

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:
**Wohnungsentwicklungsprogramm
Fortschreibung und Ergänzung der
Förderprogramme**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	07.04.2009	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	21.04.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt im Rahmen des Wohnungsentwicklungsprogramms die Grundzüge zur Mietwohnraumförderung und die Fortschreibung der Förderung barrierefreien Wohnraums durch die Stadt Heidelberg im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel (PSP: 1.52.20.11.63.01 u. a.).

Begründung:

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen Begründung: Barrierefreie Wohnungen sind Wohnungen für alle Lebenslagen und unabhängig vom Alter nutzbar. Sie können die Abhängigkeit von fremder Hilfe reduzieren und bautechnisch verursachte soziale Folgekosten reduzieren oder gänzlich verhindern. Ziel/e:
SL 10	+	Barrierefrei bauen
KU 7	+	Zugangsmöglichkeiten zum kulturellen Leben verbessern Begründung: Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung zur selbstständigen Teilnahme mobilitätsbehinderter Menschen am öffentlichen und kulturellen Leben. Ziel/e:
SOZ 1	+	Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern
SOZ 7	+	Integration behinderter Kinder und Jugendlicher
SOZ 10	+	Geeignete Infrastruktur für alte Menschen
SOZ 12	+	Selbstbestimmung auch alter, behinderter oder kranker Menschen gewährleisten Begründung: Barrierefreie Wohnungen sind ein Mittel zur altersunabhängigen Integration mobilitätsbehinderter Menschen und können die Selbstbestimmung und Selbständigkeit erhalten bzw. wieder herstellen. Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Das Förderprogramm soll (Um-)Bauwillige motivieren, barrierefreien Wohnungen mehr Aufmerksamkeit zu widmen. Ziel/e:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Verringert die Abwanderung insbesondere junger Familien ins Umland. Barrierefreie Wohnungen ermöglichen ein lebenslanges Wohnen im gewohnten Umfeld. Ziel/e:
WO 6	+	Wohnungen und Wohnumfeld für die Interessen aller gestalten
WO 10	+	Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf regionaler Ebene Begründung: Barrierefreies Wohnen ist Wohnen für alle in allen Lebenslagen. Das Wohnungsangebot wird quantitativ und qualitativ verbessert, insbesondere auch für kinderreiche Familien.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1. Mietwohnraumförderung

Die Förderung und Bindung der in den 90er Jahren mit Mietzuschüssen der Stadt co-finanzierten Vorhaben der allgemeinen Mietwohnraumförderung des Landes (sog. Objekt-/Subjektförderung) sowie die auf 10 Jahre geförderten Objekte des sog. MB 10 – Programms laufen derzeit bzw. im Laufe der nächsten Jahre aus. Da nun die Mietbelastung für die geförderten Haushalte steigt, ist ein weiterer Bedarf an Unterstützung durch Mietzuschüsse für einige Haushalte gegeben. Aus den Änderungsanträgen zum Haushaltsplanentwurf 2009/2010 wurde außerdem die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Förderung angemessenen Wohnraums für Menschen mit niedrigem Einkommen zu entwickeln. Zusätzlich sollen Möglichkeiten geschaffen werden, im Bestand Belegungsbindungen für diese Haushalte zu erwerben. Letztlich besteht auch gerade Bedarf an neuem Mietwohnraum im mittleren Segment.

Diese Ziele sollen durch zwei neue Programmteile im WEP erreicht werden. Zum Einen wird die bisherige Komponente der Mietzuschüsse aufgegriffen und die zu zahlenden Mieten der zu fördernden Haushalte stufenweise nach Einkommen durch Zuschüsse als **Subjektförderung** herabsubventioniert. Zum Anderen sollen als Anreizförderung für den Neubau von Mietwohnungen im Rahmen einer **Objektförderung** Grundstückssubventionen gewährt werden.

Die Grundzüge der Förderung von Mietwohnraum / zum Erwerb von Belegungsbindungen sollen sein:

A. Subjektförderung:

- die Einkommensgrenzen orientieren sich nach Fortschreibung durch das neue Landesrecht an den alten bundesrechtlichen Obergrenzen des § 9 Wohnraumförderungsgesetz -WoFG-;
- es werden sechs Förderstufen gebildet, wobei die Stufen wie bisher in 0,50 €-Schritten erfolgen:

Eink.stufe		0 %	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %
Zuschuss/ m ²		3,00 €	2,50 €	2,00 €	1,50 €	1,00 €	0,50 €
		Einkommensgrenzen					
Haush.angeh.	1	19.250 €	22.000 €	22.000 €	24.750 €	24.750 €	27.500 €
	2	27.500 €	30.250 €	33.000 €	35.750 €	38.500 €	41.250 €
	3	36.250 €	39.000 €	41.750 €	44.500 €	47.250 €	50.000 €
	4	45.000 €	47.750 €	50.500 €	53.250 €	56.000 €	58.750 €
	5	53.750 €	56.500 €	59.250 €	62.000 €	64.750 €	67.500 €

- zusätzliche optionale Belegungssubvention von 0,50 € pro m² Wohnfläche als Ausgleich für die Beschränkung der Belegung auf einen bestimmten Personenkreis, unter Beachtung europarechtlicher Anforderungen (nur bei Förderung neuer Mietverhältnisse);
- die unverbilligte Ausgangsmiete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten und die geförderte Endmiete darf die bisher gezahlte Miete nicht unterschreiten;
- eine Anpassung erfolgt alle zwei Jahre nach Einkommensprüfung;
- die maximal förderfähige Wohnfläche richtet sich nach dem WEP und beträgt für eine 3-köpfige Familie zurzeit 85 m², bei 4 Personen 100 m²; darüber hinausgehende Wohnflächen werden nicht gefördert;
- gefördert werden vorrangig bestehende Mietverhältnisse. Bei Bedarf aber auch im Neubau sowie bei neuen Mietverhältnissen im Bestand;
- Voraussetzung ist eine vorherige Grundvereinbarung mit dem Vermieter;
- die Förderdauer soll von Anfang an in Zweijahresschritten vereinbart werden.

B. Objektförderung:

Gespräche mit der Wohnungswirtschaft haben verdeutlicht, dass von der Nachfragerseite her ein großer Bedarf für mittlere Einkommensgruppen und Schwellenhaushalte nicht nur an bezahlbarem Wohneigentum, sondern auch an Mietwohnungen besteht und das Angebot nicht ausreicht.

Andererseits wird es immer schwieriger, das vorhandene Angebot an günstigem und sozialgebundenem Wohnraum bei den entsprechenden Haushalten „unterzubringen“. Freie Wohnungen müssen oft über Wochen oder Monate hinweg mehrfach angeboten werden bis sich ein Mieter findet.

Die Gespräche haben weiterhin gezeigt, dass ein Förderangebot im Neubaubereich dann eine Chance auf Interesse bei den Vermietern hat, wenn sich die Mietpreis- und Belegungsbindung lediglich als absolute Obergrenze an die zu erreichenden Haushalte anpasst, also relativ weit oben angesiedelt ist. Eine Vermietung an die beschriebenen Haushalte ist dann zu einer mittleren Heidelberger Miete (zurzeit ca. 7,50 €) möglich, wenn die sog. Opportunitätskosten, sprich die Grundstückskosten für die vereinbarte Laufzeit subventioniert werden.

Das hier vorgeschlagene Fördermodell geht daher von einem Zuschuss in Höhe der kapitalisierten Verzinsung des Grundstückskaufpreises /-wertes auf der Grundlage der Bodenrichtwerte aus. Zur Verdeutlichung folgende Beispielrechnung:

Berechnung einer Grundstückssubvention, die auf der Verzinsung des Grundstückskaufpreises /-wertes auf eine Dauer von 10 Jahren beruht:

Annahmen: Die Vermietung von Wohnraum ist ohne Berücksichtigung von Grundstückskosten zu einem Preis von 7,50 €/ m² zur Deckung der Herstellungskosten möglich. Einkommensgrenze: analog § 9 WoFG + 60 % (entspricht einem Bruttojahreseinkommen für einen 4-Personenhaushalt von ca. 61.500 €).

Verzinsung erfolgt auf Grundlage des L-Bank-Zinses für Kapitalmarktdarlehen.

Alternativen des Investors: es wird überhaupt kein Vorhaben realisiert oder es werden auf dem gleichen Grundstück Eigentumseinheiten errichtet und verkauft.

Modellrechnung für eine Grundstückssubvention am Beispiel eines Projekts der GGH im Pfaffengrund, Im Dörning 5 / 7 / 9

Grundstücksanteil bezogen auf die neu bebaute Grundfläche	2.833 m ²
Bodenrichtwert laut Grundstücksmarktbericht 2005/2006 für Pfaffengrund bei einer GFZ von 0,6 pro m ²	330 €
Tatsächliche GFZ für das Vorhaben	0,98
Bodenrichtwert nach Umrechnung auf tatsächliche GFZ von 0,98	423 €
Grundstückswert (2.833 m ² x 423 €)	1.198.359 €
Bruttogeschossfläche, BGF (2.833 m ² x 0,98)	2.776 m ²
Wohnfläche (80 % aus BGF)	2.221 m ²

Subvention:

Grundstückswert 1.198.359 x 4,09 % Zinsen p. a. = 49.013 €

Ergibt einen kapitalisierten Barwert bei 4 % iger
Verzinsung und einer Laufzeit von 10 Jahren
(mit monatlichen Perioden gerechnet, Faktor 8,231) in Höhe von: 403.426 €

Insgesamt entstehen im konkreten Projekt 31 WE mit einer
durchschnittlichen Wohnfläche von 72 m²

Damit ergäbe sich ein Subventionsbetrag pro WE von: 13.014 €

dies entspricht einem monatlichen Subventionswert
pro m² Wohnfläche von: 1,51 €

Alternativ gerechnet könnten mit den o.g. Vorgaben bei durchschnittlich 84 m ² („Heidelberger Weg“ laut WEP) ca. 26 WE gefördert werden mit einem Subventionsbetrag pro WE von	15.516 €
---	----------

2. Förderung barrierefreien Wohnraums

Vorrangiges Ziel der Förderprogramme war, ist und bleibt, mehr „Lebenslaufwohnungen“ für Heidelberg zu schaffen, so dass ein Umzug wegen ungeeigneter Architektur in ferner Zukunft die Ausnahme bleiben kann. Mit dem Förderbetrag sollte bei Planern und Investoren Aufmerksamkeit für das Thema „Barrierefreiheit“ geweckt werden. Nach drei Jahren Praxis kann behauptet werden, dass das Förderprogramm geeignet ist, dieses Ziel nachhaltig zu erreichen. Alle größeren Bauvorhaben, die 2006 – 2008 begonnen wurden, haben einen Förderantrag gestellt. Die damit verbundene Kooperationsbereitschaft und die gemachten Erfahrungen werden sich zukunftsweisend auf nachfolgende Bauprojekte auswirken. Dem Wohnungsmarkt konnten so „Lebenslaufwohnungen“ zur Verfügung gestellt und damit die Auswahl für Ältere und Menschen mit Mobilitätsbehinderung vergrößert werden. Da die Anzahl der barrierefreien Wohnungen immer noch zu gering ist, sollen die Förderprogramme fortgeführt werden.

Die bisherige Förderpraxis hat die Ecken und Kanten aufgezeigt. Es gilt nun das Programm an diese Erfahrungswerte anzupassen. Vor allem hat sich bei der Belegung gezeigt, dass die Bindungsvorgaben und die vom Vermieter geforderte schnelle Vermietung nur selten mit der aktuellen Nachfrage bei Interessenten in Einklang zu bringen waren.

Von der Einhaltung strikter Einkommensgrenzen sowie der vorherigen „Residenzpflicht“ soll im Mietbereich deshalb künftig abgesehen und die Belegung von einer sozialarbeiterischen Stellungnahme zur Bedürftigkeit abhängig gemacht werden. So können Grenzen gesetzt werden, wenn zum Beispiel Einkommen und Miete gänzlich außer Verhältnis stehen oder Vermögen vorhanden ist. Auch kann hiernach neuen Bewohnern in Heidelberg bei einer Familienzusammenführung oder zur Vermeidung von Fahrtwegen u. ä. Möglichkeit zur Anmietung gegeben werden, nicht jedoch Transferleistungsbeziehern von außerhalb.

Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern sind vorrangig für Familien mit Kindern vorgesehen. Bei Einzelpersonen mit Rollstuhlabhängigkeit ist die Förderung für eine 3-Zimmer-Wohnung zulässig, sofern eine Assistenzperson ganztägig mit im Haushalt lebt. Gleiches gilt für Ehepaare oder Lebensgemeinschaften, deren Lebensumstände getrennte Schlafzimmer begründen.

Im Eigentumsbereich soll künftig nur noch ein Baukostenzuschuss angeboten werden und der Zinszuschuss für Kapitalmarktdarlehen wegen mangelnder Nachfrage entfallen.

Als Ausgleich für die Lockerung der Bindungen soll der maximale Förderbetrag von 23.000 € auf 15.000 €, bei familiengerechten Wohnungen zuzüglich 3.000 € pro weiterem Wohnraum bis maximal 24.000 €, bei Miete und Eigentum gesenkt werden.

Persönliche Voraussetzung soll - auch im Sinne der Vorsorge - ein Alter von 60 Jahren oder eine Mobilitätsbehinderung sein.

Als neuer Programmteil soll die Herstellung barrierefreier Zugänge zu Wohngebäuden im Bestand (Außenbereich und Fahrstuhl) und den darin befindlichen Wohnungen gefördert werden, wenn es sich um Gebäude mit mindestens vier Wohngeschossen und acht Wohnungen handelt. Zuschussfähig sollen 50 % der förderfähigen Kosten sein, maximal 50.000 € pro Gebäude.

Die konkrete praktikable Ausgestaltung und Fortschreibung der Förderprogramme obliegt der Verwaltung, soweit die beschlossenen Grundzüge dem Sinne nach nicht geändert werden.

Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Bernd Stadel