

TOP:

Viernheim, den 28.07.2017

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.9.4
Diktatzeichen:	Ew/Bz
Drucksache:	VL-79-2017/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	Förderrichtlinie des Landes zum Erwerb von Belegungsrechten
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	816.000,-- €
Protokollauszüge an:	ASU, Kämmereiamt, Bürgermeister, Sozialamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	17.07.2017	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	24.08.2017	
Stadtverordnetenversammlung	25.08.2017	

Beschlussvorlage

**Soziale Wohnraumförderung – Erwerb von Belegungsrechten 2017;
Anmeldung von Bauvorhaben der Baugenossenschaft Viernheim für eine Förderung
im Bauprogramm 2017; hier: städtische Komplementärförderung**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass sich die Stadt bei der Förderung zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum (Antrag der Baugenossenschaft Viernheim eG) mit einem Zuschuss in Höhe von 1,-- €/m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten beteiligt.

Die nötigen Haushaltsmittel werden in den Folgejahren veranschlagt. Die zweckgebundenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe werden hierfür verwendet.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Das Sachgebiet Wohnungsbauförderung des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße hat darauf aufmerksam gemacht, dass die Landesregierung - angesichts der zusehenden Verknappung bezahlbaren Wohnraums - beschlossen hat, erneut den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum zu fördern.

Ziel des Förderprogrammes ist die Versorgung Wohnungssuchender, die sich nicht aus eigenen Mitteln mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Dies erfolgt in der Form, dass an bisher ungebundenen freierwerbenden Bestandswohnungen 10-jährige Belegungsrechte erworben werden zur ausschließlichen Belegung von Inhabern eines Wohnberechtigungsscheines. Die Miethöhe wird durch die Landesförderung in Form eines einmaligen Zuschusses von 1,50 €/m² Wohnfläche x 120 Monate um 1,50 € unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete festgeschrieben.

Bei einer Vergleichsmiete von 7,50 € würde sich die tatsächliche Mietbelastung auf 6,-- €/m² reduzieren. Im Fall einer städtischen Förderungsbeteiligung mit 1,-- €/m² Wfl. reduziert sich die Miete um weitere 1,-- € auf 5,-- €/m².

Die Baugenossenschaft Viernheim (BG) hat mit Schreiben vom 24.7.2017 eine Landesförderung von bis zu 100 Belegungsrechten beantragt.

Förderanträge, in denen eine kommunale Förderungsbeteiligung vorgesehen ist, werden vorrangig in das Förderprogramm aufgenommen.

Der Magistrat hat sich in seiner Sitzung am 17.7.2017 mit der Angelegenheit befasst und die Empfehlung der Beschlussfassung einer städtischen Förderung an die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Wohnungsbauförderungsstelle des Kreises wurde eine städtische Förderungsbeteiligung im Rahmen der Stellungnahme der Stadt zum Förderantrag unter dem **Vorbehalt** der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung avisiert. Der Antrag der BG war vor Weiterleitung an die Wohnraumförderungsstelle des Kreises von der Stadt inhaltlich zu bestätigen (Bedarf, Miethöhe, Eignung des Wohnraumes, Mitwirkung bei der Belegung) und bis 28.7.2017 dem Kreis - Wohnungsbauförderungsstelle - vorzulegen. Inhalt des Antrages ist u.a. auch, dass entweder eine verbindliche Förderzusage der Stadt über 1,-- €/m² vorliegt bzw. dass keine städtische Förderung vorgesehen ist.

Da zu einer verbindlichen Förderzusage der Stadt ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich ist, wurde mit der zuständigen Sachbearbeiterin vereinbart, dass die Förderzusage unter dem Vorbehalt der erforderlichen Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung steht. Die BG hat 100 Belegungsrechte mit einer geschätzten Größe von durchschnittlich 68 m² zur Förderung angemeldet. Hieraus ergäbe sich eine Fördersumme des Landes von bis zu 1.224.000,- €. Die städtische Förderungsbeteiligung belief sich auf 816.000,- €.

Beispielrechnung:

Bei einer Förderung durch die Stadt mit 1,-- €/m² für 10 Jahre und einer Wohnungsgröße von 75m² mit einer vorgesehenen Belegung durch einen Dreipersonenhaushalt (max. Größe lt. Richtlinie) ergibt sich eine Förderung in Form eines einmaligen Vorabzuschusses in Höhe von 9.000,- € (und 13.500,- € vom Land).

Die Auszahlung erfolgt seitens des Landes – eine Förderzusage vorausgesetzt - mit dem Nachweis der erstmaligen Belegung der Wohnung mit einem Haushalt, der im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines ist. Wohnungsberechtigt sind Personen, die die Voraussetzungen nach 5.1 der Richtlinie des Landes erfüllen, d. h., dass das Haushaltseinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreitet, z.B. bei einem Zweipersonenhaushalt 23.626,- € bereinigtes Einkommen. Dazu ist die angemessene Größe der Wohnung als Soll-Vorschrift zu beachten. (Im Einzelfall, gerade bei nichtgebundenem Bestandswohnraum, können diese Wohnungsgrößen unerheblich überschritten werden.)

Nachgewiesen werden die vorgenannten Voraussetzungen anhand eines Wohnberechtigungsscheines des Sozialamtes der Stadt, aus dem sich der Anspruch grundsätzlich nach dem Einkommen als auch nach der angemessenen Wohnungsgröße ergibt.

Der Stadt steht mit und ohne städt. Förderbeteiligung ein Belegungsrecht in Form eines sog. Benennungsrechtes zu, das nach den Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes i. V. m. dem Wohnungsbindungsgesetz auf ein Vorschlagsrecht von mindestens 3 geeigneten Bewerbern beschränkt ist. Dies entspricht der seitherigen Praxis in Viernheim bei der Belegung von gebundenem Wohnraum.

Zugesagte Förderkontingente werden bis Ende der Laufzeit der Richtlinie 31.12.2021 reserviert und nur im konkreten Fall in einer Summe/Belegungsrecht ab Wiederbelegung vorab ausgezahlt.

Eine Aufnahme der BG in das Förderprogramm vorausgesetzt ist davon auszugehen, dass einige Belegungen nach dem Förderprogramm bereits in 2017 erfolgen werden. Die Belegungen werden voraussichtlich überwiegend 2018 bis Ende 2021 abgewickelt werden, mit einem entsprechenden Abruf der Fördermittel in den jeweiligen Haushaltsjahren.

Die BG wird in jedem Fall einen Antrag auf Förderung beim Land stellen, unabhängig von der Bereitschaft der Stadt Viernheim, sich mit Komplementärfördermitteln an der Förderung zu beteiligen. Wie eingangs bereits erwähnt, erhöht sich die Chance auf Aufnahme in das Förderprogramm bei einer städtischen Förderungsbeteiligung allerdings deutlich.

Zur Finanzierung der städtischen Förderzuschüsse dürfen die zweckgebundenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe verwendet werden, welche ansonsten ohne den Nachweis deren Einsatzes zur Wohnraumversorgung an das Land abgeführt werden müssten.

Hinweis:

Die maßgeblichen Wohnungen werden

- während der Programmlaufzeit im Rahmen der üblichen Mieterfluktuation zur Verfügung stehen und
- über das Stadtgebiet und unterschiedliche Liegenschaften verteilt sein, damit die soziale Durchmischung gewährleistet wird.