



Beschlussvorlage 2017/095	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.03.2017	öffentlich

**Neubau städtischer Sozialwohnungen im BauG Nr. 92 an der Afrastraße:
Festlegung der Art der Inanspruchnahme der staatlichen Förderung (KommWFP - EOF)**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Fördergeber, der Regierung von Schwaben, für die Neubauprojekte von städtischen Sozialwohnungen im BauG Nr. 92 – südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße staatliche Fördermittel

- im Baufeld **nördlich** der Georg-Fendt-Straße: Förderung nach der **dritten Säule: EOF**
- im Baufeld **südlich** der Georg-Fendt-Straße: Förderung nach der **zweiten Säule: KommWFP**

zu beantragen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Ausgangslage Neubau städtischer Sozialwohnungen

Entsprechend der Beschlusslagen des Stadtrates und Bauausschusses werden im Baufeld I und II im Baugebiet an der Afrastraße (BauG Nr. 92 – südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße zwei städtische Wohnblöcke mit circa 68 Wohneinheiten und Tiefgaragen mit 75 Stellplätzen entstehen. Diese Wohnblöcke sollen in der einkommensorientierte Förderung (EOF) und/oder mit dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) finanziert werden. Dazu ist zwingende Voraussetzung, dass die Stadt Friedberg für die Dauer der 25 - (EOF) / 20 - (KommWFP) jährigen Zweckbindung der öffentlichen Förderung Eigentümerin des Objektes ist. Eine Geschäftsbesorgung durch Dritte wäre dabei unerschädlich. Die Gesamtinvestitionssumme aller zwei Baukörper liegt nun geschätzt bei rund 15,94 Mio. € brutto.

2. Übersicht über die aktuelle Förderlandschaft

Die Förderung von Mietwohnraum in der **EOF** (dritte Säule) besteht aus einer Grundförderung mit zwei unterschiedlichen Darlehensformen für den Projektträger und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die Mieterhaushalte. Die allgemeinen Fördergrundsätze, die technischen Anforderungen (u.a. Wohnungsgrößen) sowie das Förderverfahren sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 anzuwenden. Hierbei wird eine soziale „Durchmischung“ der Mieterschaft ermöglicht, die sich jedoch für die Dauer der Belegungsbindung verbindlich nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Erstbezuges richtet, d.h. festgeschrieben ist.

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen	
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung	Darlehen	Grundförderung Objektabhängiger Darlehensteil: Je m ² Wohnfläche bis zu 50 % der Kostenobergrenze nach Nr. 22.6 WFB 2012. Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen bestehen Erhöhungsmöglichkeiten bis zu max. 35 %. Das objektabhängige Darlehen wird als Festbetrag gewährt. Belegungsabhängiger Darlehensteil: Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen.	Während der Dauer der 25-jährigen Belegungsbindung wird der Zins des objektabhängigen Darlehensteils auf 0,5 % gesenkt; Tilgung: 1,0 % Der Zinssatz des belegungsabhängigen Darlehensteils beträgt 2,75 %, fest für 25 Jahre; 10 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % Tilgung	Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum. Höchstzulässige Miete i. S. d. Art. 15 Abs. 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 558, 559 BGB. Zumutbare Miete 3,50 € - 6,00 € je m ² Wfl. mtl. Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.	Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen, vgl. Übersicht Seite 4). Eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen ist möglich. Für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe I nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete. Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um je 1,00 €/m ² Wfl. mtl.	
	Zuschuss	in Höhe von bis zu 300 €/m ² Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.				
	Zuschuss (zur Miete)	Zusatzförderung Der Mieter der so geförderten Wohnung erhält einen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der Erstvermietungsmiete und der für ihn nach seinem Einkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Voraussetzung: der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungsmiete und der jeweils zumutbaren Miete beträgt mindestens 1,00 €/m ² Wfl. mtl.				



Die Zielgruppe des kommunalen Förderprogrammes **KommWFP** (zweite Säule) umfasst i.d.R. Personen und Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am örtlichen Wohnungsmarkt versorgen können. Die Wohnungen sollen in angemessener Umfang auch anerkannten Flüchtlingen entsprechend dem Bedarf vor Ort zur Verfügung gestellt werden. Die Miethöhen sind so zu gestalten, dass die Wohnungen auch von einkommensschwachen Personen wie Empfängern von Transferleistungen genutzt werden können, beispielsweise in Anlehnung an die angemessene Miete nach § 22 Abs. 1 SGB II oder § 35 Abs. 1 SGB XII. Die Einkommensgrenzen sollen sich an den Vorschriften der Wohnraumförderung, z.B. Art. 11 BayWoFG.

Die jeweilige Belegung der geförderten Wohnungen erfolgt eigenverantwortlich durch die Kommune. Unterschiedliche Miethöhen innerhalb der Objekte wären nach den tatsächlichen Erfordernissen der individuellen Belegung möglich und zulässig.

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) zur Schaffung von Mietwohnraum durch die bayerischen Gemeinden

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Miethöhe	Bemerkungen
<p>1.) Schaffen von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, einschließlich solcher, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden.</p> <p>2.) Modernisierung bestehenden Mietwohnraums.</p> <p>3.) Der Erwerb von Grundstücken oder von leerstehenden Gebäuden zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nm. 1.) und 2.) oder der Ersterwerb von bisher noch nicht genutzten Wohngebäuden.</p>	Zuschuss und Darlehen	<p>Die Förderung der Maßnahmen nach Nm. 1.) bis 3.) erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilfinanzierung durch einen</p> <ul style="list-style-type: none"> Zuschuss in Höhe von 30 % und ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten. <p>Der Zuschuss kann auch ohne das Darlehen beantragt werden. Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Dieser kann insbesondere durch den Wert des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Baugrundstücks erbracht werden.</p>	<p>Darlehensvarianten</p> <p>Variante 1: 10jährige Laufzeit und 10jährige Zinsverbilligung oder</p> <p>Variante 2: 20jährige Laufzeit und 20jährige Zinsverbilligung oder</p> <p>Variante 3: 30jährige Laufzeit und 20jährige oder 30jährige Zinsverbilligung.</p> <p>Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt legt den Zinssatz an dem Tag fest, an dem ihr der Auszahlungsabruf der Bewilligungsstelle zugeht.</p> <p>Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen kann bei der Bewilligungsstelle und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden.</p> <p>Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in max. zwei Raten; die zweite Rate ist innerhalb eines Jahres nach Darlehenszusage abzurufen.</p>	<p>Belegungsbindung Die geförderten Wohnungen sind an einkommensschwache Haushalte zu vermieten; dabei sollen anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte dient zur Orientierung die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 BayWoFG).</p> <p>Mietbindung Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist (zur Orientierung vgl. § 22 Abs. 1 SGB II; „erstattungsfähige Aufwendungen“).</p>	<p>Die Belegung der geförderten Wohnungen erfolgt durch die Gemeinde.</p> <p>Die Dauer der Bindungen (Belegungs- und Mietbindung) beträgt bei Maßnahmen nach den Nm. 1.) bis 3.) 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.</p> <p>Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden und Zweckverbände als Eigentümer des Mietwohnraums. Zur Umsetzung können sie sich insbesondere kommunaler Wohnungsbaunternehmen bedienen.</p> <p>Bewilligungsstellen sind die Regierungen. Bei diesen sind die Anträge einzureichen, ebenso die Auszahlungsanträge.</p>
4.) vorbereitende planerische Maßnahmen; insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe.	Zuschuss	in Höhe von 60 % der zuwendungsfähigen Kosten für Maßnahmen nach Nr. 4.).			

Die aktuellen Zinskonditionen der Bayern-Labo im Rahmen des KommWFP lauten:



Zinssatz	nom. / eff. / tilg. in %	Stand
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm*		
Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre	0,00 ● / 0,00 ● / 11,11 ●	12.02.2016
Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	0,50 ▼ / 0,50 ▼ / 5,26 ●	14.04.2016
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	0,79 ● / 0,79 ● / 3,45 ●	08.06.2016
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 30 Jahre	0,99 ● / 0,99 ● / 3,45 ●	08.06.2016

3. Überlegungen zum Friedberger Weg

Dem Grunde nach ist folgendes zur finanziellen Beurteilung festzustellen:

- Soweit sich die tatsächlich realisierten/abgerechneten Baukosten für die anstehenden Wohnungsbauprojekte im vorgegebenen förderfähigen Rahmen halten, muss konsequenterweise die städtische Wirtschaftlichkeitsberechnung eine genehmigungsfähige/angemessene Kostenmiete ergeben, die auch eine vollständige (Ab-) Finanzierung des Bauvorhabens grundsätzlich ermöglicht. Für die städtischen Besonderheiten im BauG Nr. 92 – südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße stellte die Bewilligungsbehörde, die Regierung von Schwaben, einen Finanzierungszuschlag in Höhe von 10% auf die förderfähigen Kosten in Aussicht, um z.B. die Kosten der Tiefgaragen mit abzudecken.
- Nach Ablauf der jeweiligen Bindungsfristen werden wohl beide Förderwege zu einem finanzierten/finanzierbaren Bauvorhaben führen. Im Einzelnen sind eventuell liquide Vorfinanzierungen im cash-flow gegenüber der kamerale Betrachtung im städtischen Haushalt möglich bzw. notwendig.
- In der KommWFP-Förderung sind grundsätzlich keine verbindlichen Belegungsquoten zu beachten, die Verhältnisse beim Erstbezug sind nicht festgeschrieben, jede Neuvergabe hat sich an den aktuellen Nachfragesituationen zu orientieren. Ein Nachweis gegenüber dem Fördergeber ist nicht vorgesehen. Eine vorher definierte bzw. gewünschte Belegungsstruktur kann so grundsätzlich für die gesamte Dauer der Belegungsbindung (20 Jahre) nicht gewährleistet werden.
- In der EOF-Förderung wird die Belegung in Hinblick auf soziale Ausgewogenheit durch die aktive Festlegung der Belegungsstruktur durch die Stadt Friedberg im Rahmen des Erstbezuges verbindlich und unveränderlich strukturiert. Der politische Vorteil wäre damit die Festschreibung dieser Verhältnisse auf die Dauer der Belegungsbindung (25 Jahre). Im Falle einer Neuvergabe einer später freiwerdenden Wohnung ist dann grundsätzlich diese Wohnung entsprechend dieser Vorgaben/Festlegungen (Einkommensstufen I, II oder III) zu belegen, andere Interessenten außerhalb der gewählten Einkommensstufe

