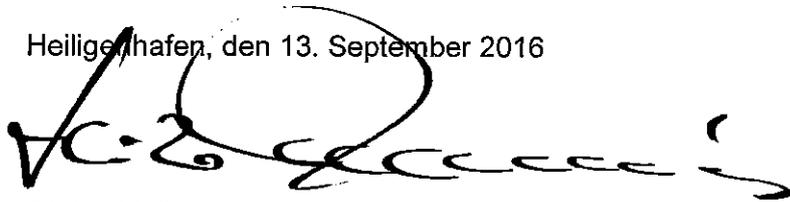


Ausführungsbericht gem. § 2 Abs. 2 a) der Entwicklung des Berichtswesens vom 03.12.2009 für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 19.09.16, TOP 6.3
(Veränderungen sind unterstrichen kursiv dargestellt)

Bericht zur Umsetzung von Beschlüssen	<input checked="" type="checkbox"/> der Stadtvertretung <input type="checkbox"/> des Hauptausschusses <input type="checkbox"/> des
Beschluss vom	23.06.2016
Tagesordnungspunkt	24
Bezeichnung	Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der CDU, SPD, BfH und Bündnis 90/Die Grünen; hier: Grundsatzentscheidung für bezahlbaren Wohnraum
Wortlaut des Beschlusses	Die Verwaltung erhält den Prüfauftrag, bis zur kommenden Sitzung der Stadtvertretung folgende Sachverhalte für eine Grundsatzentscheidung über das weitere Vorgehen aufzuarbeiten: - Abschätzung des voraussichtlichen Bedarfs an zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum in Heiligenhafen - Identifizierung von Grundstücken im Stadtgebiet, die für eine Wohnbebauung geeignet ist - Ermittlung der Fördermöglichkeiten und Fördersätze für Wohnprojekte in Heiligenhafen - Vergleich zwischen Fremd- u. Eigenbetrieb der Wohnanlagen - Darstellung der steuerlichen u. sonstigen wirtschaftlichen Auswirkungen in Abhängigkeit von der Betriebsform
Bearbeitungsstand	Der Beschluss ist <input type="checkbox"/> vollständig ausgeführt <input checked="" type="checkbox"/> teilweise ausgeführt (Umsetzungsstand siehe unten) <input type="checkbox"/> bisher nicht ausgeführt (Begründung siehe unten)
Begründung/Probleme	Es wird auf den beigegeführten Entwurf einer Vorlage für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und der Stadtvertretung verwiesen. Hinsichtlich der Bedarfsanalyse wird von Seiten der Verwaltung voraussichtlich noch eine Ergänzung erfolgen. Weiterhin werden die Informationen, die aus der Veranstaltung mit dem Geschäftsführer des Landesverbandes Schleswig-Holstein e. V. im Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Herr Christoph Kostka, gewonnen werden in die Vorlage einfließen.

Heiligenhafen, den 13. September 2016


(Heiko Müller)

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	} DO. 13.9.16 B.P. [Signature]
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	des Haupt- und Finanzausschusses		
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der CDU, SPD, BfH und Bündnis 90/Die Grünen;

hier: Grundsatzentscheidung für bezahlbaren Wohnraum

A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 23.06.2016 fasste die Stadtvertretung folgenden Beschluss:

Die Verwaltung erhält den Prüfauftrag, bis zur kommenden Sitzung der Stadtvertretung folgende Sachverhalte für eine Grundsatzentscheidung über das weitere Vorgehen aufzuarbeiten:

- Abschätzung des voraussichtlichen Bedarfs an zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum in Heiligenhafen
- Identifizierung von Grundstücken im Stadtgebiet, die für eine Wohnbebauung geeignet ist
- Ermittlung der Fördermöglichkeiten und Fördersätze für Wohnprojekte in Heiligenhafen
- Vergleich zwischen Fremd- und Eigenbetrieb der Wohnanlagen
- Darstellung der steuerlichen und sonstigen wirtschaftlichen Auswirkungen in Abhängigkeit von der Betriebsform

B) STELLUNGNAHME

Bedarfsanalyse:

Von rd. 150 Asylbewerbern werden ca. 120 eine Bleibeperspektive haben. 40 Personen sind bereits anerkannt, 3 davon haben selbständig Wohnraum angemietet. Weitere 10 Personen werden aktuell im Rahmen der Familienzusammenführung noch erwartet. Hieraus resultiert folgender Wohnungsbedarf:

7 Familien mit 5 Personen,
3 Familien mit 4 Personen,

3 Familien mit 3 Personen,
3 Familien mit 7 Personen,
43 1-Personen-Haushalte, die aber noch zu 2- oder 3-Personen-Haushalten durch Familiennachzug werden können.

Das würden rd. 60 Wohnungsbedarfe aus dem Kreis der Asylbewerber bedeuten, wobei aber davon auszugehen ist, dass aus diesem Personenkreis nach erfolgter Anerkennung der Umzug zu Verwandten/Freunden in den Bereich der Ballungszentren angestrebt wird.

Durch die touristischen Projekte werden ca. 95 Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen. Auch aus diesem Personenkreis sind potentielle Bewerber für bezahlbaren Wohnraum zu erwarten.

Es ist daher nicht unrealistisch von einem Bedarf in etwa von 50-60 Wohnungen auszugehen.

Identifizierung von Grundstücken:

Eine Auflistung der Grundstücke, die für eine derartige Bebauung geeignet sind, ist der gesonderten Vorlage für den nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses/Stadtvertretung zu entnehmen.

Ermittlung der Fördermöglichkeiten und Fördersätze:

Bezahlbarer Wohnraum definiert sich ausschließlich über den Begriff „sozialer Wohnungsbau“ mit den hierfür geltenden rechtlichen Bestimmungen (Gesetz über Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – SHWoFG und die Neufassung der Finanzierungsrichtlinien – FiRL). Die Förderung nach diesen Richtlinien setzt die Einhaltung von Höchstgrenzen bei den Baukosten, eine festgeschriebene Miethöhe sowie Einkommensgrenzen für potentielle Bewerber („Wohnberechtigungsschein“) voraus.

Die soziale Wohnraumförderung erfolgt im Rahmen FiRL für das Land Schleswig-Holstein. Der Förderzeitraum ist begrenzt bis zum 31.12.2018. Nach vorstehenden Richtlinien wird u. a. gefördert der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Die angemessenen Gesamtkosten richten sich nach folgendem Berechnungsschema:

- Basiskosten (abhängig von der durchschnittlichen Wohnungsgröße, z. B. bei 50 m² Wohnfläche 1.530,00 €/m² und bei 75 m² Wohnfläche 1.335,00 €/m²)
- + Korrekturzuschlag – Kubatur (abhängig vom Projektumfang und gebäudespezifischen Planungsdaten, z. B. 2 bis 8 Wohneinheiten 1,06, 51-99 Wohneinheiten 0,94)
 - = Grundkosten (als Berechnungsbasis für weitere Zuschläge)
 - + Mehraufwendungen für besondere Kosten (Verblender, Aufzug, energetischer Standard, sonstige Kosten)
 - = angemessene Kosten der Gebäude
 - + Grundstückskosten (inkl. Herrichten und Erschließen)
 - + Außenanlage (inkl. Kunstwerke)
 - + Baunebenkosten
 - = angemessene Gesamtkosten des Bauvorhabens.

Unterschieden wird hier in einen 1. und 2. Förderweg, wobei der 2. Förderweg nur unter bestimmten Voraussetzungen in Frage käme und auch nur in Kombination mit dem 1. Förderweg.

1. Förderweg

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines Baudarlehens von bis zu 85 % der angemessenen Gesamtkosten. Während der Dauer von 4 Jahren ab Bezugsfertigkeit darf die Miete 5,20 € je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat ohne Betriebskosten nicht übersteigen. Danach sind bis zum Ende der Zweckbindungsfrist Mieterhöhungen ausschließlich im Rahmen der §§ 558 bis 559 b BGB zulässig. Die Dauer der Zweckbindung beträgt grundsätzlich 20 oder 35 Jahre. Der anfängliche Zinssatz beträgt 0 % per Anno zzgl. Verwaltungskosten.

Bei einer Zweckbindungsfrist von 20 Jahren erhöht sich ab dem 11. Jahr alle 5 Jahre der Zinssatz um 0,25 Prozentpunkte und beträgt ab dem 21. Jahr bis zum Ende der Laufzeit 2,5 Prozentpunkte zzgl. Verwaltungskosten.

Beträgt die festgelegte Zweckbindung 35 Jahre, erhöht sich der Zinssatz ab dem 21. Jahr alle 5 Jahre um 0,25 Prozentpunkte und wird ab dem 36. Jahr für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,5 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.

2. Förderweg

Unter gewissen Voraussetzungen kann der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen auch im 2. Förderweg erfolgen. Hier ist Voraussetzung, dass entweder ein deutlicher Abstand zwischen Markt und Bewilligungsmiete besteht und dieser Umstand in einer kommunalen Stellungnahme in detaillierter und nachprüfbarer Weise belegt wird, oder wenn die Marktmiete oberhalb der Bewilligungsmiete von 7,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat liegt, das Vorhaben mindestens 30 Wohnungen umfasst, das Vorhaben in besonderer Weise dem Zweck und den Zielgruppen der sozialen Wohnungsraumförderung nach § 1 Abs. 3 und 5 SHWoFG dient und die Konzeption durch eine kommunale Stellungnahme befürwortet wird.

Eine Förderung im 2. Förderweg ist nur in Kombination mit der Förderung im 1. Förderweg möglich. Es sind entsprechend der Wohnfläche der im 2. Förderweg geförderten Wohnungen neue Zweckbindungen im 1. Förderweg zu begründen. Die zulässige Höchstmiete beträgt hier 7,00 € je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat ohne Betriebskosten. Des Weiteren gelten analog die Bestimmungen zur Bewilligungsmiete entsprechend dem 1. Förderweg.

Das Baudarlehen würde hier bis zu 50 % der angemessenen Gesamtkosten betragen. Die Zweckbindungsfrist beträgt grundsätzlich 20 Jahre. Auch hier betragen die Zinsen anfänglich 0 % zzgl. Verwaltungskosten. Mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,5 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.

Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt in beiden Förderwegen jährlich 0,5 % vom jeweiligen Restkapital, mindestens jedoch 0,2 % vom Ursprungskapital. Die Tilgung beträgt einheitlich mindestens 1,5 % jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen. Die Einkommensgrenze in der sozialen Wohnraumförderung beläuft sich beispielsweise bei einem 1-Personen-Haushalt auf 19.400,00 € und bei einem 2-Personen-Haushalt auf 26.600,00 € jährlich.

Die Finanzierungsrichtlinien sehen auch Fördermöglichkeiten in Form von Darlehen zum Erwerb bestehender Wohnungen und Zuschüsse für die Sanierung und Modernisierung von Mietwohnungen im 1. und 2. Förderweg vor. Diese Fördermöglichkeiten sind ggf. vor dem Hintergrund interessant, dass bereits vermehrt Wohnungen bzw. Wohnblocks leer stehen, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen.

Vergleich zwischen Fremd- und Eigenbetrieb der Wohnanlagen:

Die Stadt Heiligenhafen ist bereits seit Jahren durch zwei Beteiligungen auf dem Sektor des sozialen Wohnungsbaus engagiert. Im Einzelnen handelt es sich hier um die WOBAU Ostholstein (Beteiligung 2,09 %) und die Baugenossenschaft Heiligenhafen (Beteiligung 5,26 %). Des Weiteren wurden einzelne soziale Wohnungsbauprojekte durch die Stadt Heiligenhafen gefördert. Beispielhaft seien hier erwähnt, die Neubauten im Bereich des Röschkamps durch Übernahme der Erbbauzinsen und der Carl-Maria-von-Weber-Straße durch die Gewährung von Aufwendungsdarlehen. Durch diese Förderungen hat sich die Stadt Heiligenhafen ein Vorschlagsrecht bei der Wohnungsbelegung gesichert.

Im Rahmen der Prüfung der Unterschiede zwischen Fremd- und Eigenbetrieb etwaiger Wohnanlagen wurde Kontakt mit dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (Verbandsdirektor Andreas Breitner) aufgenommen. Der Geschäftsführer des Landesverbandes Schleswig-Holstein e. V. im Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Herr Christoph Kostka, hat sich bereiterklärt, eine Informationsveranstaltung für die Stadtverwaltung/Stadtvertretung durchzuführen, in der die unterschiedlichen Betreibermodelle in Fremd- und Eigenregie dargestellt werden. Im Rahmen dieser Veranstaltung ist die Möglichkeit zu Fragen und zu Diskussion gegeben.

Ein Vorgespräch, in dem die Rahmenbedingungen und Eckpunkte abgestimmt werden, findet am 22.09.2016 statt. Der Termin für die Informationsveranstaltung wird nach erfolgter Abstimmung mit Herrn Kostka kurzfristig bekannt gegeben.

Nach den bisher vorliegenden Informationen sind auch steuerliche Aspekte Inhalt dieser Veranstaltung.

Darstellung der steuerlichen und sonstigen wirtschaftlichen Auswirkungen in Abhängigkeit von der Betriebsform:

Nach den Bestimmungen des Körperschaftssteuergesetzes sind Genossenschaften im Rahmen der Herstellung und Vermietung von Wohnraum an Mitglieder von der Körperschaftssteuer befreit.

Umsätze im Rahmen der Vermietung und Verpachtung sind generell von der Umsatzsteuer befreit. Das bedeutet aber im Umkehrschluss, dass für die Herstellung von Wohnraum grundsätzlich auch kein Vorsteuerabzug in Frage käme. Die Möglichkeit, durch eine Optionserklärung zur Steuerpflicht zu optieren besteht nicht.

Sofern nach der Informationsveranstaltung diesen Teilpunkt betreffend noch offene Fragen zu klären sind, wäre hier eine entsprechende Anfrage an ein Steuerberatungsbüro zu stellen.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Informationsveranstaltung mit dem Geschäftsführer des Landesverbands Schleswig-Holstein e. V. im Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, Herrn Christoph Kostka, ist zeitnah zu terminieren und durchzuführen.



(Heiko Müller)
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	} DO 2 6.9.16
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	Handwritten signature