

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/1139

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 06.03.2015
60/DrPf

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung

Titel

Friedberger Wohnungsbauförderprogramm

Beschlussentwurf:

Dem Entwurf des Friedberger Programms zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird zugestimmt.

Sach- und Rechtslage:

Bei der Errichtung von preisgünstigem Wohnraum hat sich gezeigt, dass die Förderrichtlinien des Landes zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum und die gesetzlichen Vorgaben über die Berechtigung zum Bezug derartiger Wohnungen zu starr und teilweise zu praxisfern sind.

Dies gilt einerseits vor allem für die vom Gesetzgeber im Hessischen Wohnungsbindungsgesetz vorgegebenen Einkommensgrenzen beim Bezug öffentlich geförderter Wohnungen und andererseits für die nach den Förderrichtlinien vorgegebenen Miethöhen:

Hier hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass einerseits diese Einkommensgrenzen zu niedrig angesetzt sind, andererseits die Miethöhen von den Berechtigten nicht mehr aufgebracht werden können.

Dies hat zum einen zur Folge, dass Menschen mit mittlerem Einkommen keine Wohnungsbindungsbescheinigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung erhalten können.

Zum anderen können aber Bewerber, die bezugsberechtigt sind und die Einkommensgrenzen einhalten, die nach den Förderrichtlinien zulässige Miethöhe nicht aufbringen. Diese Miethöhe muss 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Zwar gibt es für Friedberg keinen Mietspiegel, aber für Neubauten werden teilweise Mieten von bis zu 10,-- EUR/m² verlangt und gezahlt. Unter Zugrundelegung einer Vergleichsmiete von 9,50 EUR/m² dürfte der Mietzins also 8,00 EUR/m² nicht übersteigen. Diese Miethöhe ist bei einer Finanzierung über den Kapitalmarkt zur Kostendeckung auch notwendig, allerdings können Bewerber, die die Einkommensgrenzen nach den Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes einhalten, die sich dann ergebende Miete nicht mehr aufbringen.

Da die Kommunen bei der Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen ohnehin zur Komplementärfinanzierung mit mindestens 10.000,-- EUR / Wohneinheit verpflichtet sind, wurde nun ein städtisches Förderprogramm entwickelt, das dann zum Tragen kommt, wenn auf das Stellen eines Förderantrags beim Land Hessen verzichtet wird.

Hintergrund ist, dass die Wohnungsbaurücklage der Stadt Friedberg derzeit einen Stand von rd. 700.000,-- EUR aufweist. Die Wohnungsbaurücklage wird gebildet aus Darlehensrückflüssen und aus früheren Einnahmen aus der Erhebung der Fehlbelegungsabgabe, die zweckentsprechend zu verwenden ist.

Mit dem Förderprogramm soll – unabhängig von der Wohnungsgröße – ein fester Zuschuss von 15.000,-- EUR pro Wohneinheit gewährt und der Mietzins damit auf 7,50 EUR/m² begrenzt werden. Dieses Ziel wird durch die vorgesehenen Zins- und Tilgungsbedingungen unterstützt.

Die Gewährung von Fördermitteln ist auf die Mittel aus der Rücklage begrenzt. Es besteht kein Anspruch auf die Gewährung der Mittel.

Anlage/n:

Friedberger Programm zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau

Dezernent

Amtsleiter/in

Der Magistrat hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -	

Der Haupt- und Finanzausschuss	
hat am beschlossen:	F.d.R.:
- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -	
