

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p> <p>Beteiligt: Referat 1 Referat 2 Referat 6 Stadtbau GmbH Bamberg</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2016/0085-15</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 15.02.2016 Referent: Hinterstein Christian</p>						
<p>Wohnungspakt Bayern - Sachstand und weitere Vorgehensweise</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.03.2016</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	02.03.2016	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
02.03.2016	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme					

I. Sitzungsvortrag:

1. **Ausgangssituation:**

Zum 01.01.2016 ist der durch das Bayerische Kabinett am 09.10.2015 beschlossene, sog. „Wohnungspakt Bayern“ in Kraft getreten. Politisch wird damit das Ziel verfolgt, bis 2019 ca. 28.000 preisgünstige Wohnungen durch den Freistaat selbst bzw. mit staatlicher Förderung in Bayern entstehen zu lassen. Mit Schreiben des Bayerischen Städtetags vom 19.01.2016 wurden die entsprechenden Ausführungsbestimmungen (Förderrichtlinien vom 22.12.2015) übersandt. Die Verwaltung will hiermit informieren, bewerten und die weitere Vorgehensweise schildern:

Nach dem aktuellen Kenntnisstand stehen über die gesamte Laufzeit des Programms insgesamt etwa 2,6 Milliarden Euro zur Verfügung, die sich aus Bundes- und Landesmitteln sowie aus Mitteln der BayernLabo zusammensetzen. Der Wohnungspakt Bayern besteht aus drei Säulen, die wie folgt ausgestaltet sind:

1. Säule – Staatliches Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge

Im staatlichen Sofortprogramm plant und baut der Freistaat Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber mit **eigenen Mitteln** und auf **eigenen Flächen**. Es sollen befristete Wohnungen für 3.300 anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber mit reduziertem Standard gebaut werden. Das Fördervolumen beträgt 70 Millionen Euro. Es handelt sich um ein staatliches Sofortprogramm mit

dem Ziel, Gebäude in einem einfachen Standard sowie einer Standzeit von 10 Jahren kurzfristig errichten zu können. Die Gebäude sollen wieder rückgebaut werden.

2. Säule – Kommunales Förderprogramm

Das kommunale Förderprogramm hat ein Volumen von 600 Millionen Euro und soll bis 2019 ca. 6.000 neue mietpreisgünstige Wohnungen entstehen lassen. Antragsberechtigt sind alle bayerischen Städte und Gemeinden, jedoch ausdrücklich nicht die kommunalen Wohnungsbauunternehmen. Zur Umsetzung können sich die Zuwendungsempfänger aber insbesondere kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen.

Die Gemeinden planen und bauen, um Wohnungsangebote für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Ziel ist die Schaffung von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude, Modernisierung bestehenden Mietwohnraums, Grundstücks- oder Gebäudeerwerb sowie vorbereitende planerische Maßnahmen. Es handelt sich um ein 4-Jahresprogramm, bei dem auf kommunalen Grundstücken Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen geschaffen werden soll.

Fördervoraussetzung ist, dass die Gemeinden Eigentümer des zu fördernden Mietwohnraumes sind. Auch muss der Nachweis geführt werden, dass ein erheblicher, nicht nur vorübergehender Bedarf an Mietwohnraum für den bestimmten Personenkreis (anerkannte Asylbewerber und einkommensschwache Haushalte der einheimischen Bevölkerung) besteht. Der Bedarf muss dabei der Bewilligungsstelle (Regierung von Oberfranken) nachgewiesen werden.

Die Auswahl der berechtigten Haushalte orientiert sich an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG). Die im Rahmen des Förderprogrammes „Wohnungspakt Bayern“ zu beachtenden Einkommensgrenzen liegen höher, als in der allgemein bekannten sozialen Wohnraumförderung mit Mietwohnungen aus den 70er und 80er Jahren.

Bei einem 1-Personen-Haushalt bedeutet dies eine Erhöhung der Einkommensgrenze um rund 7.000 € auf rund 28.000 € sowie bei einem 4-Personen Haushalt, mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern, eine Erhöhung um rund 16.700 € auf rund 63.700 €, immer bezogen auf das Jahreseinkommen.

Die Belegung der Wohnungen und Überprüfung des Einkommens erfolgt durch die Gemeinde als Eigentümer, wobei im Falle Bambergs die Zusammenarbeit mit der Stadtbau GmbH bezüglich der Belegungsverantwortung zu prüfen wäre. Auf eine gemischte Belegung ist zu achten.

Der Mietpreis soll sich an § 22 Abs. 1 SGB II orientieren (erstattungsfähige Aufwendungen), so dass der Mietpreis auch für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. Bei Inanspruchnahme der Förderung ergibt sich eine Belegungs- und Mietbindung von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit. Das Objekt wäre nach 20 Jahren auch ohne vollständige Darlehenstilgung aus der Bindung entlassen.

3. Säule – Staatliche Wohnraumförderung

Die dritte Säule ist die klassische Wohnraumförderung ergänzt durch einen Zuschuss von bis zu 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Nach den Annahmen des Freistaats sollen allein im Jahr 2016 bayernweit ca. 2.500 neue Mietwohnungen erstellt werden. Diese Bautätigkeit soll pro Jahr um 500

Einheiten gesteigert werden, so dass im Jahr 2019 dann 4.000 Wohneinheiten gebaut werden sollen. Dazu sollen im Zeitraum 2016 bis 2019 insgesamt ca. 1,9 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt werden. Auch bei Säule 3 ist auf eine gute Durchmischung zu achten.

2. Vorläufige fachliche Bewertung:

Säule 1:

Adressat der Förderkulisse ist ausschließlich der Freistaat Bayern selbst. Dieser baut mit **eigenen Mitteln** auf **eigenen Flächen**. Diese Säule ist als „Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge“ ausgestaltet und soll der kurzfristigen Bedarfsdeckung dienen.

Säule 2:

Diese Säule ist als „Kommunales Förderprogramm für Alle“ ausgestaltet mit dem Ziel, Wohnungsangebote für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Zuwendungsempfänger und Adressat sind hier ausschließlich die Kommunen selbst. Weder Stiftungen (auch keine kommunal verwalteten) noch städtische Wohnungsbaugesellschaften sind zuwendungsberechtigt.

Zuwendungszweck ist die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, welche sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. Es ist eine Zweckbindung für die ausschließliche Vergabe an anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen vorgegeben. Die Förderrichtlinien sehen bei der Auswahl berechtigter Haushalte die Orientierung an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes) vor.

Die für die Wohnraumschaffung den Kommunen entstehenden Aufwendungen in Form der Bauaufwendungen werden in der Säule 2“ mit einem Zuschuss von 30 % gefördert. Für 60 % der Aufwendungen kann ein zinsvergünstigtes Darlehen der BayernLabo in Anspruch genommen werden. Der danach verbleibende kommunale Eigenanteil von mindestens 10 % kann durch den Wert eines im Eigentum der Kommune befindlichen Baugrundstückes erbracht werden. Bezüglich der Inanspruchnahme „zinsvergünstigter Darlehen“ erscheint derzeit die Aufnahme regulärer Kommunalkredite angesichts der aktuellen Kreditmarktsituation wirtschaftlich sinnvoller als die im Rahmen des Förderprogrammes angebotenen Kreditbedingungen der BayernLabo, bei der – an der Bindungsfrist orientierten - angestrebten 20-jährigen Laufzeit.

Auf der Einnahmenseite besteht eine Mietbindung für einkommensschwache Mietsuchende, wobei die Fördervorgaben zur Orientierung für die Bemessung der Miethöhe auf § 22 Abs. 1 SGB II (Bedarfe für Unterkunft und Heizung) verweisen. In Bamberg kann hierzu auf das schlüssige Konzept Kosten der Unterkunft, erstellt durch das GEWOS-Institut, Bezug genommen werden. Für den Beispielsfall einer 4-köpfigen Familie wäre dabei eine Wohnungsgröße von 90 m² mit einer Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete von 577 €/Monat zu berücksichtigen.

Um die finanziellen Auswirkungen einer Beteiligung der Stadt Bamberg an dem Förderprogramm „Wohnraumpakt Bayern“ in der 2. Säule abschätzen zu können, wurde eine Beispielrechnung erstellt. In der ANLAGE 1 ist diese Beispielrechnung abgebildet. Vereinfacht angenommen wurde der Fall des Neubaus eines Mehrparteienwohnhauses für 25 Familien mit Wohnungen von 65 bis 90 m² und einer Belegung mit jeweils 2 bis 5 Personen. Die einzelnen Werte beruhen dabei auf Annahmen und Erfahrungswerten, welche gemeinsam mit der Stadtbau GmbH ermittelt wurden. Soweit ein Annahmespielraum für die Wertermittlung (bspw. bei möglichen Gebäudegestehungskosten) besteht, wurden jeweils die Werte der Untergrenzen angesetzt, um eine best-case-Betrachtung zu erhalten. Auf der Einnahmeseite der möglichen Mieterlöse wurden die für die Haushaltsgröße jeweils zulässigen Höchstmietsätze (Bruttokaltmieten) auf Basis der Angemessenheitsgrenzen der KdU in Ansatz gebracht. Im Hinblick auf eine mögliche Verwaltung und Betreuung des Objektes durch die Stadtbau GmbH, wurden entsprechende Verwaltungskosten in Ansatz genommen. Vgl. hierzu auch die unten stehenden Ausführungen.

Im Ergebnis muss allerdings festgestellt werden, dass trotz der augenscheinlich vermeintlich „guten“ Förderkulisse in der Säule 2 auch bei best-case-Annahmen ein voraussichtliches jährliches Defizit von rund 74.000 € entstünde, über die 20-jährige Förderbindungszeit somit insgesamt rund 1,48 Mio. €. Dieses Defizit wäre von der Kommune bzw. der Stadtbau GmbH zu tragen. Demgegenüber steht in der Beispielsrechnung geschaffener Wohnraum für „nur“ 25 Familien, womit dem tatsächlichen Bedarf sicher nicht ausreichend Rechnung getragen werden könnte.

Diese Situation wurde nicht nur auf Verwaltungsebene der Stadt Bamberg diskutiert, sondern war Gegenstand der Vorstandssitzung des Bayerischen Städtetages am 16.02.2016 in München. Auch in dieser Sitzung wurde die Diskrepanz zwischen Fördervolumen und voraussichtlich tatsächlich anfallenden Gestehungs- und Betriebskosten sowie die Deckelung der Mieteinnahmen diskutiert. Im nächsten Schritt soll ein Gespräch der Vertreter des Städtetages mit dem Bayerischen Staatsministeriums des Inneren stattfinden, bei welchem mögliche Verbesserungen des Förderungssystems ausgelotet werden sollen.

Neben diesen rein finanziellen Aspekten des Förderprogramms wären zudem noch Fragen hinsichtlich der operativen Umsetzung zu klären. Zielvorstellung der Stadt wäre gegebenenfalls die die Stadtbau GmbH als städtisches Wohnungsbauunternehmen mit der Umsetzung beauftragen zu können, da Wohnraumerrichtung und -vermietung seit jeher zu deren Kerngeschäft gehört, auf Seiten der Stadtbau GmbH daher die notwendigen Kompetenzen und Erfahrungen bereits umfassend vorhanden sind. Es wäre von daher grundlegend zu klären, ob ein solches Auftragsverhältnis förderrechtlich unschädlich möglich ist. Die in der Förderrichtlinie verwendete Formulierung „zur Umsetzung können sich die Zuwendungsempfänger insbesondere kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen“ legt zwar den Schluss nahe, dass die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Stadtbau auch in der zweiten Säule möglich ist. Wie genau diese aber – förderunschädlich – ausgestaltet werden kann, ist noch völlig offen. Auch hinsichtlich dieser Frage sollen die Gespräche auf Ebene des Bayerischen Städtetags mit dem Bayerischen Innenministerium geführt werden.

Säule 3:

Hierbei handelt es sich um das „klassische Instrument“ der Wohnraumförderung, wie es bereits seit Jahren bekannt ist. Da nach wie vor von Seiten der kommunalen und freien Wohnungswirtschaft nicht auf diese Förderprogramme zugegriffen wird, liegt an deren – in Verbindung mit dem gegebenen Rahmenbedingungen des freien Kreditmarktes – bestehenden wirtschaftlichen Defiziten. Hintergrund ist insoweit, dass aufgrund des Baustandards, hier insbesondere der Erfordernisse zur Einhaltung der EnEV-Vorgaben, die tatsächlich entstehenden Baukosten sich nicht über Förderprogramme realistisch abbilden lassen; sprich: die gewährte Förderung wird durch die aktuellen Bau-Vorgaben (insbesondere die der aktuellen EnEV) und die daraus resultierenden höheren Baukosten nahezu aufgebraucht werden. Aufgrund der derzeitigen Zinssituation kommt noch die Möglichkeit hinzu, sich auf dem freien, nicht gebundenen, Kreditmarkt entsprechend versorgen zu können, ohne Mietbindungen eingehen zu müssen.

Fakt ist insoweit, dass die bestehenden Förderangebote für die Wohnungswirtschaft schlicht nicht die tatsächlich entstehenden Baukosten ausgleichen und zusammen mit der Sozialwohnungsbindung zu wirtschaftlich nicht mehr tragbaren Ergebnissen führen. Auch die Förderkulisse des Wohnungspaktes Bayern führt dabei zu keiner abweichenden Betrachtung. Die in der Säule 3 in Aussicht gestellte Zuschussförderung für die Schaffung sozialgebundenen Wohnraums beläuft sich – wie oben bereits ausgeführt – auf 300 Euro pro Quadratmeter. Vergleicht man dies mit der Zuschussförderung aus Säule 2 so lässt sich am Beispielsfall in ANLAGE 1 erkennen, dass der dort berücksichtigte Fördersatz von 30% bezogenen auf die (angenommenen) Gestehungskosten von (incl. Baunebenkosten) über 2.000 € Euro pro Quadratmeter deutlich über 300 Euro pro Quadratmeter, also dem Förderbetrag der 3. Säule, liegt. Wenn sich aber schon unter Berücksichtigung der höheren Förderung in der Säule 2 ein deutliches Defizit ergibt, dann gilt dies umso mehr für den Fall der niedrigeren Zuschussförderung in der Säule 3.

Weiterhin muss es als zweifelhaft bewertet werden, ob eine starke Konzentration sozialgebundenen Wohnraumes noch als zeitgemäß bewertet werden darf. Seitens der Stadtbau GmbH wird vielmehr der Weg verfolgt, durch eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen in Wohngebieten negative Erscheinungen, wie soziale Isolation, zu verhindern und vielmehr gezielt integrative Ansätze zu fördern. Nur dann besteht eine ausreichende Basis für ein friedliches Miteinander sowie gegenseitiges Verständnis. Ziel ist es, künftige soziale Problembereiche zu vermeiden und dabei insbesondere die Erfahrungen der Vergangenheit mit sozialen Wohnraumprojekten in die aktuellen Überlegungen und Handlungen einfließen zu lassen.

3. Fazit:

- a) Die „zweite Säule“ des Bayerischen Wohnungspaktes sieht ein „Kommunales Förderprogramm für Alle“ vor. Damit wird den Kommunen grundsätzlich ein Förderinstrument an die Hand gegeben um Wohnraum sowohl für anerkannten Flüchtlingen, als insbesondere auch für anderen einkommensschwachen Personen, schaffen zu können.

Allerdings führt auch dieses Förderprogramm nicht zu wirtschaftliche tragbaren Ergebnissen, wie die beiliegende Beispielrechnung belegt. Dies gilt für die Säule 2 und in noch höherem Maße für die

Säule 3, da hier nicht die 30%-Förderung der Säule 2 gilt, sondern „lediglich“ ein Zuschuss von 300 € je m² ausgereicht wird. Auf diese Feststellungen haben der Oberbürgermeister in der jüngsten Vorstandssitzung des Bayerischen Städtetages und der Finanzreferent im Finanzausschuss des Bayerischen Städtetages hingewiesen und eine Änderung der Förderkriterien eingefordert. Auf Initiative des Bayerischen Städtetages findet nun das geschilderte Spitzengespräch statt.

Entscheidend ist daher, ob es in den Gesprächen des Bayerischen Städtetags mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren gelingt sowohl eine Änderung bei den Fördersätzen, als auch eine Klärung der Möglichkeiten einer Kooperation der Kommunen und der kommunalen Wohnungsbauunternehmen in der Säule 2 förderunschädlich herbeizuführen, da dort die entsprechende Kompetenz für Bau und Betrieb von Mietwohnraum bereits vorhanden ist. Erst in Abhängigkeit von dem Ergebnis der Gespräche kann eine Entscheidung für eine Beteiligung der Stadt oder Stadtbau GmbH an dem Förderprogramm erfolgen.

Ein entsprechender Bericht ist ebenfalls im Aufsichtsrat der Stadtbau GmbH vorgesehen.

- b) Mit Schreiben vom 26.01.2016 beantragte die SPD-Stadtratsfraktion eine Prüfung der Aktivitäten im sozialen Wohnungsbau auf Basis des neuen Förderprogramms. Inhaltlich wurde dabei insbesondere auf die Förderung in der Säule 2 abgestellt. Der Antrag liegt als ANLAGE 2 bei.

Mit Schreiben vom 01.02.2016 beantragte die GAL-Stadtratsfraktion, dass sich die Stadt um Fördermittel aus dem Kommunalen Wohnungsbauförderprogramm, unter Einbeziehung geeigneter Flächen und Partnern der Wohnbauunternehmen, bewerben solle. Insoweit wird insbesondere auf die Säule 2 des Förderprogrammes abgestellt. Dieser Antrag liegt als ANLAGE 3 bei.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung zusammen mit der Stadtbau GmbH die Machbarkeit einer Beteiligung am Programm „Wohnungspakt Bayern“ weiter zu prüfen und erneut zu berichten.
3. Die Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 26.01.2016 sowie der GAL-Stadtratsfraktion vom 01.02.2016 sind geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Beispielrechnung zur Säule 2 (Anlage 1)
- Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 26.01.2016 (Anlage 2)
- Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 01.02.2016 (Anlage 3)

Verteiler: