

Betreff:

Richtlinie für das kommunale Wohnraumförderprogramm

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
31.05.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	07.06.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.06.2017	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	20.06.2017	Ö

Beschluss:

1. Die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ im Rahmen des vom Rat verabschiedeten Handlungskonzepts für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig wird beschlossen.
2. Die Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.
3. Mit Inkrafttreten dieser Richtlinie treten bisherige städtische Richtlinien zur Wohnbauförderung außer Kraft.

1. Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28. März 2017 das „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum (Drs.-Nr.: 17-03839) beschlossen.
Darüber hinaus wurden die Änderungsanträge der SPD und Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion (Drs.-Nr. 17-04218) sowie der Änderungsantrag der CDU-Fraktion (Drs.-Nr. 17-04273) beschlossen.

Die Schaffung eines kommunalen Wohnraumförderprogramms wird als ein geeignetes Instrument im Kommunalen Handlungskonzept bewertet. Mit dem Konzept wurde auch beschlossen, den Gremien vor der Sommerpause die erforderliche Richtlinie für ein kommunales Wohnraumförderprogramm vorzulegen.

Sofern die im Rat am 28. März 2017 beschlossenen Anträge inhaltlich Auswirkungen auf diese Richtlinie haben, wurden diese entsprechend berücksichtigt. Dies gilt auch für die Novellierung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes, die rückwirkend zum 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist.

Dem in diesem Kontext beschlossenen Änderungsantrag der CDU-Fraktion wird in der Richtlinie unter § 1 letzter Absatz ebenfalls Rechnung getragen.

2. Inhalte der Richtlinie

Der Richtlinie liegen folgende inhaltliche Überlegungen zugrunde:

2.1 Subsidiarität

Wie bereits in der Mitteilung zum Rat (Drs.-Nr. 17-04233) dargelegt, ist die Bewilligung einer Landesförderung Voraussetzung für eine städtische Förderung, die nur solange und soweit gewährt werden soll, als die Landesförderung nicht ausreicht. Die Förderung soll analog der

Landesförderung für Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und private Investoren gelten.

2.2 Ausgestaltung der Förderung

Gefördert werden soll der Mietwohnungsneubau sowie die Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau, Umbau oder die Erweiterung von Mietwohnraum im Rahmen einer Nutzungsänderung.

2.3 Eigentumsförderung

Anders als in der Landesförderung soll keine Eigentumsförderung erfolgen. Diesem Vorschlag liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Bei dem Verkauf von städtischen Grundstücken gibt es bereits eine kommunale Förderung durch einen so genannten Kinderrabatt über die GGB (zurzeit 5 €/m²/Kind).
- Der Eigenheimbau wie auch der Kauf von Bestandsimmobilien bringt keine (nennenswerte) Entlastung auf dem Wohnungsmarkt.

2.4 Keine Förderung nach Richtlinie innerhalb der 20 %-Quote

Das kommunale Handlungskonzept sieht vor, dass bei Wohnbauprojekten in Braunschweig, für die ein B-Planverfahren durchgeführt werden muss, zukünftig durchgängig eine Quote von 20 % sozialen Wohnraums im Geschosswohnungsbau in den Verhandlungen mit potenziellen Investoren vereinbart werden. Die Investoren können hierfür Landesmittel entsprechend der Bestimmungen als zinsloses Darlehen mit Tilgungszuschuss beantragen. Ein städtischer Zuschuss soll jedoch nicht gewährt werden für Wohneinheiten, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden. Dies bedeutet, dass ein städtischer Zuschuss erst dann gewährt werden soll, wenn die Quote von 20 % überschritten wird.

2.5 „indirekte Förderung“

Der beschlossene Antrag von SPD- und Bündnis90/Die Grünen-Fraktion sieht auch „indirekte Elemente“ vor. Die genannten Beispiele „Infrastrukturmaßnahmen“ oder „Vergabe städtischer Grundstücke“ zu niedrigen Preisen sieht das Handlungskonzept bereits als eigenständige Instrumente vor.

Allerdings sind sie nicht geeignet, in eine Förderrichtlinie einzugehen. Sie sind im Einzelfall z. B. über den Abschluss städtebaulicher Verträge zu verhandeln, können aber nicht über eine Richtlinie „geregelt“ werden.

2.6 Förderung von Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen

Analog der Landesförderung soll auch die Modernisierung/Sanierung unter bestimmten Voraussetzungen mit Zuschüssen gefördert werden. Der Antrag der SPD- und der Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion sieht hierbei explizit eine Förderung im Rahmen des Ankaufs von Belegungsbindungen vor.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Förderung von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen über die Richtlinie zum Ankauf von Belegungsbindungen zu ermöglichen und über die anliegende Richtlinie auszuschließen. Diesem Vorschlag liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- eine Doppelförderung durch Anwendung beider Richtlinien wird grds. ausgeschlossen und damit auch die Vermeidung eines höheren Verwaltungsaufwands durch entsprechend einzurichtende Prüfinstanzen
- die Attraktivität eines Modernisierungszuschusses ist beim Verkauf einer Belegungsbindung durch den geringeren Bindungszeitraum von 10 Jahren sowie die finanzielle Gegenleistung (ca. 13.000 €) mit geringem Verwaltungsaufwand (u.a. kein aufwändiger Verwendungsnachweis) wesentlich höher als die Inanspruchnahme eines finanziellen Zuschusses über das kommunale Wohnraumförderprogramm mit einem 30jährigen Bindungszeitraum.

- Mit einer Förderung für Modernisierungsmaßnahmen wird in der Regel kein zusätzlicher Wohnraum generiert, da die Wohnungen vermietet sind.
- Investoren mit einem hohen Bestand an älteren Wohnungen könnten vermehrt Anträge stellen ohne dass das Ziel, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erreicht wird.

2.7 Förderhöhen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW) kommt in seiner aktuellen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Berücksichtigung der Novellierung des Landesförderprogramms (Stand: Mai 2017) zu folgender Berechnung: Bei einer Eigenkapitalrendite von 3,2 % benötigt die Wohnungswirtschaft bei angenommenen 3.000 € Baukosten/m² (ohne Grundstück) 310 €/m² bei einem Mietzins von 5,60 €/m² (niedrige Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG) und 450 €/m² bei einem Mietzins von 7,00 €/m² (mittlere Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG).

Die Berechnung des VdW ist aus Sicht der Verwaltung grds. nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung deshalb vor, folgende Förderhöhen vor:

- Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 310 €/m² gewährt werden.
- Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 310 €/m².
- Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 150 €/m² gewährt werden.
- Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 150 €/m².
- Kommt bei Neubauvorhaben eine mittelbare Belegung zur Anwendung, wird der Förderbetrag reduziert und beträgt nicht 310 €/m², sondern max. 100 €/m².

3. Vorstellung der Inhalte der Richtlinie in der AG für bezahlbaren Wohnraum des Bündnisses für Wohnen sowie bei der Wohnungswirtschaft

Die Inhalte der Richtlinie wurden auch den Wohnungsbaugesellschaften Nibelungen Wohnbau GmbH, Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) und >Wiederaufbau< eG sowie der „AG für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ des Bündnisses für Wohnen vorgestellt.

Die Inhalte der Richtlinie werden sowohl von der AG für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig des Bündnisses für Wohnen als auch den o.a. Wohnungsbaugesellschaften grds. begrüßt und als wichtiges Signal der Unterstützung von Investoren bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums gesehen, da die Landesförderung nicht auskömmlich sei. Ergänzungswünsche gab es keine. Allerdings wird seitens der Wohnungswirtschaft kritisch beurteilt, dass keine Förderung von Wohneinheiten erfolgen soll, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag bereits verbindlich vereinbart ist und in der Konsequenz ein städtischer Zuschuss grds. erst dann gewährt werden soll, wenn die Quote von 20 % überschritten wird (s. Nr. 2.4). Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist dabei die Wirtschaftlichkeit von Mietwohnbauprojekten nicht darstellbar. Die Wohnungswirtschaft spricht sich hier für eine größere Flexibilität aus, damit das kommunale Förderprogramm erfolgreich und das Ziel zur Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums erreicht wird.

Die Wohnungsbaugesellschaften haben darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch die Grundstückskosten nicht unbeachtet bleiben sollten. Die seitens des VdW erfolgte aktuelle Modellrechnung geht bei den Grundstückskosten von 200 €/m² aus. Bei Zugrundelegung höherer Grundstückskosten würde der ermittelte Zuschussbedarf von 310 €/m² nicht zu einer Rendite von 3,2 % führen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Bei der Gewährung eines Zuschusses von 310 €/m² bei Neubauvorhaben gemäß § 3 NWoFG, wären für 50 Wohneinheiten mit ca. 50 m² Wohnfläche 775.000 € im städtischen Haushalt zu berücksichtigen.

Mit diesem Ansatz wären im Rahmen der im Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum prognostizierten 50 Wohneinheiten p.a. auch Bewilligungen im Bereich des Aus- oder Umbaus bzw. der Erweiterung nach NwoFG sowie gem. § 5 DVO-NWoFG (Miete von 7,00 €/m²) finanziell abgedeckt.

Abhängig von der Inanspruchnahme der kommunalen Förderung wären ggf. Anpassungen auch im laufenden Jahr erforderlich.

Bis Ende 2019 soll eine Evaluierung erfolgen

Die Verwaltung empfiehlt, die Richtlinie in der vorliegenden Fassung zu beschließen. Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit erhält die Vorlage nachrichtlich als Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlage/n: Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums