

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 31.01.2019
AZ.: III/50.1 Ni

WP 14-20 SV 50/144

Antragsvorlage

Antrag der Allianz für Hilden v. 28.01.2019 - Ankauf von Belegungsrechten

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☐ nein

☒ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☐ nein

☒ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden

03.04.2019

Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden

03.04.2019

19-04-03 AT_Förderprogramm Zuschuss Belegungsrechten

Antragstext:

Ankauf von Belegungsrechten

Die Bürgermeisterin wird vor dem Hintergrund abschmelzender Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau beauftragt, Richtlinien für die „Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen“ zu entwerfen und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Stadt Hilden soll dieses städtische Förderprogramm anbieten, um freifinanzierte Wohnungen aus dem Bestand für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte zu akquirieren, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erhalten einen Zuschuss von 3,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, welcher auf eine Vertragslaufzeit von 10 oder 15 Jahren hochgerechnet wird.

Als Gegenleistung darf die Wohnung mindestens für die Vertragslaufzeit nur an Haushalte vermietet werden, die durch das Amt für Soziales und Integration vorgeschlagen werden. Darüber hinaus darf die Miete für die Vertragsdauer die so genannten „angemessenen Kosten der Unterkunft“ nicht übersteigen. Eine jährliche Anhebung der Miete um 1,5 Prozent - bezogen auf die Ausgangsmiete - darf möglich sein.

Erläuterungen zum Antrag:

Preisgünstiger Wohnraum in Hilden ist knapp. Bei Erstellung von Neubauten lassen sich ohne stark subventionierte Grundstückspreise aufgrund von Infrastrukturkosten und Kosten zur Erfüllung der hohen Anforderungen an Energieeffizienz sozialverträgliche Mietpreise nicht erzielen. Öffentliche Förderung soll langfristig steuerbar sein. Städtisches Tafelsilber soll nicht verkauft werden, sondern auch noch für zukünftige Generationen zur Verfügung stehen. Vorhandene Ressourcen sind auszunutzen, bevor Grünflächen verdichtet werden müssen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht-aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)		
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer Für die Maßnahme stehen keine Mittel im Haushaltsplanentwurf 2019 zur Verfügung. Ein ähnlicher Antrag der Bürgeraktion (Antrag Nr. 15) zu den Haushaltsplanberatungen 2019 ist im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss mit 3 Ja- und 9 Nein-Stimmen abgelehnt worden. Gez. Danscheidt		

Stellungnahme der Verwaltung:

Wohnen ist für alle Menschen ein zentrales Grundbedürfnis, sodass es stets ein Anliegen der Ver-

waltung ist, preisgünstigen Wohnraum für Haushalte zu sichern, die sich am Markt nicht selbst angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Auch weiterhin stellt sich die Situation verstärkt so dar, dass sich aufgrund der günstigen Niedrigzinsphase die Eigentümer durch vorzeitige vollständige Rückzahlung der bewilligten Mittel aus der Bindungsfrist rauskaufen. Es ist daher zu erwarten, dass eine schwerpunktmäßige Sicherung von Bestandsimmobilien durch den Ankauf von Belegungsrechten nicht zielführend sein wird, zumal dies mit dem jeweiligen Eigentümer nur auf freiwilliger Basis vereinbart werden kann und daher mit hohen Kosten zu rechnen ist. Es ist zu vermuten, dass Eigentümer von Bestandsimmobilien als Grundlage für die Einräumung eines Belegungsrechts mindestens die Differenz zwischen den aktuell am Markt zu erzielenden und den „preisgedämpften“ Mieten von der Stadt ausgeglichen haben wollen.

Die Stadt Düsseldorf bietet z.B. das städtische Förderprogramm „!Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen“ an, um freifinanzierte Wohnungen aus dem Bestand für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte zu akquirieren.

Zwischen der Eigentümerin / dem Eigentümer und der Stadt Düsseldorf wird ein Vertrag geschlossen, in dem Belegungs- und Mietpreisbindungen für mindestens 5 Jahre und längstens 15 Jahre vereinbart werden.

Der Zuschuss für die Eigentümerin / den Eigentümer beträgt 3,00 Euro je qm Wohnfläche monatlich und wird kapitalisiert für die Dauer der vereinbarten Bindungen.

Beispiel: Für eine 50 qm große Wohnung beträgt der Zuschuss bei einer Laufzeit von 15 Jahren 27.000 Euro.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist das Instrument der Belegungs- und Mietpreisbindungen nicht geeignet, den Anteil preisgebundener Wohnungen wirksam zu erhöhen.

Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Antrag	Ratssitzung	am 03.04.2019
--------	-------------	---------------

Ankauf von Belegungsrechten

Antrag:

Die Bürgermeisterin wird vor dem Hintergrund abschmelzender Bestände im öffentlich geförderten Wohnungsbau beauftragt, Richtlinien für die „Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen“ zu entwerfen und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Stadt Hilden soll dieses städtische Förderprogramm anbieten, um freifinanzierte Wohnungen aus dem Bestand für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte zu akquirieren, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erhalten einen Zuschuss von 3,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, welcher auf eine Vertragslaufzeit von 10 oder 15 Jahren hochgerechnet wird.

Als Gegenleistung darf die Wohnung mindestens für die Vertragslaufzeit nur an Haushalte vermietet werden, die durch das Amt für Soziales und Integration vorgeschlagen werden. Darüber hinaus darf die Miete für die Vertragsdauer die so genannten „angemessenen Kosten der Unterkunft“ nicht übersteigen. Eine jährliche Anhebung der Miete um 1,5 Prozent - bezogen auf die Ausgangsmiete - darf möglich sein.

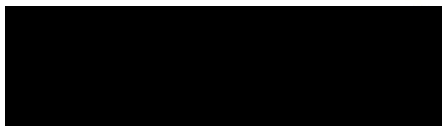
Begründung:

Preisgünstiger Wohnraum in Hilden ist knapp. Bei Erstellung von Neubauten lassen sich ohne stark subventionierte Grundstückspreise aufgrund von Infrastrukturkosten und Kosten zur Erfüllung der hohen Anforderungen an Energieeffizienz sozialverträgliche Mietpreise nicht erzielen. Öffentliche Förderung soll langfristig steuerbar sein. Städtisches Tafelsilber soll nicht verkauft werden, sondern auch noch für zukünftige Generationen zur Verfügung stehen. Vorhandene Ressourcen sind auszunutzen, bevor Grünflächen verdichtet werden müssen.

Hilden, 28.01.2019



Claus Munsch
Fraktionsvorsitzender



Friedhelm Burchartz
stellv. Fraktionsvorsitzender