



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09079

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Änderung der Fachförderrichtlinie Aktivierung leerstehender Wohnungen

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):
Gremium

Voraussichtlicher
Sitzungstermin

Zuständigkeit

DB OBM - Vorabstimmung	17.11.2023	Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	28.11.2023	Bestätigung
FA Stadtentwicklung und Bau	12.12.2023	1. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen		1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau	09.01.2024	2. Lesung
FA Finanzen	15.01.2024	1. Lesung
FA Finanzen	22.01.2024	2. Lesung
Ratsversammlung	24.01.2024	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Die Fachförderrichtlinie Aktivierung leerstehender Wohnungen (Anlage 1) wird in der Neufassung beschlossen.
2. Die Neufassung der Fachförderrichtlinie Aktivierung leerstehender Wohnungen tritt mit Beschlussfassung der Ratsversammlung in Kraft und setzt damit die Fachförderrichtlinie Aktivierung leerstehender Wohnungen vom 15.12.2022, VII-DS-07484 außer Kraft.

Räumlicher Bezug

Die Vorhaben sollen stadtweit gefördert werden.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Seit Auflage dieses kommunalen Förderprogramms haben sich die Bau- und Finanzierungskosten exorbitant erhöht. Um diese Kostensteigerungen zu berücksichtigen und den Förderzweck, die Aktivierung leerstehender Wohnungen zu erreichen, ist die Erhöhung der Förderpauschalen erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen	2024	2024	2.700.000	1.100.52.2.0.01 SK 43170000
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	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				

Steuerrechtliche Prüfung		nein	<input checked="" type="checkbox"/>	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	<input checked="" type="checkbox"/>	ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input checked="" type="checkbox"/>	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

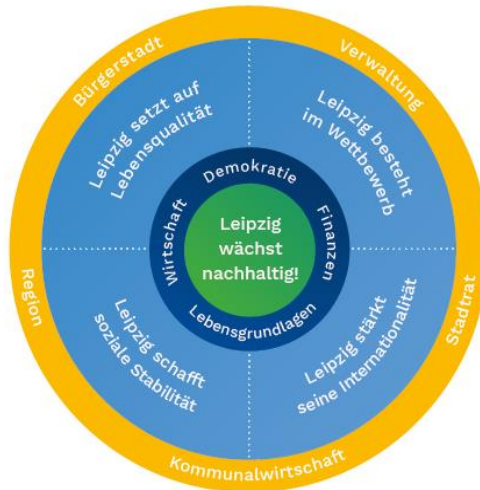
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

- Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff) keine / Aussage nicht möglich erneuerbar fossil
- Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch Aussage nicht möglich ja nein
- Speichert CO₂-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen) Aussage nicht möglich ja nein
- Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement) Aussage nicht möglich ja nein
- Abschätzbare Klimawirkung mit erheblicher Relevanz ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA und mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer nein
- Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung ja (Prüfschema endet hier.)

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

- ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

- Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____
- liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
- wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses: entfällt

I. Eilbedürftigkeitsbegründung entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit entfällt

III. Strategische Ziele

Mit der Fachförderrichtlinie „Aktivierung leerstehender Wohnungen“ soll zur Verwirklichung des INSEK-Ziels zur Schaffung der sozialen Stabilität innerhalb der Stadtgesellschaft beigetragen und damit auch die weitere Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts (VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015; derzeit in Fortschreibung) erreicht werden.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Im Haushaltsjahr 2023 standen 2,7 Mio. Euro städtische Mittel für die Aktivierung

leerstehender Wohnungen zur Verfügung. Es konnten 7 Zuwendungsbescheide für 125 Wohnungen mit insgesamt 2.493.500 Euro erteilt werden, darunter 31 Wohnungen für 1-Personenhaushalte und 8 Wohnungen für 4-Personenhaushalte. Nunmehr zeichnet sich ab, dass aufgrund der massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten die Förderpauschalen angepasst werden müssen, um die Aktivierung der leerstehenden Wohnungen unter den geänderten Rahmenbedingungen abzusichern und die Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms zu gewährleisten.

2. Beschreibung der Maßnahme

Durch die Fachförderrichtlinie „Aktivierung leerstehender Wohnungen“ sollen Wohnungen in Großwohnsiedlungen / Plattenbaugebieten, Beständen der 50-er und 60-er Jahre, einzelnen Plattenbauobjekten und zusammenhängenden Wohnsiedlungsbauten - errichtet um 1900 und Zwischenkriegsbauten (wie z.B. Meyersche Häuser, Krochsiedlung usw.) – durch Sanierungsmaßnahmen dem Markt wieder zugeführt werden, die (über einen längeren Zeitraum) leer standen. Auch die Zusammenlegung von kleineren zu größeren Wohnungen soll gefördert werden. Die Wohnungen sollen im Bereich der Kosten der Unterkunft entstehen und werden an Haushalte mit einem weißen Wohnberechtigungsschein vermietet. Mieterhöhungen gemäß § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind möglich, aber nur bis zur Höhe der Kosten der Unterkunft. Es gilt ein allgemeines Belegungsrecht nach § 26 Abs. 2, S. 2 WoFG für die Dauer von 15 Jahren.

Aufgrund der Erfahrungswerte der Wohnungsunternehmen die eine Kostensteigerung nach Baupreisindex von ca. 15 % verzeichnen, ist eine Erhöhung der Pauschalen erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit der Sanierung leerstehender Wohnungen und die anschließende Vermietung der Wohnungen im Bereich der Kosten der Unterkunft während der Bindungsdauer von 15 Jahren zu ermöglichen. Nur so besteht die Aussicht, dass die Fördermittel auch zukünftig in Anspruch genommen werden und so steigenden Mieten entgegengewirkt werden kann.

Bisher gewährt die Stadt Leipzig auf Grundlage der Fachförderrichtlinie „Aktivierung leerstehender Wohnungen“ einen Zuschuss als Pauschalen in Abhängigkeit von der Raumanzahl der jeweiligen Wohnung und richtet sich nach der Anzahl der Räume über 10 Quadratmeter Wohnfläche. Die Pauschalen betragen bisher für 1-Raum-Wohnungen 17.500 Euro, für 2-Raum-Wohnungen 19.500 Euro, für 3-Raum-Wohnungen 21.500 Euro und für 4-Raum-Wohnungen 23.500 Euro. Für jeden weiteren Raum erhöht sich der Zuschlag um 2.000 Euro.

Die Pauschalen richten sich zukünftig nach der Anzahl der Räume über 9 Quadratmeter. Es hat sich gezeigt, dass viele Grundrisse Räume unter 10 Quadratmeter aufweisen, die auch als Kinderzimmer/Schlafzimmer genutzt werden können.

Die Stadt Leipzig gewährt auf Grundlage der geänderten Fachförderrichtlinie „Aktivierung leerstehender Wohnungen“ einen Zuschuss als Pauschalen in Abhängigkeit von der Raumanzahl der jeweiligen Wohnung und richtet sich nach der Anzahl der Räume über 9 Quadratmeter Wohnfläche:

1-Raum-Wohnung: 20.500 Euro

2-Raum-Wohnung: 22.500 Euro

3-Raum-Wohnung: 24.500 Euro

4-Raum-Wohnung: 26.500 Euro

Zuschlag für jeden weiteren Raum: 2.000 Euro.

Die geänderte Richtlinie soll auch für Anträge gelten, die in Vorbereitung der Maßnahmen für

2024 bereits im Jahr 2023 eingereicht werden, der Zuwendungsbescheid in 2024 erteilt und die Maßnahmen im Jahr 2024 umgesetzt werden.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Die Realisierung der Sanierungsvorhaben erfolgt ab 2024.

4. Finanzielle Auswirkungen

Siehe Tabelle „Finanzielle Auswirkungen“

Im Jahr 2024 sind im PSP-Element 1.100.52.2.0.01 (Wohnungsbauförderung), Sachkonto 43170000 (Zuschüsse an private Unternehmen), 2,7 Mio. Euro geplant.

Die sich aus der Änderung der Fachförderrichtlinie ergebenden Mehrkosten werden innerhalb der geplanten 2,7 Mio. EUR gedeckt.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss der Vorlage können voraussichtlich weniger leerstehende Wohnungen revitalisiert und für das preiswerte Mietsegment aktiviert werden. Der steigende Bedarf an diesen Wohnungen wird somit weiterhin nicht ausreichend gedeckt.

Anlage/n

- 1 FFRL Aktivierung leerstehender Wohnungen (öffentlich)
- 2 Anlage 1 - Antrag auf Gewaehrung einer staedtischen Zuwendung (öffentlich)
- 3 Anlage 2 - Weitere Nebenbestimmungen (öffentlich)
- 4 Anlage 3 - Mittelanforderung (öffentlich)
- 5 Anlage 4 - Verwendungsnachweis (öffentlich)
- 6 Anlage 4.1 - Verwendungsnachweis Pkt. 3 (öffentlich)