

Universitätsstadt Tübingen
 Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
 Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281
 Gesch. Z.: 021/

Vorlage 555a/2023
 Datum 21.11.2023

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
 zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Kilchberg**
 zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Förderung genossenschaftliches Wohnprojekt Kilchberg

Bezug: 555/2023

Anlagen:

Beschlussantrag:

Das genossenschaftliche Projekt „Weiler 11“ wird analog des Förderprogramms 2022 für gemeinwohlorientierte Akteure mit einem Betrag in Höhe von 37.774 Euro gefördert. Die Förderung erhält der Projektträger, die Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen eG. Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Träger dauerhaft preisgebundenen Mietwohnraum herstellt, der zu Kostenmieten an die Mieterschaft weitergeben wird.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2023
DEZ02 THH_6 021	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Baurecht und Vermessung Beauftragte/r für Wohnraum			EUR
522001 Förderung des Wohnungsbaus		17	Transferaufwendungen	0
			<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>-37.774</i>

Für Transferaufwendungen sind auf dem Produkt 522001 „Förderung des Wohnungsbaus“ keine Mittel veranschlagt. Die Mittel für den Zuschuss an die Dachgenossenschaft Wohnen in Höhe von

37.774 Euro werden aus dem vorhandenen Budget von 522001 „Förderung des Wohnungsbaus“ finanziert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Fraktionen AL/Grüne, SPD, Die Linke und die FRAKTION haben im Oktober 2023 interfraktionell beantragt, das Projekt „Weiler 11“ analog der Förderung im Jahr 2022 zur Stabilisierung der Mieten im Projekt zu bezuschussen.

Mit Beschluss des Haushalts 2022 war die Verwaltung beauftragt worden, ein Zuschussmodell für diejenigen gemeinwohlorientierten Wohnbauprojekte zu entwickeln, die durch die beispiellosen Steigerungen der Baukosten und Zinsen unter Druck gekommen sind. Bei dem Zuschussmodell waren insbesondere diejenigen Projekte berücksichtigt worden, die ihre Mietbindung zeitlich nicht befristet haben und über wirkungsvolle Sicherungen verfügen, die einen späteren Verkauf des Wohnungsbestandes verhindern. Die Zuwendungen wurden im Februar 2023 ausbezahlt.

2. Sachstand

In der Weilheimer Straße 11 in Kilchberg wird derzeit ein Bestandsgebäude durch die Tübinger Dachgenossenschaft Wohnen umgebaut. Dort sollen auf rund 555 Quadratmeter Wohnfläche sieben Wohnungen entstehen. Vier davon als langfristig (40 Jahre) nach dem Landeswohnraumprogramm geförderte Wohnungen. Die Genossenschaft vermietet ihren Bestand zu Kostenmieten.

Die Verwirklichung des Projektes ist angesichts der Steigerung der Baukosten und der hohen Zinsen sehr herausfordernd. Deshalb müssen mit den Mieterträgen der frei finanzierten Wohnungen die geförderten Wohnungen quersubventioniert werden. Das hat zur Folge, dass Mieten von bis zu 17 Euro generiert werden – trotz sehr einfacher Baustandards und erheblichen Eigenleistungen der Genossenschaftsmitglieder. Selbst Familien mit leicht überdurchschnittlichem Einkommen können sich solche Mieten kaum leisten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schließt sich dem Antrag aus der Mitte des Gemeinderates an und schlägt vor, dem Projekt einen Zuschuss analog den bereits geförderten Projekten zu gewähren. Im Verhältnis zur Wohnfläche ergibt sich ein Betrag in Höhe von 37.774 Euro. Die Förderung wird aus restlichen Projektmitteln der Wohnraumbeauftragten finanziert.

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 den Prinzipien der Gemeinwohlorientierung (insbesondere das dauerhafte Kostenmietprinzip und den Verzicht auf übermäßige Eigenkapitalrenditen) 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. Der Erlass eines solchen Betrauungsaktes erfolgt vorsorglich. Der Verwaltung ist bekannt, dass der wissenschaftliche Dienst des Bundestages nicht davon ausgeht, dass es sich bei einer Zuwendung an eine Genossenschaft wie der Tübinger Dachgenossenschaft um eine Beihilfe im europarechtlichen Sinne handelt.

4. Lösungsvarianten

Das Projekt erhält keine Förderung aus Mitteln der Universitätsstadt.