

Vorlage Nr. 343/10

Betreff: **Änderung des städtischen Wohnungsbauprogramms**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss			29.06.2010		Berichterstattung durch:		Herrn Lütkemeier Herrn Wullkotte		
TOP	Abstimmungsergebnis						z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
Rat der Stadt Rheine			13.07.2010		Berichterstattung durch:		Frau Dr. Kordfelder		
TOP	Abstimmungsergebnis						z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				

Betroffene Produkte

43	Wohnmanagement
----	----------------

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

--

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der HFA empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Änderungen des städtischen Wohnungsbauprogramms:

1. Die Aufnahme der vorgeschlagenen Änderungen in die Förderrichtlinien des städtischen Wohnungsbauprogramms (Anlagen 1 + 2).
2. Die Aufhebung der Richtlinie zur Förderung besonderer Projekte (Anlage 3) und die Aufhebung der Richtlinie für die Vergabe von Aufwendungszuschüssen im Mietwohnungsbau (Anlage 4)

Begründung:

Über das städtische Wohnungsbauprogramm, gespeist aus der Sozialabgabe im Rahmen der Baulandproduktion, werden bisher gefördert:

1. Haushalte, die eine Eigentumsmaßnahme (Neubau/Ersterwerb) errichten und Förderdarlehen des Landes NRW erhalten, mit dem kommunalen Baukostenzuschuss;
2. Haushalte, die eine Eigentumsmaßnahme (Neubau/Ersterwerb) errichten und Maßnahmen zur Reduzierung von Folgekosten nach einer Checkliste durchführen mit einem Zuschuss;
3. Bauherren/Eigentümer von Wohnungen und Träger von Projekten, die die Sozialabgabe für ein vom HFA als förderfähig anerkanntes Projekt verwenden möchten mit einem einmaligen oder laufenden Zuschuss;
4. Bauherren/Investoren von Mietwohnungen, die sich verpflichten, für einen bestimmten Zeitraum nur eine bestimmte Nettokaltmiete zu erheben mit einem Aufwendungszuschuss.

Zu 1. des Beschlussvorschlages:

Die unter Punkt 1 und 2 aufgeführte Förderung der „Eigenheimer“ wird seit Bestehen des städtischen Förderprogramms von allen Berechtigten in Anspruch genommen, die Fördermittel des Landes NRW bewilligt bekommen und deren Förderobjekt in einem Gebiet liegt, in dem die Sozialabgabe erhoben wurde.

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen ist an die Stelle des bisherigen Wohnungsbauförderungsgesetzes getreten. Diese gesetzliche Änderung war erforderlich geworden, nachdem im Rahmen der Funktionalreform das Wohnungsrecht ausschließlich den Ländern vorbehalten ist. Die gesetzlichen Grundlagen des Bundes zum Wohnungsrecht sind, soweit erforderlich, in das Landesrecht (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) eingeflossen.

Im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW sind in den §§ 13 ff Regelungen zur Ermittlung und Prüfung der Einkommensverhältnis-

se enthalten, die maßgebend sind für die Bewilligung von Fördermitteln des Landes NRW im Eigentumsbereich.

Auch substantiell hat sich einiges geändert. Der Begriff des Einkommens wurde neu definiert. (Welche Einkünfte sind bei der Prüfung anzurechnen / Nicht alle Einkunftsarten sind anrechenbar!)

Bei der Beurteilung, welche Einkünfte der Einkommensprüfung zugrunde zu legen sind, wird nicht mehr auf die zukünftigen dauerhaften Einkünfte abgestellt, sondern die im Jahr vor der Antragstellung erzielten Einkünfte sind in der Regel anzurechnen.

Ebenfalls wurde die Einkommensgrenze für die dem „Haushalt“ zugehörigen Personen geringfügig angehoben. Der Begriff „Ehepaare, Familien und Alleinerziehende“ wurde durch den Begriff „Haushalt“ ersetzt.

Diese Änderungen sind auch bei der Bewilligung von Fördermitteln aus dem städtischen Wohnungsbauprogramm anzuwenden.

Das bei der Bewilligung von Fördergeldern aus dem städtischen Wohnungsbauprogramm begünstigte Förderobjekt soll nach den bisherigen Förderrichtlinien „möglichst in dem (Erhebungs-) Gebiet oder in der Nähe liegen“, in der die Sozialabgabe vom „Alteigentümer“ erhoben wurde.

Die bisherigen Erfahrungen bei gerichtlichen Auseinandersetzungen (Baugebiet Dutum) haben gezeigt, dass eine zielgenaue Verwendung derartiger Fördermittel angeraten ist. Deshalb muss zukünftig das Förderobjekt „in dem Gebiet liegen“, in dem der Beitrag von den Alteigentümern erhoben worden ist.

Der Antrag für Fördermittel aus dem städtischen Wohnungsbauprogramm ist vor Bezug des Förderobjektes zu stellen. Dieser Tatbestand ist unter Ziffer 4 der Förderrichtlinien (zu 1 u. 2) entsprechend zu ergänzen.

Die förderfähigen Maßnahmen zur Reduzierung der Folgekosten nach Nr. 2 (siehe Richtlinien zu Nr. 2 und zugehörige Checkliste) werden den Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) laufend angepasst. Eine Änderung der Checkliste ist daher aktuell nicht erforderlich.

Da die zu ändernden Förderrichtlinien für den Antragssteller eine begünstigende Wirkung haben, ist eine rückwirkende Inkraftsetzung ab dem 01.01.2010 zulässig.

Zu 2. des Beschlussvorschlages

Die Förderung besonderer Projekte zur Verwendung des Sozialbeitrages nach Nr. 3 und die Gewährung von Aufwendungszuschüssen für Mietwohnungen (Nr. 4) sind bisher nicht abgerufen worden. Dies liegt darin begründet, dass bisher kein Alteigentümer/Träger ein Projekt als Alternative zur Förderung der „Eigenheimer“ (Nr. 1 u 2) zur Förderung eingereicht hat.

Es wird daher vorgeschlagen, auf diese Fördervarianten (Nr. 3 u. 4) zu verzichten.

Anlagen:

- Anlage 1: A 64-02 Richtlinien für die Vergabe von Baukostenzuschüssen
– Kommunalen Baukostenzuschuss -
- Anlage 2: A 64-03 Richtlinien für die Vergabe von städtischen Zuschüssen für
die Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Folgekosten
- Anlage 3: A 64-05 Richtlinien für die Vergabe von städtischen Zuschüssen für
die Unterbringung von sonstigen Bevölkerungsgruppen mit besonderen
Wohnraumversorgungsproblemen
- Anlage 4: A 64-04 Richtlinien für die Vergabe von Aufwendungszuschüssen im
Mietwohnungsbau