

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0035/2014/IV

Datum:
06.03.2014

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Betreff:

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

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	19.03.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.04.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Emmertsgrund	08.05.2014	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Zusammenfassung der Information:

Eine weitere globale Freistellung von der Belegungsbindung der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil Emmertsgrund ist auf Grund der Gesetzeslage nicht möglich. Für Bestandsmieter ändert sich nichts, auch nicht für Besserverdienende, da die Fehlbelegungsabgabe zum 31.12.2007 abgeschafft wurde.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Betreuungskosten	
Wettbewerbskosten	
Einnahmen:	
keine	
Finanzierung:	
Über das Treuhandkonto der Bahnstadt	

Begründung:

1. Ziel der sozialen Durchmischung

Langfristiges Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Heidelberg war und ist es, im Emmertsgrund stabile Bewohnerstrukturen durch eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen. Ende der 1990iger Jahre zeigte sich, dass sich die landesweit erhobene Fehlbelegungsabgabe negativ auf die Zusammensetzung der Mieterhaushalte auswirkte. Familien, die berechtigt in geförderte Wohnungen eingezogen waren, mussten zusätzlich zu ihrer eigentlich preiswerten Miete monatlich noch eine Fehlbelegungsabgabe aufbringen. Eine Erhöhung des Familieneinkommens oder der Auszug der zwischenzeitlich erwachsenen Kinder verursachte in der Regel diese Ausgleichszahlung. Für einige Haushalte wurde dadurch die „Gesamtmiete“ so hoch, dass sie sich zu einem Auszug entschlossen. Dadurch wurden teilweise alt eingesessene Familien „vertrieben“ und die soziale Durchmischung nachhaltig gefährdet.

Um diesem Trend entgegen zu wirken, beschloss der Gemeinderat zum 01.07.1998 die Freistellung aller öffentlich geförderten Wohnungen im Emmertsgrund von der Belegungsbindung. Das bedeutete, dass die Bestandmieter keine Fehlbelegungsabgabe mehr zahlen mussten. Darüber hinaus konnten Neumieter die Wohnungen ohne Beachtung einer Einkommensgrenze und ohne Beachtung einer angemessenen Wohnungsgröße beziehen und mussten auch keine Fehlbelegungsabgabe fürchten. Die **preisgünstige Satzungsmiete blieb** erhalten. Diese befristeten Freistellungen von der Belegungsbindung wurden seither mehrfach verlängert bis zum 31.12.2013

Die Freistellung von der Belegungsbindung war damals die einzige Möglichkeit, die Mieter der öffentlich geförderten Wohnungen im Emmertsgrund von der Fehlbelegungsabgabe zu befreien und so die soziale Durchmischung zu verbessern.

Bedingt durch eine neue Rechtslage des Landes ist eine allgemeine Freistellung nicht mehr länger möglich. Um das Ziel einer sozialen Durchmischung dennoch weiterhin erreichen zu können, hat die Stadt zusammen mit der L-Bank eine Lösung erarbeitet, die im Bedarfsfall Freistellung einzelner Wohnungen ermöglicht. Das heißt, auch künftig können Familien in öffentlich geförderte Wohnungen im Emmertsgrund einziehen, auch wenn deren Haushaltseinkommen über der Grenze für einen Wohnberechtigungsschein liegt. **Für Bestandmieter ändert sich durch den Wegfall der Freistellung nichts.** Es wird weder eine Einkommensprüfung durchgeführt, noch ist eine Fehlbelegungsabgabe zu zahlen, da diese bereits zum 31.12.2007 abgeschafft wurde.

2. Informationen zum bisherigen Ablauf und zur Rechtslage

Zur Vorbereitung einer erneuten Freistellung (die 4. in Folge) wurden mit Schreiben vom 27.09.2013 die drei betroffenen Wohnungsunternehmen (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH, GWH –Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, Siedlungswerk GmbH) zu ihren Erfahrungen und Meinungen befragt. Bis November hatten alle Unternehmen den Fragebogen zurück geschickt. Unter Beteiligung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, sowie der Koordinierungsstelle Emmertsgrund, kam die Verwaltung zu dem Schluss, dass eine erneute Verlängerung der Freistellung wünschenswert wäre.

Rechtliche Grundlage für eine weitere Freistellung von der Belegungsbindung ist seit November 2007 § 21 Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2 S. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz. Zu diesem Gesetz gibt es erst seit 31. Juli 2010 Durchführungshinweise in denen die behördlichen Zuständigkeiten geregelt sind. Danach benötigt die Stadt für die aktuelle Freistellung nach § 21 Landeswohnraumförderungsgesetz das Einvernehmen der L-Bank.

Im November wurde ein entsprechendes Schreiben an die L-Bank abgeschickt. Im Antwortbrief vom 16. Dezember 2013 entschied die L-Bank, dass ein Einvernehmen nicht möglich ist. Als Begründung führte sie an, dass nach den seit 2010 geltenden Durchführungshinweisen eine sogenannte Kettenbefristung vermieden werden soll. Eine weitere Befreiung sei daher nur als unbefristete Freistellung möglich. Dies würde jedoch die Verpflichtung zur vollständigen Rückzahlung der Förderdarlehen durch die betroffenen Wohnungsunternehmen nach sich ziehen. Damit wären nach einer gesetzlich vorgegebenen Nachwirkungsfrist von 8 Jahren ab dem Rückzahlungszeitpunkt alle Bindungen beendet, natürlich auch die Mietpreisbindung.

Da zum einen der dauerhafte Verlust von mietpreisgebundenem Wohnraum im Emmertsgrund mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt nicht vereinbar ist beziehungsweise gar nicht erst zur Diskussion gestellt werden sollte, und zum anderen die Entscheidung über eine Darlehensrückzahlung ausschließlich in der Verantwortung der betroffenen Wohnungsunternehmen liegt, kam diese nicht in Frage.

Die L-Bank stellte in ihrem Schreiben aber auch fest, dass sie auf Grund der bekannten Situation im Stadtteil Emmertsgrund bereit sei, regelmäßig das Einvernehmen zur Freistellung einzelner Wohnungen zu erteilen, ohne die Erhebung einer Ausgleichszahlung, sofern dies von der Stadt Heidelberg so vorgeschlagen wird.

Dadurch erhält die Stadt nach Auffassung der Förderstelle ein praktikables Instrument in die Hand, mit der weiterhin das Ziel einer kontinuierlichen Verbesserung der Bewohnerstruktur im Emmertsgrund verfolgt werden kann, insbesondere den Zuzug besser verdienender Familien.

Falls Familien mit zu hohem Einkommen einziehen möchten, wird die Förderstelle gerne im Einzelfall eine Freistellung prüfen. Die Wohnungsunternehmen wurden Ende des vergangenen Jahres über die Folgen für die künftige Wohnungsbelegung schriftlich, wie auch anschließend noch mündlich informiert. Der Bau- und Umweltausschuss erfuhr von der Entscheidung der L-Bank im Rahmen eines Arbeitsüberblicks am 14.01.2014.

Nach Einschätzung von zwei der drei betroffenen Wohnungsunternehmen ist die Leerstandsquote rückläufig bzw. geht gegen Null. Frei gewordene Wohnungen werden in der Regel recht schnell wieder belegt. Die Bewohnerstruktur verändert sich nur sehr wenig und die Nachfrager stammen trotz Freistellung zu 90 bis 100 % aus der Personengruppe, die ohnehin eine Wohnberechtigung erhalten würde.

Im Grunde ändert sich also tatsächlich nicht viel, da die L-Bank, einzelfallbezogene Freistellungen im Bedarfsfall erteilen wird. Mit einer großen Zahl von Freistellungen ist nach momentaner Einschätzung der Wohnungsunternehmen nicht zu rechnen. In den ersten beiden Monaten des laufenden Jahres ist jedenfalls noch kein Antrag gestellt worden. Natürlich ist bei den Entscheidungen über die Freistellung stets auf eine bedarfsgerechte Belegung hinsichtlich der Wohnungsgröße zu achten.

Wichtig für die derzeitigen Bewohner der öffentlich geförderten Wohnungen im Emmertsgrund ist, dass nur künftige Mietinteressenten bzw. neue Mieter grundsätzlich eine Wohnberechtigung vorlegen müssen. Bestandsmieter sind von der geänderten Rechtslage nicht betroffen.

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:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen Begründung: Der mietpreisgebundene Wohnraum im Emmertsgrund soll erhalten bleiben. Auch für besser verdienende Familien durch einzelfallbezogene Freistellungen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Schreiben der L-Bank/Verweigerung des Einvernehmens
	(Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)