



LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)
DER LANDRAT

Beschlussvorlage Sozialamt Tagesordnungspunkt: ____		Drucksachen-Nr.: 2011-16/1356 Status: öffentlich Datum: 20.05.2016		
Termin	Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthalt.
31.05.2016	Ausschuss für Gesundheit, Senioren und Soziales			
01.06.2016	Kreisausschuss			
16.06.2016	Kreistag			

Bezeichnung:

"Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen" (Wohnraumförderrichtlinie) – Änderung der Richtlinie

Sachverhalt:

Die am 13.06.2013 vom Kreistag unter TOP 12 (vgl. Drucksachen-Nr.: 2011-16/0474) beschlossene „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen“ im Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde mit Beschluss des Kreistages vom 09.07.2015 (Drucksachen-Nr.: 2011-16, TOP 6) hinsichtlich der Höhe der Fördersummen und der Vermietung an einen erweiterten Personenkreis verändert. Dies hat bereits zu einer höheren Inanspruchnahme der Förderrichtlinie geführt. Die einzelnen Zuschussbewilligungen seit der Änderung der Richtlinie zum 01.08.2015 stellen sich wie folgt dar (Stand: 30.04.2016):

2015:

Baugrundstück Ort	Vorhaben				bewilligter Zuschuss €
	Anzahl nicht barrierere- duzierte Wohnungen	Wohnfläche m ²	Anzahl barrierere- duzierte Wohnungen	Wohnfläche m ²	
Visselhövede	1	45			8.000,00
Ebersdorf			2	52 47	40.000,00
Bremervörde- Hesedorf			2	58 58	40.000,00
	1		4		88.000,00

2016:

Baugrundstück Ort	Vorhaben				bewilligter Zuschuss €
	Anzahl nicht barrierere- duzierte Wohnungen	Wohnfläche m ²	Anzahl barrierere- duzierte Wohnungen	Wohnfläche m ²	
Basdahl	1	33			14.000,00
	1		0		14.000,00

Daneben liegen weitere Anträge vor, über die bislang noch nicht entschieden werden konnte.

Die Fördersumme von insgesamt 1 Mio. € wurde in den Jahren 2013 bis 2016 jährlich zu jeweils 250.000 € zur Verfügung gestellt. Seit dem Bestehen der Wohnraumförderrichtlinie ist eine Gesamtfördersumme von 214.500 € bewilligt worden, von denen bisher 105.000 € abgeflossen sind; 10.000 € sind für die Bewerbung des Programms vorgesehen.

Zum 01.01.2016 sind das Wohngeldgesetz (WoGG) und insbesondere die in § 12 WoGG genannten Miethöhen reformiert worden. Diese Beträge sind bei der damaligen Einführung der Wohnraumförderrichtlinie im Jahr 2013 zu Grunde gelegt worden. Um dieser Veränderung Rechnung zu tragen sowie gleichzeitig die Fördervoraussetzungen zu erweitern, werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

zu 1.3 der Richtlinie:

Die bisherige Erfahrung in der Praxis hat ergeben, dass wiederholt Anfragen zur Förderung von ehemals genutzten Mietwohnungen vorgelegen haben. Um dem Leerstand dieser Wohnungen entgegenzuwirken und dazu beizutragen, dass diese Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, wird angeregt, ehemals genutzte Mietwohnungen ebenfalls in die Richtlinie aufzunehmen. Gleichzeitig soll der Neubau von Mietwohnungen gefördert werden.

zu 2.6 der Richtlinie: Anhebung der Miethöhe

Die Miethöchstbeträge gemäß § 12 WoGG liegen für Einpersonenhaushalte (unabhängig von der Wohnungsgröße) zurzeit bei 390 €, 351 € bzw. 312 € Bruttokaltmiete in den Mietstufen III, II bzw. I. Unter Berücksichtigung der Gesetzesänderung wurde die Miethöhe für die Richtlinie angepasst. Weiterhin wurde ein bisher berücksichtigter Abschlag von 10 % nicht mehr in Abzug gebracht. Die unten stehenden Beträge beziehen sich dabei auf die Nettokaltmiete; für die zusätzlichen kalten Nebenkosten wird von einem Betrag in Höhe von 1,20 € / m² ausgegangen.

bisherige Regelung:

Ortschaft	Mieten- stufe	€/m ²
Stadt Rotenburg	III	5,00 €
Städte Bremervörde und Zeven, Gemeinde Scheeßel	II	4,50 €
übriges Kreisgebiet	I	4,25 €

Vorschlag einer Neuregelung:

Ortschaft	Mieten- stufe	€/m ²
Stadt Rotenburg	III	6,60 €
Städte Bremervörde und Zeven	II	5,80 €
übriges Kreisgebiet	I	5,00 €

zu 3.2. der Richtlinie: Anzahl der förderungsfähigen Wohnungen

Um weiteren Wohnraum zu schaffen, soll die Anzahl der förderungsfähigen Wohnungen von zwei auf vier erhöht werden.

zu 5.4 der Richtlinie: Antrags- und Bewilligungsverfahren

Damit die neu entstehenden Wohnungen zeitnah dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, wird ein Baubeginn innerhalb von vier Monaten nach Erteilung des Bewilligungsbescheides für sinnvoll erachtet. Dies entspricht ebenfalls den Bestimmungen, die das Förderprogramm des Landes Niedersachsen (NBank) bei Neubauwohnungen vorsieht¹.

zu 6. der Richtlinie: Schlussbestimmungen

Im Haushalts-Produkt „52.2.02 Wohnungsbauförderung“ stehen noch Haushaltsmittel in Höhe von 885.000 € zur Verfügung (Stand: 11.05.2016). Dabei handelt es sich um noch verfügbare und aus den Jahren 2013 bis 2015 übertragene Haushaltsreste von 635.000 € sowie den Haushaltsansatz 2016 in Höhe von 250.000 €. Es wird daher eine Ausweitung der Geltungsdauer bis zum 31.12.2018 vorgeschlagen.

In der Anlage wird die Wohnraumförderrichtlinie in der neuen Entwurfsfassung beigelegt. Die vorgeschlagenen Änderungen darin sind rot hervorgehoben. Auf eine Synopse ist in Anbetracht der geringfügigen textlichen Änderungen verzichtet worden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen vom 01.07.2013 in der Fassung vom 01.08.2015 wird ab dem 01.07.2016 wie folgt geändert (Änderungen sind unterstrichen):

„1.3 Ziel ist es, die Zahl kleiner bezahlbarer Wohnungen im Kreisgebiet insbesondere in Gebieten mit Unterversorgung von kleinen Wohnungen zu erhöhen. Gefördert wird der Umbau bzw. Ausbau vorhandener Gebäude, soweit diese in den letzten drei Jahren vor Antragstellung nicht als Wohnraum vermietet gewesen sind. Zudem wird der Neubau von kleinen Mietwohnungen gefördert.“

„2.6 Die Nettokaltmiete darf folgende Monatsbeträge nicht überschreiten:

a) 6,60 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen in der Stadt Rotenburg (Wümme) (Mietenstufe III).

b) 5,80 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen in den Städten Bremervörde und Zeven (Mietenstufe II).

c) 5,00 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen im übrigen Kreisgebiet (Mietenstufe I)

¹ Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) RdErl. d. MS v. 1.9.2011 504–25 100-3/7 (Nds.MBl. Nr.38/2011 S.718), geändert durch RdErl. vom 5.4.2012 (Nds.MBl. Nr.17/2012 S.335), 26.3.2014 (Nds.MBl. Nr.16/2014 S.343) und v. 7.1.2016 (Nds. MBl. Nr. 3/2016 S. 97) - VORIS 23400 -

„3.2 Pro Antragsteller werden höchstens vier Wohnungen gefördert.“

„5.4 Bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen erteilt der Landkreis einen Bewilligungsbescheid. Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die geförderte(n) Wohnung(en) innerhalb eines Jahres nach Bewilligung fertig gestellt worden ist / sind. Für einen Neubau gilt zusätzlich, dass innerhalb von vier Monaten nach Erteilung des Bewilligungsbescheides mit dem Bau begonnen wird.“

6. Die Änderung der Richtlinie tritt am 01.07.2016 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2018 außer Kraft.

Luttmann