

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 22/0123
502 - Fachbereich Wohngeld und soziale Dienste			Datum: 16.03.2022
Bearb.:	Holstein, Michael	Tel.: -806	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Sozialausschuss		Anhörung

Beantwortung der Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aus der Sitzung des Sozialausschusses vom 17.02.2022 - TOP 9.6

Sachverhalt:

Welche weiteren Kontrollinstrumente bestehen/sind geplant für die Verwaltung bzw. für die beteiligten Ausschüsse (Stadtentwicklung & Verkehr, Sozialausschuss) um sicherzustellen, dass

1) alle zur Verfügung stehenden Landesfördermittel seitens der jeweiligen Bauherren-/Investoren beantragt, abgerufen und eingesetzt werden?

Sofern Investierende durch städtebaulichen Vertrag oder Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Norderstedt oder der EGNO verpflichtet sind, den Beschluss der Stadtvertretung (30 oder 50 % gefördert) umzusetzen, erfolgt ein Antrag bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB-SH). Diesem ist eine kommunale Stellungnahme der Stadt Norderstedt nach den Wohnraumförderrichtlinien (WoFöRL) beizufügen.

Durch eine kommunale Stellungnahme sind insbesondere

- der Bedarf für die Zielgruppen der Wohnraumförderung und gegebenenfalls die Notwendigkeit für einen bestimmten Personenkreis,
- der Bedarf hinsichtlich des Umfangs des Vorhabens und des ausgewogenen Wohnungsangebotes sowie
- die Abstimmung des Vorhabens in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht zu belegen.

Das weitere Verfahren zur Antragstellung kann dem Wegweiser zu Förderung und Antragsstellung im Geförderter Mietwohnungsbau in Schleswig-Holstein der IB-SH entnommen werden (Anlage 1).

Wenn das gesamte Antragsverfahren bei der IB-SH durchlaufen ist, erhalten die Investierenden eine Darlehenszusage. Seitens der IB-SH werden alle zur Verfügung stehenden Landesfördermittel für die jeweiligen Fördervorhaben ausgeschöpft.

Um Investierende aber auch richtig verbindlich zur Beantragung von Landesfördermittel zu verpflichten, wird in städtebaulichen Verträgen oder Grundstückskaufverträgen mit der Stadt Norderstedt oder der EGNO die folgende Regelung getroffen:

„Von den (Gesamtwohnungen) sind 30 % bzw. 50 % der Wohneinheiten nach den derzeit gültigen Bestimmungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG) vom 25. April 2009 sowie der Landesverordnung zur

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO) vom 4. Juni 2019, den Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) vom 22.08.2012 und der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) vom 19.12.2018 herzustellen. Über die Antragstellung ist ein Nachweis der IB-SH vorzulegen.“

2) alle geförderten Wohnungen zum entsprechend verringerten Mietpreis vermietet werden?

Über die Darlehenszusage erhält die Stadt Norderstedt eine Mitteilung. In dieser sind Regelungen zur Zweckbindung der Wohnungen enthalten. Im Einzelnen sind das

Belegungsbindung:

Regelung zur Einkommensgrenze entsprechend der Förderwege.

Mietpreisbindung:

Regelung zur Höhe der Bewilligungsmiete während der ersten 4 Jahre nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit, danach Mieterhöhung nur alle drei Jahre um 6 %.

In der Förderzusage ist auch die jeweils gültige Miethöhe exakt festgelegt:

z.Zt. 6,25 € für den 1. Förderweg und 8,00 € für den 2. Förderweg.

Ende der Zweckbindung:

Die Zweckbindung der Wohnungen endet nach 20 bzw. nach 35 Jahren; je nach Förderweg.

3) alle geförderten Wohnungen an Anspruchsberechtigte vergeben werden?

Nach § 15 SHWoFG hat die Stadt Norderstedt ein Wohnungskataster zu führen, um die Einhaltung der Zweckbindungen der Wohnungen zu überwachen. Nach § 11 dürfen die Verfügungsberechtigten eine zweckgebundene Wohnung nur gegen Überlassung eines Wohnberechtigungsscheines vermieten. Sie sind auch verpflichtet, den ihnen übergebenen Wohnberechtigungsschein an die Stadt Norderstedt zu übermitteln.

Im Wohnungskataster sind geförderten Wohnungen in Norderstedt erfasst. Wenn Wohnberechtigungsschein von Verfügungsberechtigten im Sozialamt eingehen, wird der entsprechende Eintrag vorgenommen. Unter anderem werden folgende Daten erfasst:

- der Name der jeweiligen Mietpartei und die Zahl der Haushaltsangehörigen,
- das Datum des Wohnberechtigungsscheins
- die Höhe der höchstzulässigen Miete und die Miethöhe bei Mietbeginn.

Insofern hat die Stadt eine Kontrolle über die korrekte Belegung einer geförderten Wohnung.

Zusätzlich führt die IB-SH bei Erstbezug eine Überprüfung durch sowie bei älteren Objekten auch eine Stichprobenüberprüfung durch.

Auch die Stadt Norderstedt kann bei den Vermietern eine Prüfung der ordnungsgemäßen Belegung durchführen. Bisher haben aber die Prüfungen der IB-SH ergeben, dass die Vermieter vor Ort mit der Belegung verantwortungsvoll umgehen. Zurzeit wird für zusätzliche Prüfungen daher kein Bedarf gesehen.

4) Wie wirkt sich der neu zu schaffende Wohnraum aus, auf die Ziele

a) Leerziehen der Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete und Obdachlose

b) Abschaffen der Obdachlosigkeit in Norderstedt (EU-Ziel: Ende der Obdachlosigkeit bis 2030)?

Wenn Investierende für die geförderten Wohnungen die Landesmittel in Anspruch nehmen, dürfen sie die Wohnungen nur gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines nach § 8 SHWoFG vermieten (Allgemeines Belegungsrecht). Dies bedeutet, dass Investierende / Vermietende aus dem Pool aller Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheines des Landes Schleswig-Holstein ihre Mieter*innen auswählen dürfen (egal wo die Menschen aktuell wohnen).

Anders würde es sich verhalten, wenn die Stadt Norderstedt Wohnungen auch mit eigenen Zuwendungsmitteln mitfördert. Ihr würde dann entsprechend dem prozentualen Anteil der kommunalen Mitfinanzierung an der Gesamtförderung ein Benennungsrecht, ein sog. Dreivorschlag zustehen.

Vor dem Hintergrund niedriger Kapitalmarktzinsen ist aber davon auszugehen, dass die Investoren eine kommunale Mitfinanzierung nicht in Anspruch nehmen werden.

Anders sieht es bei den geförderten Wohnungen im Norderstedter Model aus. Hier hat die Stadt Norderstedt als Eigentümerin der Wohnungen umfassendere Einflussmöglichkeiten bei der Belegung der Wohnungen z.B. auch mit Bewohner*innen der Unterkünfte bzw. obdachlosen Personen.