

Betreff:

Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die "Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe" und Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

Organisationseinheit:

Dezernat V

50 Fachbereich Soziales und Gesundheit

Datum:

24.05.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

31.05.2017

13.06.2017

20.06.2017

Status

Ö

N

Ö

Beschluss:

"1. Die Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“ und die Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen werden in der in der Anlage beigefügten Fassung beschlossen.

2. Die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Haushaltsmittel sind bereitzustellen."

Sachverhalt:**1. Anlass**

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.

Gegenstand dieser Vorlage sind die beiden in der Überschrift genannten Richtlinien, die als Anlagen 2 und 3 beigefügt sind.

2. Inhalte der Richtlinien

Sofern die beschlossenen Anträge inhaltlich Auswirkungen auf die Richtlinien hatten, wurden diese in den Entwürfen entsprechend berücksichtigt.

In der Anlage 1 ist eine vergleichende Zusammenfassung der Inhalte beider Richtlinien beigefügt. Ergänzend dazu ist zu den Inhalten und zum Mittelbedarf Folgendes zu erläutern:

2.1. Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeiträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“

Die Richtlinie sieht die Gewährung von Anerkennungsbeiträgen für den Ankauf von drei-, fünf- und zehnjährigen Besetzungsrechten vor. Bei den zehnjährigen Besetzungsrechten ist dem Mietvertragsabschluss eine Probewohnmaßnahme vorgeschaltet. Entsprechend ist die Maßnahme auch im Handlungskonzept beschrieben.

Bei den drei- und fünfjährigen Besetzungsrechten kann die Anzahl der Wohnungen, die damit akquiriert werden können, noch nicht genau prognostiziert werden. Es muss zunächst abgewartet werden, wie die beiden Varianten von den Vermieterinnen und Vermietern nachgefragt werden.

Zehnjährige Besetzungsrechte sollen, sofern ein entsprechendes Angebot vorhanden ist, für jährlich 15 Wohnungen realisiert werden. Damit würde, zusammen genommen mit den bereits jährlich zur Verfügung stehenden 15 Probewohnmaßnahmen (die nicht unter diese Richtlinie fallen) die Ausweitung des Probewohnens auf insgesamt 30 Wohnungen pro Jahr erreicht werden.

Für den Bereich der drei- und fünfjährigen Besetzungsrechte stehen Finanzmittel im Umfang von jährlich 200.000 € zur Verfügung, für den Bereich der zehnjährigen Besetzungsrechte im Umfang von jährlich 263.500 € (jeweils inkl. Personalkosten), so dass hierfür keine zusätzlichen Mittel bereitgestellt werden müssen.

2.2. Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen

Hinsichtlich der Belegungs- und Mietpreisbindungen wurde die Richtlinie ausgestaltet wie im Handlungskonzept beschrieben: Für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen wird ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 1,00 €/m² Wohnfläche je Monat im zehnjährigen Bindungszeitraum gewährt (Basiszahlung). Darüber hinaus erhält die oder der Verfügungsberechtigte für das erste bis fünfte Jahr des Bindungszeitraumes eine Zuschusserhöhung von 5,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr und für das sechste bis zehnte Jahr des Bindungszeitraumes eine Zuschusserhöhung von 10,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr (Bonuszahlungen).

Die Basiszahlung und die Bonuszahlung für die ersten fünf Jahre werden als Einmalzahlung im Voraus zu Beginn des Bindungszeitraumes ausgezahlt, die Bonuszahlung für das sechste bis zehnte Jahr als Einmalzahlung im Voraus zu Beginn des sechsten Bindungsjahres. Ohne diese Vorauszahlungen wäre die Förderung deutlich weniger attraktiv.

Die Wohnungen dürfen nur an Berechtigte (Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen) vermietet werden, die die Einkommensgrenze nach § 3 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten. Die Nettokaltmiete darf max. 5,60 €/m² im gesamten Bindungszeitraum betragen, eine Anpassung erfolgt bei Änderung der entsprechenden Vorgaben des Landes Niedersachsen.

Neu aufgenommen wurde aufgrund des beschlossenen Änderungsantrages der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen (Drs.-Nr. 17-04218) die Gewährung von Zuschüssen für Modernisierungen von nicht gebundenen Mietwohnungen im Stadtgebiet, wenn die Modernisierung in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erfolgt. Die Richtlinie sieht hierfür einen Zuschuss in Höhe von 10 v. H. der nachgewiesenen berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten, höchstens jedoch in Höhe von 5.000,00 € vor. Es sind nur Zuschüsse für Modernisierungen vorgesehen, deren nachgewiesene berücksichtigungsfähige Kosten je Wohnung mindestens 15.000,00 € betragen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Standard der jeweiligen Wohnung

deutlich verbessert wird, und die Fördermittel nicht für viele kleine, weniger effektive Modernisierungen verbraucht werden.

Für Zuschüsse für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen stehen im Haushalt 2017 Mittel in Höhe von 235.625 € zur Verfügung (für 25 Wohnungen), so dass hierfür keine zusätzlichen Mittel benötigt werden. Ab dem Jahr 2018 ist im Handlungskonzept vorgesehen, Belegungs- und Mietpreisbindungen für jährlich 50 Wohnungen zu generieren. Dafür werden ab 2018 Mittel in Höhe von jährlich 471.250 € zusätzlich benötigt. Außerdem wurde zum Stellenplan 2017 zur Umsetzung dieser Aufgabe eine Stelle A 11 neu geschaffen (68.000 € p. a.). Für 2017 wurden hierfür anteilig 34.000 € bereitgestellt. Ab 2018 werden hierfür zusätzlich Mittel in Höhe von jährlich 68.000 € benötigt.

Die finanziellen Auswirkungen der Zuschüsse für Modernisierungen sind noch nicht im Handlungskonzept bzw. in der entsprechenden Ratsvorlage enthalten. Sie sind deshalb unter Ziffer 3. dargestellt.

3. Finanzielle Auswirkungen der Modernisierungsförderung

Für die finanziellen Auswirkungen der neu aufgenommenen Modernisierungsförderung wird von Folgendem ausgegangen:

Im Jahr 2017 kann eine Modernisierungsförderung nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel erfolgen. Vom Jahr 2018 an wird davon ausgegangen, dass in 10 v. H. der Fälle, in denen Belegungs- und Mietpreisbindungen gefördert werden, zusätzlich eine Modernisierung gefördert wird. Da für die Jahre 2018 ff. Zuschüsse für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen für jährlich 50 Wohnungen vorgesehen sind, resultiert daraus eine Modernisierungsförderung für jährlich fünf dieser Wohnungen. Hierfür wird jeweils der Maximalbetrag von 5.000,00 € zu Grunde gelegt, so dass sich hierfür ein jährlicher Mittelbedarf in Höhe von 25.000,00 € ergibt. Diese Mittel müssen ab 2018 zusätzlich in den Haushalt eingestellt werden.

4. Zusammenfassung der ab 2018 zusätzlich benötigten Haushaltsmittel

Im Rahmen der Haushaltsplanung 2018 sind unter Berücksichtigung der o. g. Darstellungen folgende Mittel anzumelden:

Zuschüsse für Belegungs- und Mietpreisbindungen:	471.250 €
Zuschüsse für Modernisierung dieser Wohnungen:	25.000 €
Personalkosten für die im Stellenplan 2017 aufgenommene Stelle A 11:	<u>68.000 €</u>
Insgesamt:	564.250 €

Für die Bonuszahlungen, die bei der Förderung von Belegungs- und Mietpreisbindungen für das sechste bis zehnte Bindungsjahr ausbezahlt sind (10,00 €/m² jährlich, vgl. 2.2.), ergibt sich unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m² ein zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe von **81.250 € im Jahr 2022** (für 25 Wohnungen) **und vom Jahr 2023 an in Höhe von 162.500 €** (für 50 Wohnungen).

5. Beteiligung des Bündnisses für Wohnen und des Planungs- und Umweltausschusses

Die Inhalte der Richtlinien wurden am 24. Mai 2017 der „AG Maßnahmen für preisgünstigen Wohnraum“ des Bündnisses für Wohnen vorgestellt.

Der Planungs- und Umweltausschuss erhält die Vorlage nachrichtlich als Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

6. Evaluation

Bis Ende 2019 soll eine Evaluierung erfolgen.

Dr. Hanke

Anlage/n:

Anlage 1: Übersicht zu den Inhalten beider Richtlinien

Anlage 2: Entwurf der Richtlinie über die Gewährung von Anerkennungsbeträgen für den Ankauf von Besetzungsrechten auf dem Privatvermietermarkt über die „Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe“

Anlage 3: Entwurf einer Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierung dieser Wohnungen