

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Förderprogramm gemeinwohlorientierte Akteure;
Aufhebung eines Sperrvermerks**
Bezug: 808a/2021
Anlagen:

Beschlussantrag:

1. Die mit dem Haushalt 2022 beschlossene Förderung für gemeinwohlorientierte Akteure wird auf sechs derzeit laufende gemeinwohlorientierte Wohnungsbauprojekte aufgeteilt. Die Fördersumme steht im Verhältnis zur hergestellten Nutzfläche. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Träger
 - a. dauerhaft preisgebundenen Mietwohnraum herstellen, der zu Kostenmieten an die Mieterschaft weitergeben wird und
 - b. im Besitz einer Option für ein städtisches Grundstück sind.
2. Der Sperrvermerk über 250.000 Euro auf dem PSP-Element 7.522003.0001.01 „Wohnungsbau, ergänz. Förd. Neubauten“ wird aufgehoben.
3. Das Land gewährt der Kommune eine Anerkennungsprämie in Höhe von 2.000 Euro pro hergestellter geförderter Wohnung im Neubau. Die Verwaltung wird beauftragt, für das kommende Jahr einen Einnahmen- und Ausgabenansatz zu bilden und die Prämie dort, wo auf städtischen Grundstücken geförderter Mietwohnraum entsteht, in Form einer Verbilligung der Grundstückskosten weiterzugeben

Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinderat hat mit dem interfraktionellen Antrag (Vorlage 808a/2021) Mittel in Höhe von 250.000 Euro für die Unterstützung von gemeinwohlorientierten Akteuren beschlossen, die mit einem Sperrvermerk unter 7.522003.0001.01 „Wohnungsbau, ergänz. Förd. Neubauten“ im Haushalt eingestellt worden sind. Der Sperrvermerk ist an eine grundsätzliche Diskussion im Gremium vor der Umsetzung gebunden und soll demnach aufgehoben werden

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Beschluss des Haushalts 2022 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Zuschussmodell für diejenigen gemeinwohlorientierten Wohnbauprojekte zu entwickeln, die vom Wegfall der Bundesförderung für effiziente Gebäude überrascht wurden. In den vergangenen Monaten gab es eine beispiellose Steigerung der Baukosten. Außerdem haben sich die Zinsen seit Jahresbeginn mehr als verdoppelt. Die Projekte sind nun entweder gezwungen auf einen weniger effizienten Gebäudestandard auszuweichen oder die Mieten zu erhöhen. Bei diesem Zuschussmodell sollen besonders diejenigen Projekte berücksichtigt werden, die ihre Mietbindung zeitlich nicht befristet haben. Zu diesem Zweck sind 250.000 Euro im Haushalt veranschlagt.

Zudem gewährt das Land der Kommune für jede auf städtischer Gemarkung entstandene geförderte Sozialmietwohnung eine so genannte „Anerkennungsprämie“ in Höhe von 2.000 Euro. Die Prämie kann im Rahmen einer Verbilligung des Grundstückserwerbes für landesseitig geförderten Sozialmietwohnungsbau an Dritte weitergegeben werden

2. Als gemeinwohlorientiert im Sinne dieser Förderung gelten Projekte, die dauerhaft preisgebundenen Mietwohnraum herstellen, der zu Kostenmieten an die Mieterschaft weitergeben wird. Die Verwaltung sieht in der Ermöglichung von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten eine Dienstleistung von Allgemeinem Wirtschaftlichen Interesse (DAWI). Die Universitätsstadt kann konform mit dem EU Beihilferecht beschließen, diese Projekte mit dieser DAWI zu betrauen und zu fördern.

Derzeit sind auf Grundstücken in städtischen Vergabeverfahren nach Einschätzung der Verwaltung sechs Projekte betroffen:

Name	Organisationsform	Anzahl der Wohnungen	Nutzfläche (qm)	Anteil Förderung in Euro
5-Häuser-Projekt	GmbH des Mietshäuser Syndikates	15	1.026	ca. 34.200
3 unter einem Dach	Genossenschaft (Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG)	31	2.003	ca. 67.000
Ligeno	Genossenschaft (Ligeno eG i. G.)	9	920	ca. 31.000
HeckPilot	Genossenschaft (Dachgenossenschaft Wohnen eG)	15	880	ca. 29.000
Nest am Eck	Aktiengesellschaft (Nestbau AG)	21	1222	ca. 41.000
Auf der Mauer	Genossenschaft (Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter eG i. G.)	19	1441	ca. 48.000

3. Vorschlag der Verwaltung

3.1. Zuschussmodell für gemeinwohlorientierte Wohnbauprojekte

Die Verwaltung schlägt vor, die im Haushalt eingestellte Fördersumme in Höhe von 250.000 Euro im Verhältnis zur entstehenden Nutzfläche an die sechs betroffenen Projekte, die eine Option für eine städtisches Grundstück erhalten haben, zu verteilen. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften werden nicht berücksichtigt. Laut politischer Zielsetzung soll sich das Zuschussmodell explizit an private, gemeinwohlorientierte Projektinitiativen richten. Die Förderung muss unmittelbar und nachweislich zur Verringerung der Kostenmieten genutzt werden. Wird das Gebäude innerhalb der kommenden 25 Jahre (auch teilweise) verkauft, dann muss die Förderung vollständig und verzinst zurückbezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn die Träger der Projekte zu einer Geschäftspraxis kommen, die oben genannter Gemeinwohlorientierung widerspricht.

Um die Förderung rechtssicher zu gestalten, ist ein Betrauungsakt notwendig. Dieser wird auf Basis der EU-Kommissionsbeschlüsse zu „staatlichen Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind“ (DAWI-Freistellungsbeschluss) und anderen einschlägigen EU-Richtlinien erlassen.

3.2. Weitergabe der Anerkennungsprämie

Dort, wo im Rahmen von städtischen Grundstücksvergabeverfahren geförderter Mietwohnraum entsteht, soll die Anerkennungsprämie im Rahmen einer Grundstücksverbilligung weitergegeben werden. Im Zuge der sich derzeit in Planung befindlichen Entwicklungen am Hechinger Eck, in Unterjesingen sowie im Neubeugebiet Bühl sollen ca. 80 geförderte Mietwohnungen entstehen. Dort, wo auf privaten Grundstücken geförderter Wohnraum entsteht, wird die Verwaltung prüfen, in welcher Form die Förderbedingungen eine Unterstützung zulassen.

4. Lösungsvarianten

Aufgrund der Komplexität des Themas ist eine Vielfalt anderer Lösungsmöglichkeiten denkbar.