

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0109/2017/BV

Datum:
10.05.2017

Federführung:
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Beteiligung:
Dezernat IV, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Betreff:

**Wohnungsentwicklungsprogramm
Förderprogramm Mietzuschuss bei energetischer
Sanierung von öffentlich geförderten Wohnungen**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	24.05.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	20.06.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	29.06.2017	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 folgenden Beschluss:

Das Förderprogramm „Mietzuschuss bei energetischer Sanierung von öffentlich geförderten Wohnungen“ (Anlage 01) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Im Rahmen der für das Wohnungsentwicklungsprogramm bereitgestellten Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt	700.000 Euro
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
Keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Künftig sollen über das Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ Wohnbaugesellschaften für die energetische Modernisierung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum zusätzlich einen 50 prozentigen Förderaufschlag auf die Förderpauschalen erhalten. Da die Wohnkosten aber trotz dieses verbesserten Baukostenzuschusses auf Grund der umlagefähigen Modernisierungskosten deutlich ansteigen werden, sollen die betroffenen Mieterhaushalte mit Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung durch einen monatlichen Zuschuss entlastet werden. Damit wird das Wohnungsentwicklungsprogramm fortgeschrieben. Die kombinierte Förderung erhöht außerdem den Anreiz für die betroffenen Wohnungsbaugesellschaften, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Begründung:

Die Stadt Heidelberg gewährt für Energiesparmaßnahmen Zuschüsse im Rahmen des Förderprogramms „Rationelle Energieverwendung“. Werden diese Maßnahmen in Gebäuden mit gebundenem öffentlich gefördertem Wohnraum durchgeführt, erhöhen sich diese Zuschüsse um Förderzuschläge in Höhe von 50%. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist aktuell in den Gremien, (Drucksache 0116/2017/BV).

Nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch darf der Vermieter die jährliche Miete um 11 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen. Hierunter fallen nach § 555b Nummer 1 Bürgerliches Gesetzbuch auch energetische Modernisierungsmaßnahmen.

Da die zusätzliche Förderung nur einen Bruchteil der tatsächlich entstehenden umlagefähigen energetischen Modernisierungskosten deckt, müssten die Mietparteien der betroffenen „Sozialwohnungen“ trotz des Sanierungskostenzuschusses mit deutlichen Mieterhöhungen rechnen. Auch nach Gegenrechnung der durch die verbesserte Dämmung ersparten Heizkosten ergäbe sich insgesamt immer noch eine deutliche Mietsteigerung.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Mehrbelastung durch einen monatlichen Mietzuschuss in Höhe von 1 Euro/m² Wohnfläche für Haushalte zu reduzieren, die bei Antragstellung einen Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung für ältere öffentlich geförderte Wohnungen haben.

Der Mietzuschuss wird auf Antrag des Mieters für die Dauer von jeweils maximal 2 Jahren bewilligt und kann bei erneutem Vorliegen der Fördervoraussetzungen auf Antrag für einen weiteren Zeitraum gewährt werden. Die Förderung darf sich längstens auf einen Zeitraum von 10 Jahren nach Beginn der Mieterhöhung auf Grund der geförderten energetischen Modernisierungsmaßnahmen erstrecken.

Gerade bei den in die Jahre gekommenen Altbeständen der öffentlich geförderten Mietwohnungen im Stadtgebiet ist es besonders wichtig, dass die Gebäudehülle energetisch optimiert wird. Trotz der günstigen Mieten treiben die hohen Heizkosten die Wohnkosten ganz besonders im Bereich dieser günstigen mietpreisgebundenen Wohnungen im Vergleich zur Kaltmiete so erheblich in die Höhe, dass die Mieterhaushalte mit geringem Einkommen überfordert sind.

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind mit einem hohen Investitionsaufwand verbunden. Aus Gründen der Zumutbarkeit ist es gerade im Bereich der „Sozialwohnungen“ nicht möglich, diese Kosten vollumfänglich auf die Mieten umzulegen. Das Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ unterstützt die Bauherren in finanzieller Hinsicht. Nach § 559 Bürgerliches Gesetzbuch dürfen sie ihre Kosten in der gesetzlich bestimmten Höhe auf die Mieter umlegen. Durch das vorgeschlagene Förderprogramm ist sichergestellt, dass die Mieter durch die Umlage nicht übermäßig belastet werden. § 559a Bürgerliches Gesetzbuch bestimmt außerdem, dass die Modernisierungskosten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, nicht zu den aufgewendeten Kosten nach § 559 gehören und damit nicht für die Mieterhöhung herangezogen werden können. Die kombinierte Förderung erhöht den Anreiz für die betroffenen Wohnungsbaugesellschaften, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Förderprogramm soll am 01.07.2017 in Kraft treten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Nicht erforderlich.

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 1		<p>Ziel/e: Wohnraum für alle, 8.000 – 10.000 Wohnungen mehr.</p> <p>Begründung: Durch den Mietzuschuss werden Haushalte gefördert, die sich aufgrund ihres Einkommens ohne diese Unterstützung nicht bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgen könnten.</p>
WO 2		<p>Ziel/e: Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt.</p> <p>Begründung: Besonders auch Haushalten in älteren öffentlich geförderten Wohnungen soll es ermöglicht werden, sich energetisch optimierten Wohnraum leisten zu können.</p>
WO 4		<p>Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern.</p> <p>Begründung: Mieterhaushalte mit sehr geringem Einkommen könnten durch die Umlage von Modernisierungskosten im Bereich öffentlich geförderten Wohnraums ohne den Mietzuschuss verdrängt werden.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Förderprogramm Mietzuschuss bei energetischer Sanierung von öffentlich geförderten Wohnungen