

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0040/2015/BV

Datum:
09.02.2015

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat III, Amt für Soziales und Senioren
Dezernat IV, Bürgeramt

Betreff:

**Fortschreibung des
Wohnungsentwicklungsprogramms (WEP) als
Zwischenlösung bis ein neues Handlungsprogramm
Wohnen vorgelegt werden kann**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|---|-----------------|-------------|---|--------------|
| Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss | 25.02.2015 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Haupt- und Finanzausschuss | 11.03.2015 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |
| Gemeinderat | 26.03.2015 | Ö | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- Die Fortschreibung der Grundsätze zur Förderung
 - von Mietwohnraum
 - von Wohneigentum für Familien
 - barrierefreier Lebenslaufwohnungen
 - von Stadtbildpflege und Denkmalschutz
- Die Fortschreibung des Baulandbeschlusses
- Die Verwaltung wird beauftragt ein neues **Förderprogramm** aufzulegen **zur Schaffung von Wohnraum für Menschen, die ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transferleistungen (SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz) bestreiten**. Basis sollen die in der Vorlage unter C aufgeführten Eckpunkte sein. Die Deckung der Zuschüsse erfolgt aus Mitteln des Wohnungsentwicklungsprogramms.
- Die Verwaltung wird beauftragt ein neues **Förderprogramm zum besseren Schutz vor Einbrüchen, „Die Heidelberger Schlossprämie“** aufzulegen. Basis sollen die in der Vorlage unter D aufgeführten Eckpunkte sein. Die Deckung der Zuschüsse erfolgt aus Mitteln des Wohnungsentwicklungsprogramms.

Finanzielle Auswirkungen:

| Bezeichnung: | Betrag: |
|---------------------------------|---------|
| Ausgaben / Gesamtkosten: | |
| keine | |
| | |
| Einnahmen: | |
| keine | |
| | |
| Finanzierung: | |
| keine | |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Die Attraktivität des bestehenden Förderprogramms zur Schaffung von preiswertem Mietwohnraum soll verbessert werden. Durch höhere Einkommensgrenzen und Abschaffung der gestaffelten Förderbeträge sollen mehr Schwellenhaushalte durch die Miet- und Eigentumsförderung erreicht werden.

Der bisher angebotene Programmteil B der Mietwohnraumförderung (Objektförderung) wird mangels Nachfrage eingestellt.

Die Förderung von barrierefreien Neubaumaßnahmen wird deutlich attraktiver durch die Erhöhung der Fördersätze.

Im Baulandmanagement soll die bisher gültige abstrakte Mietobergrenze durch den am Objekt orientierten Mietspiegelwert abgelöst werden. Die preiswerte Miete definiert sich künftig über einen pauschalen Abschlag auf die für das Objekt geltende ortsübliche Miete laut Mietspiegelerhebung und nicht mehr an einem gesamtstädtischen undifferenzierten Durchschnittswert. In Ausnahmefällen soll es möglich werden, den gebundenen Wohnraum in einem begrenzten Radius von ca. zwei Kilometern um das Projektgebiet in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg nachzuweisen. In diesen Fällen soll die Quote für gebundenen Wohnraum von 20 auf 30 Prozent erhöht werden, soweit der Wohnraum vergleichbar ist.

Damit werden Anregungen aus der Klausursitzung vom 22.11.2014 umgesetzt.

Ein neues Förderprogramm soll aufgelegt werden, um Vermieter zu motivieren, insbesondere Personen, die ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transferleistungen (SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz) bestreiten, Wohnraum zu vermieten. Durch dieses Angebot will die Stadt auch erreichen, dass entsprechende Wohnungen nicht nur konzentriert an wenigen Standorten entstehen, sondern verteilt über das gesamte Stadtgebiet angeboten werden können. Dies soll letztlich auch zu einer besseren Integration dieser Menschen innerhalb der Stadtgesellschaft führen.

Schließlich soll im Rahmen der kommunalen Kriminalprävention ein Förderprogramm zum besseren Schutz vor Wohnungseinbrüchen, „Die Heidelberger Schlossprämie“ aufgelegt werden. Eigentümer und Mieter erhalten auf Antrag für Maßnahmen zur Absicherung ihrer Wohnung bzw. ihres Wohnhauses bis zu 2.500 Euro Zuschuss. Förderfähig sind nur Maßnahmen die von der Kriminalpolizei in einem sogenannten Beratungsprotokoll empfohlen werden.

Begründung:

Anlass

Ein Ergebnis der Klausursitzung zum Thema „Wohnungspolitik in Heidelberg“ am 22.11.2014 war, dass mittelfristig ein Handlungsprogramm Wohnen aufgestellt werden soll. Damit zwischenzeitlich kein Stillstand entsteht, wird als Zwischenlösung das bisherige WEP fortgeschrieben. Dadurch werden die Vorschläge der Verwaltung umgesetzt, die im Rahmen der Klausursitzung am 22. November 2014 als „Eckpunkte für die geplante Fortschreibung des WEP“ vorgestellt wurden.

A. Änderung bestehender Programme

1. Mietwohnraumförderung

Einstellung des Programmteils B. Objektförderung

Die Objektförderung nach Programmteil B fand seit der Einführung 2009 nahezu keine Nachfrage in der Wohnungswirtschaft und soll daher aufgegeben werden. Lediglich ein Projekt der GGH in Wieblingen-Ost konnte bezuschusst werden. Zudem hatte die GGH Probleme für die Erstbelegung der gebundenen Wohnungen passende Haushalte zu finden.

Fortschreibung des Programmteils A.

Künftig gibt es nur noch ein städtisches Programm zur allgemeinen Mietwohnraumförderung.

Die Subjektförderung ist die deutlich bedarfsgerechtere soziale Wohnraumförderung, da hier die Bedürftigkeit der Mieterhaushalte nicht nur beim Erstbezug vorliegen muss, sondern alle zwei Jahre überprüft wird und dadurch eine Veränderung in der Einkommenssituation der Haushalte berücksichtigt werden kann. Tatsächlich war auch im Programmteil A die Nachfrage der Wohnungswirtschaft deutlich zu niedrig. Hier hält es die Förderstelle jedoch für gerechtfertigt, mit einem grundlegend geänderten Förderansatz den Versuch zu unternehmen, die Nachfrage nachhaltig zu steigern.

Vorrangiges Ziel des Förderprogramms soll künftig die Unterstützung von Mieterhaushalten sein, die auf Grund ihres Einkommens keine Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung erhalten, sich aber dennoch auf dem hochpreisigen Heidelberger Wohnungsmarkt nur schwer bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgen können. Diese Gruppe der sogenannten Schwellenhaushalte orientiert sich bei der Wohnungssuche immer stärker in Richtung des Heidelberger Umlands, was die Umwelt- und Verkehrsbelastungen durch den zunehmenden Pendlerverkehr zunehmend verschärft. Tatsächlich wandern Familien ab, die für die demografische Entwicklung der Stadt äußerst wichtig sind. Diesem Trend gilt es entgegen zu wirken.

Nach der aktuellen Programmversion können Schwellenhaushalte 50 Cent pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche monatlich Mietzuschuss erhalten. Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein erhalten einen sechs Mal höheren Betrag. Künftig soll es keine abgestuften Förderhöhen mehr geben und alle Mieterhaushalte bis zur Grenze der Schwellenhaushalte (Vier-Personen-Haushalt mit bis zu ca. 68.100 Euro Brutto-Jahreseinkommen) sollen einen einheitlichen Mietzuschuss von 2 Euro pro Quadratmeter erhalten. Die bisherige Einkommensgrenze für Schwellenhaushalte wird dadurch um ca. 14 Prozent angehoben.

Davon ausgehend, dass es sich bei dem Wohnraum überwiegend um Bestandsimmobilien handeln wird und die mittlere Heidelberger Mietspiegelmiete bei derzeit 8,13 Euro liegt, erscheint diese Lösung für die Haushalte im unteren Einkommenssegment noch tragbar und für Schwellenhaushalte attraktiv genug um möglicherweise nicht in das Umland abzuwandern. Diese Überlegung basiert wie bereits erwähnt darauf, dass Mieterhaushalte der untersten Einkommensgruppe darüber hinaus noch Zugang zu öffentlich geförderten Wohnraum haben, was den Schwellenhaushalten nicht möglich ist.

Ein entscheidender Vorteil für die Förderstelle liegt darin, dass die Stadt über den Abschluss der notwendigen Vereinbarung mit dem Vermieter Einfluss auf die Lage und die Ausstattung des förderfähigen Objekts hat. Dadurch kann die Förderstelle steuern, dass bedarfsgerechter gebundener Mietwohnraum möglichst gleichmäßig verteilt über das Stadtgebiet entstehen kann.

Um dieses Ziel umsetzen zu können, müssen Vermieter gewonnen werden. Bisher sollte dies über einen monatlichen Zuschuss von max. 50 Cent pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche (6 Euro pro Quadratmeter im Jahr) für die Dauer des geförderten Mietverhältnisses erfolgen. Zunächst gab es die Überlegung diesen Betrag auf 10 Euro pro Quadratmeter im Jahr zu erhöhen, um eine signifikant höhere Teilnahmereitschaft der Vermieter als bisher zu erreichen. Die vorliegende Fortschreibung realisiert tatsächlich, zumindest auf einen Zeitraum von zwei Jahren gesehen, eine deutliche Zuschusserhöhung für den Vermieter. Die bisherige Systematik ändert sich dadurch grundlegend. Zukünftig soll es einen einmaligen Anreiz-Zuschuss in Höhe von 20 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche für die unbefristete Vermietung an einen förderfähigen Haushalt geben. Damit soll besonders auch jungen Familien, die wegen der Erziehung ihrer Kinder nicht voll erwerbsfähig sein können und oft nur mittelfristig über ein geringeres Einkommen verfügen, bezahlbarer Wohnraum angeboten werden. Langfristig wird diese Förderung auf Grund steigender Einkommen entfallen und der Vermieter kommt zu guten dauerhaften Mietverhältnissen, die ohne die städtische Förderung so nicht möglich gewesen wären. Damit haben alle Beteiligten einen Vorteil. Es macht mehr Sinn, den Abschluss des Mietverhältnisses attraktiv zu fördern, als dauerhaft für einen unbestimmten Förderzeitraum wenig attraktive monatliche Förderbeträge an Vermieter zu zahlen.

Um auch weiterhin eine mietspreisteigernde Wirkung des Förderprogramms zu vermeiden, darf die nicht subventionierte Basismiete für förderfähige Wohnungen die jeweils gültige ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegelerhebung um nicht mehr als 10 Prozent überschreiten. Bisher war diese 10-prozentige Überschreitung nicht möglich. Auch durch diese Anpassung soll die Motivation für die Vermieter sich am Programm zu beteiligen erhöht werden und gleichzeitig ist dies eine Anpassung an die künftig geltenden Bestimmungen der sogenannten Mietpreisbremse des Landes.

2. Eigentumsförderung

Fortschreibung des Programms

Die Eigentumsförderung hat sich bisher gut bewährt als eigenständiges Heidelberger Förderinstrument und als Ergänzung zum Landeswohnraumförderungsprogramm. Auch hier soll eine Anpassung der Einkommensgrenze an die Landesregelung erfolgen. Damit erhöht sich z. B. für eine vier-köpfige Familie die bisherige Einkommensgrenze um ca. 4.000 Euro brutto im Jahr. Darüber hinaus sieht das städtische Förderprogramm abweichend zur Landesregelung weiterhin eine Erhöhung für junge Familien vor. Im vorliegenden Beispielsfall erhöht sich die Einkommensgrenze dadurch nochmals um 8.500 Euro brutto im Jahr. Damit soll dem hochpreisigen Immobilienmarkt mehr Rechnung getragen werden und wiederum die Bedingungen für Schwellenhaushalte zur Bildung von Wohneigentum in Heidelberg verbessert werden.

Neben kleineren Veränderungen auf Grund praktischer Erfahrungen in der Umsetzung des bisherigen Förderprogramms soll künftig auch eine höhere Flexibilität bei den Darlehenskonditionen ermöglicht werden. Den am Programm beteiligten Banken soll es frei stehen mit der städtischen Zinssubvention eine noch längere Zinsbindung anzubieten mit höheren Tilgungssätzen. Dies hat bei der aktuellen Kapitalmarktlage deutlich Vorteile für die Antragsteller und verbessert die langfristige Risikobewertung.

3. Förderung „Barrierefreier Lebenslaufwohnungen“

Fortschreibung des Programms

Um eine deutlich bessere Nachfrage bei der **Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum nach Programmteil A** generieren zu können, sollen die bisherigen Förderbedingungen deutlich attraktiver gestaltet werden. Die strengen Vorgaben der letzten Programmfortschreibung verbunden mit einer wenig attraktiven Förderhöhe haben leider dazu geführt, dass es so gut wie keine Nachfrage mehr gab. Die Neuschaffung soll eindeutig im Fokus stehen, daher wird der Kauf von barrierefreiem Wohnraum künftig nicht mehr aus städtischen Mitteln gefördert. Interessierte werden künftig auf die Förderangebote des Landes über die L-Bank und des Bundes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau verwiesen.

Im **Programmteil B- Individuelle Wohnungsanpassungsmaßnahmen** wird der bisherige Förderhöchstbetrag moderat um 1.000 Euro auf 25.000 Euro erhöht.

Im **Programmteil C- Barrierefreie Erschließung** soll künftig deutlicher herausgestellt werden, dass neben der Erschließung durch einen Fahrstuhl für mehrgeschossige Gebäude mit mindestens 10 Wohneinheiten auch der Einbau von Rampen, zusätzlichen Handläufen oder ähnlich geeignetem, auch bei kleineren Einheiten förderfähig ist.

4. Förderung von Stadtbildpflege und Denkmalschutz.

Fortschreibung des Programms

Durch die Erhöhung einzelner Fördersätze, soll der Anreiz zur Umsetzung regelmäßig sehr kostspieliger und von Seiten der Denkmalpflege gewünschter Maßnahmen an Kulturdenkmälern und anderen Objekten mit besonderer Bedeutung für das Stadtbild verbessert werden. Es handelt sich in der Regel um Maßnahmen, die von der Stadt gewünscht sind, für die aber von Seiten der Eigentümer keine rechtliche Verpflichtung zur Umsetzung gegeben ist.

B. Fortschreibung des Baulandbeschlusses

- Eine wichtige Änderung besteht darin, dass in Zukunft in begründeten Ausnahmefällen eine **ersatzweise Bindung im Radius von 2 Kilometern** um das Projektgebiet in Abstimmung mit der Stadt möglich sein soll. Die durch eine Ersatzbindung nachgewiesenen Flächen müssen vergleichbar sein. Bei Bindung von gleichwertigem Ersatzneubau erhöht sich die Quote der zu bindenden Wohnfläche von 20 Prozent auf 30 Prozent der entstehenden Wohnflächen. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, kann im Einzelfall auch ein deutlich höherer Anteil gerechtfertigt sein.
- **Bemessungsgrundlage** für den zu erbringenden prozentualen Anteil soll nur noch die **neu entstehende Wohnfläche** und nicht mehr wie bisher optional die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten sein. Dadurch soll verhindert werden, dass der gebundene Flächenanteil gerade bei Projekten mit sehr vielen kleinen Wohnungen deutlich geringer ausfallen kann.
- Der **Baulandbeschluss** soll erst dann zur Anwendung kommen, wenn in einem Projekt der **zu bindende Anteil mindestens** für **eine** wenn auch nur **kleine Wohneinheit** ausreicht.
- Künftig soll es **keine grundsätzliche Festlegung** mehr geben, **welcher Anteil** der gebundenen Wohnungen als **Mietwohnung bzw. als eigengenutzte Eigentumswohnung** zu vermarkten ist, da die Durchführungsverträge regelmäßig eine abweichende Umsetzung zugelassen haben.
- Die **Vorgaben zum Wohngemenge werden aufgegeben**, da die Vorhabenträger sich ohnehin an den am Markt nachgefragten Wohnungsgrößen orientieren. Auf eine Durchmischung der Wohnungsgrößen ist dennoch zu achten.
- Die vereinbarte subventionierte Miete durfte bisher innerhalb des Bindungszeitraums die jeweils gültige mittlere Heidelberger Mietspiegelrente gemäß Mietspiegelerhebung nicht überschreiten. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass die pauschale Festlegung auf diesen Wert nicht für die große Bandbreite innerhalb des Heidelberger Wohnungsmarkts geeignet ist. Je nach Stadtteil kann dies zu nicht nachvollziehbaren Miethöhen führen. Im Emmertsgrund z. B. wäre der aktuell anzuwendende mittlere Wert von 8,13 Euro deutlich zu hoch für eine subventionierte gebundene Miete.

Zunächst war an folgende Formulierung als Neuregelung gedacht: „Falls die gültige mittlere Heidelberger Mietspiegelmiete gemäß Mietspiegelerhebung höher als die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 33 Prozent ist, gilt der niedrigere Betrag als Mietobergrenze“. Mit einer solchen Regelung hätte aber folgendes passieren können: Bei einer Marktmiete von z. B. 13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ergäbe sich eine subventionierte gebundene Miete von 8,71 Euro.

Dieser Betrag wäre noch auf 8,13 Euro zu reduzieren, auf den mittleren Heidelberger Mietspiegelwert gemäß Mietspiegelerhebung. Damit wäre die Verbilligung höher als in dem Mietwohnraumförderungsprogramm des Landes für eine öffentlich geförderte Neubauwohnung für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins, also für Familien die deutlich weniger verdienen als unsere Obergrenze im Baulandbeschluss es vorsieht. Da durch den Baulandbeschluss aus Erfahrung überwiegend Schwellenhaushalte gefördert werden, die über ein deutlich höheres Einkommen verfügen, erscheint eine Reduzierung um mehr als 33 Prozent überzogen. Die Förderstelle schlägt daher vor, **künftig** nur noch **einen Abschlag von 33 Prozent** vorzusehen und diesen in allen Fällen des Baulandmanagements gleichermaßen anzuwenden. Anders als in der Landesförderung unterstützen wir damit nicht nur Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins sondern auch Schwellenhaushalte. Die notwendige Differenzierung auf Grund der Lage des Projekts entsteht automatisch durch die Anwendung des Mietspiegels. Insoweit wird dadurch die Systematik der vom Land geförderten Wohnungen auf den Baulandbeschluss übertragen. Eine Subventionierung über 33 Prozent hinaus ist auf Grund der bestehenden Einkommensbegrenzung der Mieterhaushalte bis hin zu den Schwellenhaushalten tatsächlich schwer zu rechtfertigen und schuf in der Vergangenheit immer wieder große Probleme bei der Vermarktung der gebundenen Wohnungen durch die Vorhabenträger an Investoren (als Vermieter des gebundenen Wohnraums). Mietdifferenzen zwischen gebundener Miete und Marktmiete über 5 Euro lassen sich kaum vermitteln, selbst bei hohen Kaufpreinsnachlässen. Grundvoraussetzung für die neue Regelung ist natürlich auch, dass zwischen Stadt und Vorhabenträger ein Konsens bei Abschluss des städtebaulichen Vertrags über die Höhe der jeweils gültigen ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Erstvermietung gefunden wird.

- In den Durchführungsverträgen soll künftig geregelt werden, dass die **Mietverträge für gebundenen Wohnraum nicht befristet** werden dürfen, z. B. bis zum Ende des Förderzeitraums. Dadurch wird die Vermietung erheblich erschwert, umso mehr, je näher das Ende der Bindung rückt. Im Übrigen sollen die bindungsrechtlichen Bestimmungen des Landes analog Anwendung finden.
- **Entgelte für die Vermittlung** oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen **dürfen nicht verlangt werden**.
- **Familienwohnungen ab drei Zimmer sind grundsätzlich bestimmungsgemäß zu belegen** und nur in begründeten besonderen Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden. Darauf soll in den Durchführungsverträgen ausdrücklich hingewiesen werden.
- Die **maximale Wohnungsgröße** für eine Förderung aus Mitteln des WEP, für die Forderungen zum Baulandbeschluss und zur gebundenen Belegung, lag bisher **für einen Ein-Personen-Haushalt bei 50 Quadratmeter, diese soll auf 55 Quadratmeter erhöht werden**. Das entspricht eher dem tatsächlichen Bedarf insbesondere von älteren alleinstehenden Menschen und fügt sich zu dem logischer in die Systematik der weiteren Erhöhungen von plus 15 Quadratmeter pro weiteren Haushalts-Angehörigen ein (2 Personen 70 Quadratmeter, 3 Personen 85 Quadratmeter usw.).

- Die bisherige Angabe der durchschnittlichen Wohnungsgröße für gebundene Wohnungen in den Durchführungsverträgen hatte keine praktische Bedeutung und kann daher künftig entfallen.
- Die Beurteilung der **Bedürftigkeit bemisst sich künftig neben dem Haushaltseinkommen auch am vorhandenen Vermögen**, analog der Fortschreibung in den übrigen Förderprogrammen des WEP (z. B. bei mehr als 50 Prozent Eigenkapital ist regelmäßig keine Bedürftigkeit im Eigentumsbereich gegeben). Da auch mit diesem Instrument vorwiegend Schwellenhaushalte unterstützt werden, wird künftig auch hier die gleiche Obergrenze gelten wie im städtischen Eigentumsprogramm.
- Durch die **Anpassung an das städtische Eigentumsförderprogramm** erhöht sich neben der allgemeinen **Erhöhung für alle Haushalte besonders für junge Familien** die Einkommensgrenze **nochmals deutlich**. Bei einem Vier-Personen-Haushalt in dem die Ehefrau unter 45 Jahre ist, führt dies zu einer pro Jahr um mehr als 11.000 € höheren Einkommensgrenze als bisher. Geringe Überschreitungen der Einkommensgrenze um bis zu 5 Prozent sollen eine Förderung nicht ausschließen.
- Die bisherigen Formulierungen in dem sieben Punkte umfassenden Katalog zum Baulandbeschluss von der Zielsetzung bis zu den Handlungsgrundlagen und –ermächtigungen bleiben bis auf kleinere redaktionelle Änderungen unverändert. Nur die Anlage zum Grundsatzbeschluss wird dahingehend geändert, dass künftig die exakten Finanzierungsbeiträge für Kindergarten, -horte, -tagesstätte, Grundschulen und Sporthallen und ggfs. Kinderkrippen sowie Räume für Großtagespflegestellen nicht mehr mit den jeweils gültigen Beträgen abgebildet werden. Welche Aufwendungen für die soziale Infrastruktur im Einzelnen gelten sind bei der Stadt Heidelberg im Stadtplanungsamt zu erfragen. Damit wird künftig die regelmäßige Fortschreibung der Kostenbeiträge in Form einer Fortschreibung des Baulandbeschlusses hinfällig.

C. Neue Regelungen zur Prüfung von Einkommensgrenzen innerhalb des WEP:

Die Prüfung der Einhaltung von Einkommensgrenzen nach den verschiedenen städtischen Förderprogrammen und Instrumenten richtet sich nach § 12 Landeswohnraumförderungsgesetz. Insbesondere sind die unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen für Miete und Eigentumsmaßnahmen zu beachten. Für den Bereich Miete gelten die für die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen maßgeblichen Landesvorschriften. Im Eigentumsbereich gibt das Landeswohnraumförderungsprogramm die Orientierung. In allen Bereichen wird die festgestellte Bemessungsgrundlage noch um die zulässigen Werbungskosten bzw. die gesetzliche Pauschale gekürzt und dann erst mit den maximalen Einkommensgrenzen der Programme verglichen.

D. Förderprogramm Einbruchschutz „Die Heidelberger Schlossprämie“, zur Förderung von Maßnahmen zum besseren Schutz vor Wohnungseinbrüchen

Zur Stärkung des Sicherheitsgefühls der Bürgerinnen und Bürger hat die Geschäftsstelle Kommunale Kriminalprävention beim Bürgeramt, zusammen mit der städtischen Wohnbauförderstelle beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz, ein präventives Konzept für ein Förderprogramm entwickelt. Förderfähig sind nur Maßnahmen an Wohnräumen zum Schutz von Eigentum und Besitz. Aus diesem Grund können auch nur Eigentümer und Mieter von Wohnraum Förderanträge einreichen.

Zuschussbewilligungen sind nur möglich, wenn die Sicherungsmaßnahmen am Haus beziehungsweise an der Wohnung in enger Abstimmung mit der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle geplant werden. Nur solche Maßnahmen die im Beratungsprotokoll der Polizei empfohlen werden, sind förderfähig. Dazu gehören aktive mechanische Maßnahmen, wie z. B. Mehrfachverriegelungen, Einsteckschlösser mit Panikverriegelung, Schutzbeschläge, Querriegel, Fensterfolien bei Komplett einbau von neuen Fenstern, Nachrüstungen von Fensterflügeln durch ein Metallband, Einbau neuer Fenster, abschließbare Fenstergriffe, Rollläden mit Hochschiebeschutz, Bodengitter bzw. Gitterroste.

Nicht förderfähig sind hingegen **passive Maßnahmen**, wie z. B. der Einbau von Alarmanlagen.

Dem Förderantrag sind Angebote auf der Basis des Beratungsprotokolls der Polizei beizufügen. Die Prämie beträgt maximal 25 Prozent der förderfähigen Kosten, wobei eine absolute Obergrenze von 2.500 Euro pro Gebäude beziehungsweise pro Wohnung gilt. Zuschüsse unter 150 Euro werden wegen des hohen Verwaltungsaufwands nicht bewilligt. Die Auszahlung für zuvor bewilligte und durchgeführte Maßnahmen erfolgt auf Basis eines Verwendungsnachweises, dem Rechnungen der ausführenden Firmen und Fotos beizufügen sind. Im Bedarfsfall kann auch vor Ort geprüft werden, ob zertifizierte und geprüfte Produkte fachgerecht eingebaut wurden.

E. Programm zur Förderung der Vermietung von Wohnraum an Menschen die ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transferleistungen bestreiten

Insbesondere Personen, die ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transferleistungen (SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz) bestreiten, haben in Heidelberg Probleme sich bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Der aktuelle starke Zustrom von Menschen aus Krisengebieten erhöht die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zusätzlich. Die Stadt will daher durch ein neues Förderprogramm die Situation gerade für diese Menschen verbessern.

Vermieter sollen durch ein umfangreiches Angebotspaket dafür gewonnen werden, Wohnraum an Leistungsempfänger zu vermieten. Nachfolgend werden die Eckpunkte des künftigen Programms aufgezeigt. Wegen der Eilbedürftigkeit konnten noch keine druckreifen Fördergrundsätze entwickelt werden.

Leistungen der Stadt:

- Übernahme von Umzugskosten, Mietkaution, eventuell auch Einzugsrenovierung.
- Zunächst schließt der Vermieter für die Dauer eines Jahres einen Mietvertrag mit der Stadt ab. Nach dieser „Probezeit“ wird ein Dauermietvertrag zwischen Vermieter und Mieter angestrebt. Die Stadt sorgt für ausreichende Absicherungen z. B. durch Haftpflicht- und Hausratversicherungen. Eine direkte Zahlung der Miete durch die Stadt ist auch nach 12 Monaten noch möglich, wenn der Hilfeanspruch ausreicht.
- Benennung eines Ansprechpartners/einer Ansprechpartnerin beim Sozialamt zur Kommunikation bei eventuell auftretenden Problemen.
- Direkte Intervention bei Entstehung von Mietrückständen oder mietwidrigem Verhalten.
- Auf Antrag des Vermieters bewilligt die Stadt aus dem Wohnungsentwicklungsprogramm einen einmaligen Zuschuss für die Bereitstellung des Wohnraums. Die Grundförderung pro Wohnung liegt bei 2.000 Euro, dazu kommt noch eine wohnflächenabhängige Zusatzförderung von maximal 30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der gesamte Zuschuss wird nach bestimmungsgemäßem Bezug der Wohnung ausgezahlt.

Leistungen des Vermieters:

- Damit keine mietpreistreibende Wirkung durch die Förderung entstehen kann, darf der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegelerhebung für die betroffenen Wohnungen nicht überschreiten.
- Der Wohnraum muss in einem angemessenen Zustand und auch von der Lage bedarfsgerecht sein.

Es ist geplant die Zuschüsse auf Antrag der Vermieter mit einem formalen Bescheid zu bewilligen. Darin können ggfs. noch notwendige Bedingungen formuliert werden.

Eine Abweichung von diesen Fördergrundsätzen und Vorgaben soll in begründeten Fällen möglich sein, wenn dadurch der Förderzweck erreicht werden kann.

Alle Fortschreibungen der verschiedenen Fördergrundsätze sowie des Baulandbeschlusses treten mit Zustimmung des Gemeinderats in Kraft. Die beiden neuen Fördergrundsätze treten mit der Veröffentlichung der Grundsätze in Kraft.

Anpassungen der Fördergrundsätze die lediglich dazu dienen, das Förderziel besser zu erreichen, kann die Verwaltung in eigener Zuständigkeit vornehmen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Die Förderrichtlinie wurde in Abstimmung zwischen der städtischen Wohnberatung und dem Beirat für Menschen mit Behinderung erstellt.

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: |
|--------------------------|-------------------|--|
| WO1 | + | Ziel/e: Wohnraum für alle, 8.000 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Durch den Mietzuschuss werden Haushalte gefördert, die sich aufgrund ihres Einkommens ohne diese Unterstützung nicht bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgen könnten. Ziel/e: |
| WO 2 | + | Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Schwellenhaushalte sollen verstärkt durch Mietzuschüsse entlastet werden. Es soll eine subventionierte Miete zwischen ca. 6 bis ca. 8 Euro pro m ² Wohnfläche für Bestandswohnungen erreicht werden. Ziel/e: |
| WO4 | + | Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Durch die Mietwohnraumförderung soll der Abwanderung von Schwellenhaushalten ins Umland entgegen gesteuert werden. |

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | Grundsätze für die Förderung von Mietwohnraum |
| 02 | Grundsätze für die Förderung von Wohneigentum für Familien |
| 03 | Grundsätze für die Förderung von barrierefreien Lebenslaufwohnungen |
| 04.1 | Grundsätze für die Förderung von Stadtbildpflege und Denkmalschutz |
| 04.2 | Förderkatalog zu Anlage 04.1 |