

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

**Ende der Freistellung von öffentlich
geförderten Wohnungen im Stadtteil
Emmertsgrund**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	16.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	17.04.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	29.04.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen vom Ablauf der bis 31.12.2008 befristeten Freistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil Emmertsgrund Kenntnis.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n:	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 4	+	<p>Verdrängungsprozess verhindern</p> <p>Begründung: Durch den Wegfall der Freistellung erhalten wieder ausschließlich Mieter mit einer Wohnberechtigungsbescheinigung Zugang zu den preisgünstigen Mietwohnungen. Höhere Einkommensbezieher verdrängen diese nicht mehr.</p> <p>- Künftig haben dadurch Familien mit höherem Einkommen keinen Zugang mehr zu diesen preisgünstigen Mietwohnungen.</p>
SOZ 1	+	<p>Ziel/e: Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern</p> <p>Begründung: Nur noch Interessenten mit niedrigem Einkommen haben Zugang zu den preisgünstigen Wohnungen; damit erhöhen sich deren Chancen, ihre Mietkosten zu verringern. Insgesamt haben die unteren Einkommensbezieher einen leichteren Zugang zu günstigem Wohnraum.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.07.2003 beschlossen, die im Stadtteil Emmertsgrund gelegenen öffentlich geförderten Wohnungen bis zum 31.12.2008 von wohnungsrechtlichen Bindungen freizustellen (Drucksache: 282/2003). Damit wurde für die betroffenen 1016 Wohnungen die bereits seit 1998 geltende befristete Befreiung um weitere 5 Jahre verlängert.

Ziel war es, die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe in diesem Stadtteil auszusetzen und damit eine soziale Stabilisierung zu erreichen. Langjährige Mieter, die durch Einkommenssteigerungen zu sogenannten „Fehlbelegern“ wurden, sollten durch die Abgabe nicht vertrieben werden. Darüber hinaus wollte man auch den Bewerbern mit familiären Bindungen an den Emmertsgrund und Beziehern mittlerer Einkommen das Verbleiben bzw. den Zuzug in diese Wohnungen im Emmertsgrund ermöglichen.

Mittlerweile hat der Landtag beschlossen, die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe zum 01.01.2008 abzuschaffen. Durch diese Gesetzesänderung ist der Hauptgrund für die Freistellung der öffentlich geförderten Wohnungen im Emmertsgrund - die Vertreibung von „Fehlbelegern“ - entfallen. Auch nach der neuen Gesetzeslage ist eine Verlängerung möglich, mit der Folge, dass Personen ohne Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung einziehen könnten. Das neue Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) macht eine Freistellung ohne Ausgleichszahlungen davon abhängig, dass sie der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient und ein sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Nach Ansicht der Verwaltung sind jedoch keine Gründe mehr gegeben für eine weitere Verlängerung der Freistellung von der Belegungsbindung.

Mieter geförderter Wohnungen müssen aufgrund der geänderten Vorschriften künftig keine Abgaben mehr zahlen, wenn sich nach Bezug der geförderten Wohnung das Familieneinkommen erhöht bzw. die Zahl der Bewohner durch Auszug von Familienmitgliedern verringert und dadurch das zulässige Familieneinkommen für den Bezug einer „Sozialwohnung“ zu hoch wäre.

Der stetige Rückgang von gebundenem Wohnraum durch Ablauf der regulären Bindungszeiten und der Umstand, dass seit Jahren so gut wie kein neuer öffentlich geförderter Wohnraum mehr geschaffen wird, lässt eine weitere Freistellung des nach wie vor miethpreisgebundenen Wohnraums im Emmertsgrund nach Ansicht der Verwaltung nicht zu. Darüber hinaus könnte sich nach Auskunft des Wirtschaftsministeriums eine neuerliche Verlängerung der Freistellung negativ auf die Übernahme öffentlicher Förderdarlehen durch einen neuen Eigentümer auswirken. Grund hierfür ist, dass der neue Eigentümer von Beginn an den eigentlichen Förderzweck, preisgebundenen Mietwohnraum für einen bestimmten Personenkreis zur Verfügung zu stellen, nicht einhalten müsste und dies möglicherweise bis zum Ablauf der Bindungsdauer so bliebe.

gez.

Dr. Eckart Würzner