



Vorlage Nr.: V1486/16

Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

| | | |
|---|------------------|-----------------------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | beratend |
| Ältestenrat | nicht öffentlich | beratend |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr | nicht öffentlich | 1. Lesung (federführend) |
| Seniorenbeirat | öffentlich | beratend |
| Wohnbeirat | öffentlich | beratend |
| Beirat für Menschen mit Behinderungen | öffentlich | beratend |
| Ausschuss für Soziales und Wohnen | nicht öffentlich | beratend |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr | nicht öffentlich | beratend (federführend) |
| Stadtrat | öffentlich | beschließend |

Zuständig: GB Stadtentw, Bau und Verkehr

Gegenstand:

Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung (Anlage) auf der Grundlage der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum vom 22. November 2016, in Kraft getreten am 9. Dezember 2016, und beauftragt den Oberbürgermeister, die Richtlinie entsprechend umzusetzen.

bereits gefasste Beschlüsse:

- A0072/15 Gründung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft vom 5. August 2015
- V0400/15 Wohnentwicklung in Dresden vom 25. Februar 2016
- A0206/16 Wohnungsbau sofort beginnen vom 12. Mai 2016

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Die Richtlinie des Sächsischen Innenministeriums zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum (RL gMW) bietet entsprechend Pkt. VII,6. b) den Gemeinden die Möglichkeit, zur Umsetzung und Ausgestaltung der Richtlinie ergänzende Regelungen zu treffen, soweit die Regelungen nicht im Widerspruch zur Richtlinie des Landes stehen.

Die Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung (Dresdner Richtlinie) nutzt diesen Weg, indem sie für Dresden ergänzende Regelungen insbesondere zu folgenden Aspekten trifft:

- Förderziele
- Prioritäten
- Planungsgrundlagen, Kriterien, Standards
- Antragsprozedere
-

Förderziele

Die als Baukostenzuschuss zur Verfügung gestellten Fördermittel sollen das Wohnangebot für die Bevölkerungsgruppen verbessern, die Schwierigkeiten im Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Die Berechtigung für einen Zuzug in die zu schaffenden Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung erwerben daher nur die Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein nach den Einkommensgrenzen des § 9 Wofg erhalten. Das betrifft sowohl Haushalte, die ein geringes Einkommen haben, wie auch Haushalte mit speziellen Wohnbedarf, z. B. Menschen mit Behinderung. Die Dresdner Richtlinie hebt hier besondere Zielgruppen hervor, ohne dass über diese Zielsetzung ein Ausschluss anderer Personengruppen erfolgt. Für die Wahrnehmung der Belegungsbindung bleibt maßgebend, dass der Personenkreis, der eine geförderte Wohnung in Anspruch nimmt, einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein vorweist.

In den kommunalen Zielsetzungen werden darüber hinaus städtebauliche Qualitäten und flächensparendes Bauen benannt. Dem Ziel, städtebauliche Qualitäten zu schaffen, liegt der Ansatz zu Grunde, dass beim Einsatz von öffentlichen Mitteln auch ein angemessenes Erscheinungsbild der Förderobjekte entsteht. Mit dieser Zielstellung soll verhindert werden, dass Gebäude mit Substandard und wenig ansprechendem Erscheinungsbild entstehen, die zu einer Stigmatisierung der Wohnanlagen sowie der Bewohnerinnen und Bewohner des belegungsgebundenen Wohnraums führen können.

Der Bezug zum flächensparenden Bauen stellt zum einen darauf ab, dass die Flächenkulisse für geförderten Wohnungsbau im Allgemeinen begrenzt ist. Zum anderen weist das Ziel auf die Problemlage der Baukosten hin, dass auf Grund der aktuellen Baustandards die Kostenmieten weit über den sozialen Zielmieten, z. B. für Kosten der Unterkunft, liegen und die Förderrichtlinie des Landes den Baukostenzuschuss zum Ausgleich der Differenz zwischen durchschnittlicher Angebotsmiete und anfänglicher Miete auf maximal 3,50 Euro/qm begrenzt hat.

Prioritäten

Das mit der RL gMW in Aussicht gestellte Förderbudget des Freistaates Sachsen wird sehr begrenzt bleiben. Geht man von einem Maximalzuschuss von 3,50 Euro/m² Wohnfläche einer Bindungsfrist von 15 Jahren (entspricht 180 Monaten) aus, läge der maximale Baukostenzuschuss bei 680 Euro/m². Mit dem in Aussicht gestellten Förderbudget wären bei einer mittleren Wohnungsgröße von 70 m² bis einschließlich 2019 ca. ca. 400 Wohnungen pro Jahr förderfähig. Aus heutiger Sicht kann noch nicht beurteilt werden, wie sich die Nachfrage nach einer Nutzung der

Fördermittel entwickeln wird. Die Dresdner Richtlinie soll dennoch Voraussetzungen für eine Priorisierung von Maßnahmen schaffen, die Grundlage für die Entscheidung der Förderzusage ist.

Zum einen soll eine Priorisierung zwischen Neubau und Sanierung zugunsten der Neuschaffung von Wohnraum erfolgen. Das schließt auch eine echte Reaktivierung im Bestand ein. Um einen Mitnahmeeffekt für einfache Sanierungen zu vermeiden, ist in der RL gMW u. a. ein Mindestbaukostensatz (600 Euro/m²) festgelegt. Dieser Ansatz kann jedoch leicht für zusätzliche Sanierungsleistungen missbraucht werden und zu Maßnahmen führen, bei denen dem Grunde nach unnötige Sanierungen zu Mieterhöhungen führen, die durch die Förderung noch subventioniert würden.

Unabhängig davon soll die Dresdner Richtlinie bei einer Nachfrage über das verfügbare Kontingent hinaus Voraussetzungen für eine räumliche Priorisierung ermöglichen.

Eine Priorisierung erfolgt auch nach Wohnungsgrößen. Vorzug erhalten Maßnahmen mit bedarfsgerechten Anteilen an erforderlichen Wohnungsgrößen.

Planungsgrundlagen. Kriterien, Standards

Die Dresdner Richtlinie einschließlich ihrer Anlage bestimmt Kriterien und Mindeststandards u. a. zu

- Wohnungsgrundrissen,
- Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung sowie
- Gebäudenutzung und –gestaltung einschl. Nebenanlagen.

Damit wird dem Problem Rechnung getragen, dass trotz Kostendruck ein zeitgemäßer Wohnstandard und eine angemessene bauliche Qualität (vgl. Förderziele) geschaffen werden muss.

Antragsprozedere

Die Dresdner Richtlinie konkretisiert das Antragsverfahren für Förderanträge nach RL gMW. Sie bestimmt den konkreten Adressaten und regelt die mit dem Antrag einzureichenden Unterlagen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung

Anlage 1a Standards für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau in Dresden

Anlage 1b Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum (RL gMW)