



Beschlussvorlage Nr. VI-DS-03384

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium

Termin

Zuständigkeit

Dienstberatung des Oberbürgermeisters

FA Stadtentwicklung und Bau

FA Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Ratsversammlung

12.04.2017

Beschlussfassung

Eingereicht von

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff

Konzeption zum Antrag der Stadt Leipzig auf Wohnungsbauförderung für das Jahr 2017 gemäß Richtlinie gebundener Mietwohnraum

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat bestätigt die Konzeption zum Förderantrag der Stadt Leipzig für das Programmjahr 2017 zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in Leipzig gemäß der neuen Richtlinie gebundener Mietwohnraum RL gMW vom 22.11.2016.

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen: siehe Anlage

Finanzielle Auswirkungen		☒	nein	☐	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	☐	nein	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung		
Folgen bei Ablehnung	☐	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung		
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	☐	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung		

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
	Finanzhaushalt			
	Einzahlungen			
Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		nein		wenn ja,

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Auswirkungen auf den Stellenplan	☒	nein	☐	wenn ja,
Beantragte Stellenerweiterung: wird in gesonderter Vorlage dargestellt	Vorgesehener Stellenabbau:			
Beteiligung Personalrat	☒	nein	☐	ja,

Sachverhalt:

I. Anlass und Ziel der Vorlage

Die **Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum** (Richtlinie gebundener Mietwohnraum RL gMW) vom 22. November 2016 ist mit Veröffentlichung am 9. Dezember 2016 in Kraft getreten. Damit stellt der Freistaat Sachsen die **Kompensationsmittel des Bundes** für den sozialen Wohnungsbau in den Jahren **2016 bis 2019** zur Verfügung. Die Wohnungsbauförderung gemäß RL gMW steht nur sächsischen Kommunen zur Verfügung, die anhand **wohnungswirtschaftlicher Indikatoren** nachweisen können, dass eine zukünftige Gefährdung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu erkennen ist. Die Stadt Leipzig erfüllt diese Voraussetzungen.

Auf Grundlage des Wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig, Fortschreibung 2015 und der RL gMW hat die Stadt Leipzig fristgemäß im Januar 2017 einen Antrag auf Wohnungsbau fördermittel für das Programmjahr 2017 in Höhe von 20 Mio. Euro bei der Sächsischen Aufbaubank (SAB) gestellt. Diese Mittel können in den Jahren 2017-2019 umgesetzt werden. Weitere Antragstellungen sind in den Programmjahren 2018 und 2019 möglich.

Dem Antrag ist gemäß Ziffer VII. 2 b RL gMW eine Konzeption zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung im Pilotjahr 2017 beigelegt, die dem Stadtrat hiermit zur Bestätigung vorgelegt wird. Auf der Grundlage der Evaluierung der Pilotphase 2017 wird eine aktualisierte und überarbeitete Konzeption zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung vorgelegt.

Nach Bewilligung der SAB an die Stadt Leipzig, leitet die Stadt die Förderung per Weiterleitungsvertrag an die Eigentümer weiter.

Die **Auszahlung der Fördermittel** erfolgt jedoch **über die SAB** und wird nicht über den städtischen Haushalt abgewickelt.

II. Grundzüge der neuen sozialen Wohnungsbauförderung im Freistaat Sachsen

Grundzüge der neuen sozialen Wohnungsbauförderung gemäß der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL Mietwohnraum RL gMW, Beschlussfassung vom 22.11.2016, Inkrafttreten am 9.12.2016)

Programmausstattung

- 3 Programmjahre (2017-2019)
- pro Jahr jeweils ca. 20 Mio. € Bewilligungssumme für Leipzig avisiert

Förderziel

Schaffung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte mit geringem Einkommen

Gebietskulisse innerhalb Sachsens

- Kommunen mit zukünftiger Gefährdung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte
- Nachweis anhand von Indikatoren zum Wohnungsmarkt, die das SMI ermittelt
- Nach Datenlage beim SMI sind aktuell 2 Städte in Sachsen in der Kulisse: Leipzig, Dresden

Fördergegenstand:

- Neubau von Mietwohnraum (auch Ausbau, Umbau oder Erweiterung)
- Sanierung von Mietwohnraum (unter wesentlichen Bauaufwand)

Förderart und -höhe:

- Zuschussförderung
- Zuschusshöhe: Differenz zwischen Angebots- und Fördermiete für 180 Monate (15 Jahre Bindungszeitraum), d.h. max. 630 €/m² Wohnfläche

Förderbedingungen:

- Baukostenobergrenzen nach DIN 276 ohne Grundstück:
 - 2.200.- €/m² für Neubau
 - 600.- bis 1.800.- €/m² für Sanierung
- Wohnungsgrößen:
 - 1-P-HH bis zu 45 qm 2-P-HH bis zu 60 qm
 - 3-P-HH bis zu 75 qm 4-P-HH bis zu 85 qm
 - je zusätzliche Person +10 qm

Belegungsbindung:

- 15 Jahre (mittelbare + unmittelbare Bindungen) für einkommensschwache Haushalte nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) = Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS-Berechtigte)
- Einkommensgrenzen nach WoFG

Mietpreisbindung:

- Fördermiete: 35% unterhalb der festgesetzten, durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet, jedoch max. 5% unter gültigen KdU-Richtwert (KdU-Richtwert aktuell zwischen 4,51 - 4,72 €/qm netto kalt)
- Angebotsmieten: Ermittlung auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank für Leipzig differenziert nach Baualtersklassen und Lagetypen

Sonderfall: mittelbare Belegungsbindung:

- Koppelung von Neubauförderung an Bereitstellung von Belegungserchten im (sanierten) Bestand.
- Die Mietabsenkung für die mittelbar gebundene Wohnungen muss in Summe über 15 Jahre mindestens so hoch sein, wie der Zuschuss für den Neubau. (d.h., wenn die Marktmiete der mittelbaren Wohnung niedriger als die des geförderten Neubaus ist, muss die Wohnfläche für mittelbare Belegungsbindung entsprechend größer sein als die des geförderten Neubaus)

Vergaberegelerung:

- Einhaltung des Vergaberechts (Die Höhe der Freigrenzen für vereinfachte Verfahren werden durch das SMI derzeit geprüft.)

III. Zentrale Aussagen der Konzeption der Stadt Leipzig zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung

Die Konzeption zur Wohnungsbauförderung umfasst folgende zentrale Aussagen:

1. Wohnungsmarktentwicklung in Leipzig

Im ersten Kapitel wird die aktuelle Wohnungsmarktsituation der Stadt Leipzig (Kap. 1.1) sowie die zukünftige Entwicklungserwartung (Kap. 1.2.) auf Grundlage der Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung vorgestellt. Gemäß der in der Richtlinie benannten Indikatoren und den dazu vom Sächsischen Staatsministeriums des Innern übermittelten Daten **erfüllt die Stadt Leipzig die Voraussetzungen, um in die Gebietskulisse der Wohnungsbauförderung aufgenommen** zu werden (Kap 1.3). So ist die Nachfrage nach Wohnraum in den vergangenen Jahren deutlich stärker angestiegen als das Wohnraumangebot. Auch liegen das Mietpreisniveau und die Mietbelastung über dem sächsischen Durchschnitt.

2. Wohnungspolitische Zielstellungen der Stadt Leipzig

Das zweite Kapitel verweist auf die grundlegenden Leitlinien (Kap. 2.1) und Handlungsansätze (Kap. 2.2) der Leipziger Wohnungspolitik, die im Wohnungspolitischen Konzept, Fortschreibung 2015 beschlossen wurden. Daraus leiten sich die konkreten Ziele für den Einsatz der Wohnungsbauförderung ab (Kap. 2.3). Der Einsatz der Wohnungsbauförderung dient der Schaffung

- von preisgünstigem Wohnraum vor allem im Bestand
- von bezahlbarem Wohnraum im Bestand sowie im Neubau
- bedarfsgerechter Wohnungsgrößen und -qualitäten
- dem Erhalt und der Entwicklung sozial gemischter Stadtteile

3. Bedarfsermittlung mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnraum

Kapitel drei erläutert die Rahmenbedingungen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Richtlinie (Kap. 3.1). Im Jahr 2016 verfügte die Stadt Leipzig lediglich über 347 geförderte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Demgegenüber steht, dass rund ein Viertel aller Haushalte in der Stadt Leipzig unterhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes liegen und damit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Der zukünftige Bedarf an neu zu schaffenden mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen in Leipzig leitet sich aus der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig ab (Kap. 3.2). In den Jahren 2017 bis 2019 ist somit mit einem **jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 6.600 Haushalten** in der Stadt Leipzig zu rechnen. Etwa ein Viertel dieser Haushalte benötigen Wohnraum des einfachen Wohnstandards im unteren Preissegment - das sind **rund 1.700 WE**. Es wird davon ausgegangen, dass etwa die Hälfte dieses Bedarfs an Wohnraum im unteren Preissegment durch das Angebot des freifinanzierten Marktes abgedeckt werden kann. Daher wird in den kommenden 3 Jahren von einem **Bedarf an geförderten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung von ca. 850 WE pro Jahr** ausgegangen. Dieser Bedarf ist Basis für den Antrag auf Wohnungsbauförderung im Programmjahr 2017.

4. Strategie zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung

Die Strategie zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung wird in Kapitel vier dargestellt. Kap. 4.1 umfasst die **vorbereitenden Maßnahmen** zur Einführung der Wohnungsbauförderung, insbesondere die Bekanntmachung der Förderung und Beratung von Bauherren und Eigentümern. Die Kommune kann diese Förderung gemäß ihrer wohnungspolitischen und stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen steuern. Damit soll Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. In Kap. 4.2. und 4.3. werden die **Prämissen und Orientierungswerte zur Steuerung** des Fördermitteleinsatzes dargestellt. Das Programmjahr 2017 stellt eine **Pilotphase** dar, da derzeit noch nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Umfang und für welche Maßnahmen Bauherren/Eigentümer die Förderung in Anspruch nehmen werden. Die Steuerung erfolgt daher durch eine Kontingentierung des Fördervolumens.

Orientierungswert für Prämisse A "Bedarfsgerechte Schaffung von gebundenem Mietwohnraum"
In der Pilotphase 2017 wird angestrebt, dass **mindestens 50 Prozent** des bewilligten Fördervolumens für die Schaffung von Wohnungen für **1-Personen-Haushalte** sowie für Haushalte mit **4 und mehr Personen** eingesetzt werden.

Orientierungswert für Prämisse B 1 "Stadträumliche Verteilung"

In der Pilotphase 2017 erfolgt die Quotierung des Fördermitteleinsatzes differenziert nach Gebietstypen sowie nach Sanierung und Neubau. So soll in den **Ortsteilen, in denen bereits ein hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorhanden ist**, eine Begrenzung für Sanierungsmaßnahmen (**max. 15 Prozent** des bewilligten Fördervolumens) bestehen. Dies gilt jedoch nicht für Neubau, der in diesen Gebieten zu einem vielfältigeren Wohnungsangebot beiträgt. In **Gebieten in nicht integrierter Lage** wird die Förderung von Neubaumaßnahmen zugunsten von Neubauvorhaben in gut erschlossenen Lagen begrenzt. So können dort **max. 20 Prozent** der bewilligten Mittel in Neubaumaßnahmen fließen.

Zusätzliche kommunale Maßnahmen zur Unterstützung der Inanspruchnahme der Fördermittel sind gemäß Kap. 4.4

- Konzeptveräußerung von städtischen Grundstücken
- Sicherung eines Anteils geförderten Wohnungsbaus bei Neubauvorhaben durch städtebauliche Verträge und
- Modellvorhaben für kostensparendes Planen, Bauen und Wohnen.

Zur Konkretisierung und Beschlussfassung dieser Maßnahmen wird eine gesonderte Vorlage erarbeitet und dem Stadtrat im I. Quartal 2017 zum Beschluss vorgelegt.

5. Fördervoraussetzungen

In Kapitel 5.1 werden die Voraussetzungen beschrieben, die gemäß Richtlinie für alle Fördermaßnahmen gelten. Zur Bestimmung der Förderhöhe sowie der Mietpreisbindung sind die für das Antragsjahr 2017 gültigen Angebotsmieten für die förderfähigen Maßnahmen konkretisiert (Kap. 5.2). Die durchschnittlichen Angebotsmieten stellen eine wichtige Bezugsgröße dar, auf deren Grundlage die Bewilligungsmiete sowie die Förderhöhe für Förderanträge im Programmjahr 2017 ermittelt werden.

Für die Stadt Leipzig wurden folgende durchschnittlichen Angebotsmieten für das Jahr 2016 ermittelt. Für neugebaute Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhen von 10,00 €/qm und für sanierte Wohnungen eine durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,17 €/qm. Diese Werte gelten als Orientierungswerte für die Ermittlung der anfänglichen Mieten. Zur Methodik der Bestimmung der Angebotsmieten als Grundlage für Fördermiete und Förderzuschuss erfolgt noch eine Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde SAB. Ggf. kann es erforderlich werden, die o.g. Werte weiter auszudifferenzieren.

IV. Weiteres Verfahren zur Umsetzung der Wohnungsbauförderung

1. Verfahrensschritte und Zeitplan

Veröffentlichung und Inkrafttreten der RL gMW voraussichtlich	9.12.2016
Abstimmung zwischen SMI, SAB und Stadt zur Ausgestaltung des Verfahrens und des Weiterleitungsvertrags	ab 12/2016
Beratungsgespräche des ASW mit Bauherren und Eigentümern zur Vorbereitung von Förderanträgen	ab 12/2016
Antragstellung der Stadt für Programmjahr 2017	31.01.2017
Bewilligungsbescheid an die Stadt voraussichtlich	März 2017
Antragstellung privater Eigentümer an ASW	ab II. Quartal 2017
Auswahl, Bewilligung und Umsetzung von Förderanträgen	ab II. Quartal 2017
Antragstellung der Stadt für Programmjahr 2018	31.10.2017

2. Verwaltungsinterne Umsetzung der Wohnungsbauförderung

Mit Einführung und Umsetzung der Wohnungsbauförderung ist ein erhöhter Arbeitsaufwand für die Stadt Leipzig im Umsetzungszeitraum bis 2021 verbunden. Der Personalbedarf wird in einer gesonderten Vorlage konkretisiert dargestellt.

Anlage:

- Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen
- Konzeption zum Antrag der Stadt Leipzig auf Wohnungsbauförderung für das Jahr 2017 gemäß Richtlinie gebundener Mietwohnraum vom 22.11.2016