

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016 / V 350-6-2	Ausfertigungen: OB, EBM, AVL, PL, STP, BOA, SBA, BSU, RA
Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen STP Sr Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di	Datum, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____ <input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Wohnraum für Friedrichshafen a) finanzielle Förderung durch die Stadt b) kommunale Belegungsrechte Anlage:				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Dietz/Herr Büchler 20 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE Kultur- und Sozialausschuss Ausschuss für Umwelt und Nachhaltigkeit Ortschaftsräte: ORA, ORE, ORR, ORK	09.05.2017	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	22.05.2017	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Gemeinderat 02.03.2015 SV 2015/345

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einm. Kosten 2017-2021 Betrag: 12.500.000 EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: 195.000 EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR

bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo: 2.6220.9301.000-0010
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): 195.000 EUR

Noch bereitzustellen: 2017 2.500.000 EUR

2018 bis 2021, zus. 10.000.000 EUR

Deckungsvorschlag: 2017 Entn. a.d.allg. RL 2.500.000 EUR

2018 ff i.R.d. HH-Plang. 10.000.000 EUR

Beschlussantrag:**Zu a Finanzielle Förderung**

1. Für eine finanzielle Förderung von Wohnraum stellt die Stadt in den Jahren 2017 bis 2021 vorerst insgesamt 12,5 Mio. EUR zusätzlich bereit, jeweils mindestens 2,5Mio € p.a. ab 2017.
2. Die erforderlichen 2,5 Mio. 2017 werden außerplanmäßig genehmigt; sie können über eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage bzw. über eine zu erwartende Verbesserung im Jahr 2017 gedeckt werden. Die weiteren 10 Mio. EUR für die Jahre 2018 bis 2021 werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2018 ff finanziert.
3. Städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden zukünftig vorrangig an Wohnungsbauunternehmen, insbesondere an das kommunale Wohnungsbauunternehmen sowie die Zeppelin Wohlfahrt GmbH Wohnungsbauunternehmen veräußert, sofern diese bereit sind, auf dem Grundstück einen signifikanten Anteil an preisgebundenem Wohnraum zu schaffen und diese Wohnungen für mindestens 25 Jahre im Bestand zu halten. Dies geschieht zum Zwecke der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum und erfolgt nach Maßgabe der Veräußerungsbedingungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 2. März 2015 (SV 2015/345).

Zu b Kommunale Belegungsrechte

4. Bezuschusst wird der Erwerb von Belegungsrechten an leer stehendem Wohnraum für die Dauer von alternativ 15, 25 oder 30 Jahren ab Bezug.
5. Bezugsberechtigt sind Personen/Haushalte die über einen Wohnberechtigungsschein nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) verfügen und von der Stadt Friedrichshafen über ein Benennungsrecht vorgeschlagen werden.
6. Die Miethöhe darf für die Dauer der Bindung maximal die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % betragen.
7. Die Förderung beträgt 430 €/m² für eine 15jährige Miet- und Belegungsbindung, 640 €/m² für eine 25 jährige Miet- und Belegungsbindung und 710 €/m² für eine 30 jährige Miet- und Belegungsbindung.
8. Das Belegungsrecht wird im Grundbuch gesichert.
9. Die bisherigen Bausteine III und IV des Wohnraumförderungsprogramms werden aufgehoben.

Begründung:

Zu a Finanzielle Förderung

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes bedarf neben den vielfältigen planungs- und grundstücksrechtlichen Anstrengungen und Initiativen auch der erforderlichen finanziellen Mittel.

Diese Förderung richtet sich zum einen an die Bürgerinnen und Bürger direkt. Sie können über bestimmte bestehende Förderprogramme finanziell bei der Schaffung und Nutzung von Wohnraum unter bestimmten Antragsvoraussetzungen unterstützt werden. Darüber hinaus gibt es aber auch Anreize an Eigentümer, Erwerber und Käufer (Kaufpreisreduzierung bei Schaffung von preisgebundenem Wohnraum, Anreizprämien u.a.)

Mit der Bereitstellung zusätzlicher Mittel durch die Stadt und Stiftung in erheblichem Umfang soll diese wichtige Aufgabe unterstützt werden. Im Wege noch zu konkretisierender Beschlüsse kann dies erfolgen, insbesondere durch:

- Erwerb von kommunalen Belegungsrechten, um die Belegungsbindung auch über den Bestandszeitraum zu sichern
- Kaufpreisvergünstigungen beim Grunderwerb zum Zwecke der Schaffung von zusätzlichem preisgebundenem Wohnraum
- Finanzielle Dotierung im erforderlichen und notwendigen Umfang zur Stimulierung und Stärkung der Investitionstätigkeit der kommunalen und Stiftungswohnbauunternehmen SWG und Zeppelin Wohlfahrt zum Zwecke der Schaffung von zusätzlichem preisgebundenem Wohnraum

- Erwerb von Wohnraum – vorrangig preisgebunden und gefördert – von Dritten durch die Stadt oder Unterstützung des Erwerbs durch die kommunalen oder Stiftungswohnbauunternehmen
- Bau von preisgebundenem Wohnraum im Eigenbestand der Stadt Friedrichshafen. Vorrangig zur Unterbringung von Haushalten, die auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur schwer vermittelbar sind und einer dauerhaften Betreuung bedürfen

Die Stadt Friedrichshafen verpflichtet sich zur raschen Schaffung von Wohnraum, Grundstücke, welche für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, vorrangig an Wohnungsbauunternehmen zu veräußern, welche sich verpflichten sowohl einen signifikanten Anteil an geförderten Wohnraum zu schaffen, als auch die so geschaffenen Einheiten für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren im Bestand zu halten. Damit sollen insbesondere das kommunale Wohnungsbauunternehmen sowie die Zeppelin Wohlfahrt GmbH noch besser in die Lage versetzt werden, ihre satzungsmäßigen Aufgaben zu erfüllen. Die Höhe des Anteils wird im konkreten Verkaufsvorgang vom Gemeinderat beschlossen. Gegenüber der allgemeinen Förderung von Belegungsrechten erhält die Stadt die Möglichkeit die Bindungen längerfristig (oder sogar von Dauer) zu gestalten.

Das Tätigkeitsfeld „geförderter Wohnungsbau“ gehört nicht zum Kerngeschäft von allen Wohnungsunternehmen. Es ist somit angebracht die Bindungen, zu wesentlichen Teilen, bei diesen Gesellschaften zu sichern, welche sich dieser Aufgabe nachhaltig annehmen.

Eine Mittelbereitstellung für Wohnungsbau ist auch unter bestimmten steuerlichen und stiftungsrechtlichen Voraussetzungen der Zeppelin-Stiftung im Rahmen der Stiftungszwecke Wohlfahrtswesen (§ 2 Abs. 2h Stiftungssatzung) und Mildtätigkeit (§ 2 Abs. 2k Stiftungssatzung) möglich. Generell Bedarf es bei einer solchen Umsetzung immer einer verbindlichen Auskunft, die beim Finanzamt eingeholt werden muss.

Mit dem Wegfall von günstigstem Wohnraum in der Eintrachtstraße (vorzugsweise Unterbringung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit) besteht die Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatzwohnraum. Die betroffenen Haushalte können mitunter nicht ohne fortdauernde Betreuung in den Wohnungsmarkt integriert werden. Für diese Haushalte kann im Eigentum der Stadt Friedrichshafen mit dann bestehendem Direktzugriff und zeitgleicher sozialer Betreuung Wohnraum geschaffen werden.

Zu b) kommunale Belegungsrechte

I. Einleitung

Am 2. März 2015 hat der Gemeinderat das Wohnraumraumförderungsprogramm der Stadt Friedrichshafen beschlossen. Das Programm beinhaltet 2 Bausteine (III. Komplementärförderung zur

Mietwohnraumförderung des Landes und IV. Ankauf von Belegungsrechten) welche künftig zusammengeführt werden sollen und fortan die Basis der kommunalen Wohnraumförderung bilden sollen. Darüber hinaus kann die neue Förderung aus den Zahlungen auf das Treuhandkonto für die verpflichtende Quote bei der Neuschaffung und Erweiterung von Baurechten dienen (siehe SV „Friedrichshafener Baulandmodell“).

Die aktuelle Komplementärförderung setzt an dem Umstand an, dass die Landesförderung im Gegenzug zum zinslosen Darlehen eine Absenkung der Miete um 33% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete erfordert. Beide Bestandteile konnten zum Zeitpunkt des Beschlusses in Form von Beträgen gegenübergestellt werden. Das zinslose Darlehen in Form eines Subventionswertes und die Mietabsenkung als rechnerisches Ergebnis aus der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (vorrangig durch den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Friedrichshafen).

Mit der Neufassung der Förderung ab 2016 hat das Land Baden-Württemberg eine Änderung bezüglich des Wertes der Förderung vorgenommen. Aktuell wird kein konkreter Subventionswert je Quadratmeter ausgewiesen sondern es wird nach einem komplexen Rechenmodell eine Verzinsung des Eigenkapitals (maximal 4 %) errechnet. Die so geänderten Rahmenbedingungen lassen eine Integration der Komplementärförderung nicht zu – zumindest nicht mit einem nachvollziehbaren und vertretbaren Aufwand.

Der zweite Baustein der kommunalen Förderung, der Ankauf von Belegungsrechten, fordert vom Eigentümer eine zusätzliche Gegenleistung. Die Gemeinde erhält ein Benennungsrecht, welches ihr den Vorschlag von drei konkreten Wohnungssuchenden ermöglicht. Der Vermieter hat von diesen vorgeschlagenen Personen/Haushalten einen auszuwählen. Diese Form des Belegungsrechtes ist in der Landesförderung nicht enthalten. Die Wohnraumförderung des Landes erfordert lediglich das Vorhandensein eines Wohnberechtigungsscheines aus Baden-Württemberg. Es kann somit dazu kommen, dass die Wohnung mit einem Wohnungssuchenden einer anderen Stadt/Gemeinde belegt wird.

Auch diese Förderung kam bisher nicht zu tragen, einerseits wegen der Attraktivität der Zielgruppe und andererseits auch aufgrund der Förderhöhe.

II. Zielsetzung

Mit der kommunalen Förderung wird ein weiterer Baustein geschaffen, der mit der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen unmittelbar eingesetzt werden kann. Jeglicher Neubau benötigt bis zu seiner Bezugsfertigkeit in der Regel 2 Jahre. Die kommunale Förderung kann im Bestand oder auch bei derzeit im Bau befindlichen Wohnungen eingesetzt werden und schafft somit sofort preisgünstigen Wohnraum.

Gegenüber der Landesförderung soll die reduzierte Absenkung aus wirtschaftlicher Sicht einen Anreiz schaffen. Viele Eigentümer nehmen Abstand aufgrund der hohen Absenkung von 33 % aus der Landesförderung. An diesem Punkt setzt das städtische Programm mit einer höheren Attraktivität an.

Der separate Baustein des kommunalen Belegungsrechtes kann zur Landesförderung hinzugenommen werden. Wir sehen somit aus wirtschaftlicher Sicht eine Verbesserung für den Eigentümer bei zunächst gleichbleibenden Mieterkonditionen (Wohnberechtigungsschein und Miethöhe). Der Vermieter ist zwar an den Vorschlag der Stadt Friedrichshafen gebunden muss sich im Gegenzug aber nicht um die Fragen der Berechtigung kümmern (dies wird von der Stadt Friedrichshafen im Rahmen des Belegungsvorschlages geprüft). Zudem wird bei der Ausübung der Belegungsrechte auf eine verträgliche Nutzung geachtet.

III. Zusammenführung/Neufassung der Förderung

Die Komplementärförderung wird mit der Förderung des Ankaufs von Belegungsrechten zusammengeführt. Sie besteht aus zwei Bausteinen.

- Belegungsrecht für die Stadt Friedrichshafen (Benennungsrecht)
- Mietpreis- und Belegungsbindung als kommunale Förderung

Die Förderung von Belegungsrechten kann, sofern der Investor sich für eine Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm des Landes entschieden hat, zusätzlich in Anspruch genommen werden. Dieser Förderbestand geht über die Gegenleistung der Landesförderung hinaus.

Die kommunale Förderung von Mietpreis- und Belegungsbindungen wird nur in Kombination mit dem Belegungsrecht gewährt. Entscheidet sich der Vermieter für diese Variante ist eine zusätzliche Förderung des Landes ausgeschlossen.

IV. Mietpreis- und Belegungsbindung als kommunale Förderung

Entgegen der Landesförderung werden die Bindungen in einem wesentlichen Punkt reduziert. Die Förderung des Landes sieht eine Absenkung der Miete von 33 % vor. Die kommunale Förderung verlangt lediglich eine Absenkung von 20 % und möchte somit eine Zielgruppe ansprechen, die gleichwohl einen Wohnberechtigungsschein nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz vorlegen muss, die Einkommensgrenzen aber eher im oberen Segment abdeckt.

Zudem besteht nur eine Wahlmöglichkeit von 15, 25 oder 30 Jahren Bindungsdauer – gerechnet ab der Bezugsfertigkeit der Wohnung.

Nachfolgende Grafik stellt die Fördermöglichkeiten gegenüber.

Belegungsrecht Stadt Friedrichshafen 15 Jahre = 150 €/m ² 25 Jahre = 250 €/m ² 30 Jahre = 300 €/m ²		Belegungsrecht Stadt Friedrichshafen 15 Jahre = 150 €/m ² 25 Jahre = 250 €/m ² 30 Jahre = 300 €/m ²
Landeswohnraum- förderungsprogramm Neubau Zinsloses Darlehen Max. 80 % der Baukosten = 2.400 €/m ² Bzw. Mietpreis und Belegungsbindung im Bestand 15 Jahre = 457 €/m ² 25 Jahre = 640 €/m ² 30 Jahre = 711 €/m ²	Alternativ: ->	Mietpreis- und Belegungsbindung Förderung durch die Stadt Friedrichshafen 15 Jahre = 280 €/m ² 25 Jahre = 390 €/m ² 30 Jahre = 410 €/m ²
		Summe 15 Jahre = 430 €/m ² 25 Jahre = 640 €/m ² 30 Jahre = 710 €/m ²

Die Förderhöhe der kommunalen Förderung richtet sich in der Summe beider Bausteine an der Höhe der Basisförderung der Landesförderung für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand aus. Im Vergleich mit der Landesförderung erhält die Stadt Friedrichshafen aber das wertvolle Belegungsrecht. Dieses kann zwar vom Eigentümer auch bei der Landesförderung hinzugenommen werden, es gelten dann aber die engeren Vorgaben der Landesförderung mit der höheren Absenkung der Miete (33 %).

V. Wohnflächen und Einkommensgrenzen

Die Förderung wird bis zu der jeweiligen Wohnfläche gewährt, welche den Haushalt zum Bezug der Wohnung berechtigen. Eine Überschreitung der Wohnfläche um maximal 5 m² ist zulässig bleibt bei der Förderung aber Betracht.

Die Einkommensgrenzen richten sich nach den Vorgaben der jeweiligen Landesförderung. Es ist zum Bezug eine Wohnberechtigung nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz vorzulegen.

Haushalts- angehörige	Einkommensgrenze Mietwohnraumförderung in EUR	Wohnfläche
1	47.600	bis zu 45 m ²
2	47.600	bis zu 60 m ² mit bis zu 3 Wohnräumen
3	56.600	bis zu 75 m ² mit bis zu 4 Wohnräumen
4	65.600	bis zu 90 m ² mit bis zu 5 Wohnräumen
5	74.600	bis zu 105 m ² mit bis zu 6 Wohnräumen
6	83.600	bis zu 120 m ² mit bis zu 7 Wohnräumen

VI. Miethöhe

Die Miete darf nicht höher sein, als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20%. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird vorrangig durch den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Friedrichshafen bestimmt.

Ergibt sich aufgrund des prozentualen Abschlages eine Kaltmiete von unter 5.50 €/m², kann die Höhe der Kaltmiete auf 5,50 €/m² festgelegt werden.

Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5 Prozent je m² Wohnfläche erhöht werden.

Die Regelungen zur Erhöhung der Kaltmiete entsprechen den Vorgaben der Landesförderung und dienen dem Schutz des Mieters über die Dauer der eigentlichen Belegungsbindung hinaus.

VII. Allgemeine Voraussetzungen

Bestehender Wohnraum muss gut erhalten sein, d.h. er muss den derzeitigen Wohnbedürfnissen entsprechen und seine Nutzung darf nicht z.B. durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden, eingeschränkt sein.

Der Wohnraum muss frei sein.

Eine mittelbare Belegung ist nicht zulässig. Darunter ist zu verstehen, dass eine Übertragung der Verpflichtung auf ein anderes Objekt nicht zulässig ist. Eine einmal eingegangene Belegungsbindung ist für deren Dauer an das Objekt gebunden.