

BO-Nr. 2830 – 14.05.2019

*PfReg. H 5.1 und H 6.1*

## **Förderkonzeption „Bezahlbarer Wohnraum“**

### Ausgangslage und Förderinstrumente

Der Diözesanrat beschäftigt sich seit mehr als zehn Jahren intensiv mit der Situation derjenigen Menschen, die nach den gängigen Kriterien als „arm“ gelten. Dies gilt unabhängig von ihrem Geschlecht, der Nationalität, des Alters und ihrer Herkunft. In Deutschland gilt bezahlbarer Wohnraum in dieser Zeit als eine der ganz großen Herausforderungen des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Angemessenen Wohnraum zu haben gehört zu den menschlichen Grundbedürfnissen. Der Diözesanrat hat sich im Rahmen der pastoralen Schwerpunkte der Diözese dazu entschieden, Initiativen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu fördern. Dazu hat der Diözesanrat am 17.11.2017 einen Förderfonds „Bezahlbarer Wohnraum“ mit 10,925 Millionen Euro ausgestattet. Aus diesem Fonds werden zunächst bis zu 9,25 Millionen Euro in zwei Förderinstrumente investiert:

– I. Projektförderung: „Kirchliche Wohnrauminitiative“

Die Diözese Rottenburg-Stuttgart fördert den Aufbau von flächendeckenden Strukturen und Netzwerken, um bestehenden Wohnraum oder andere geeignete Räumlichkeiten in bezahlbaren Wohnraum umzuwandeln. Investitionsvolumen: 5 Mio. Euro; Förderzeitraum 5 Jahre (2019–2023). Die nachstehende Förderinitiative soll sowohl einzelne Wohneinheiten als auch das Gemeinschaftswohnen (z. B. ambulant betreute Wohngemeinschaften) unterstützen. Die Richtlinien der Projektförderung folgen unter I. ff.

– II. Individualförderung: Mietzuschüsse für Mieter mit geringem Einkommen und Förderung der Wohneigentumsbildung bei Ersterwerb einer Neubau- oder Bestandswohnung bei der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Siedlungswerk)

Die Diözese Rottenburg-Stuttgart fördert in Zusammenarbeit mit der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau bezahlbares Wohnen durch die Bezuschussung von Mietwohnraum und die Förderung der Wohneigentumsbildung für Menschen mit unterdurchschnittlichem Einkommen. Investitionsvolumen für Mietzuschüsse und Förderung der Wohneigentumsbildung: 4,25 Mio. Euro. Förderzeitraum 5 Jahre (2019–2023). #

Über die Verwendung der restlichen 1,675 Mio. Euro des Förderfonds wird im Laufe des Förderzeitraums nach Bedarf und Entwicklung der Förderinstrumente entschieden.

## **I. Richtlinien zur Projektförderung „Kirchliche Wohnrauminitiative“**

### 1. Grundsätze

Die Diözese Rottenburg-Stuttgart fördert den Aufbau von flächendeckenden Strukturen und Netzwerken, um bestehenden Wohnraum oder andere geeignete Räumlichkeiten in bezahlbaren Wohnraum umzuwandeln. Dieser Wohnraum wird ausschließlich für Menschen und Familien mit geringem Einkommen unabhängig von Herkunft, Religion, Geschlecht oder Alter geschaffen. Unter „bezahlbarem Wohnraum“ wird in der Projektförderung in der Regel eine Wohneinheit angesehen, deren Mietkosten höchstens 30 % des monatlichen Nettoeinkommens des Mieters betragen. Abweichungen sind, z. B. hinsichtlich des regionalen Wohnungsmarkts, zu begründen / dokumentieren.

### 2. Ziele und Förderbereiche (Was wird gefördert?)

Ziel und Zweck der Projektförderung ist es,

1. marktfähigen bisher nicht marktzugänglichen Wohnraum oder andere geeignete Räumlichkeiten bzw. Immobilien auf dem Gebiet der Diözese Rottenburg-Stuttgart in bezahlbaren Wohnraum umzuwandeln. Dazu wird der Aufbau von Netzwerken mit Kommunen, Kirchengemeinden, Zivilgesellschaft und Privatwirtschaft empfohlen,

2. Menschen, die aufgrund ihres geringen Einkommens auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, in bezahlbaren Wohnraum auf dem Gebiet der Diözese Rottenburg-Stuttgart zu vermitteln und darin zu begleiten.

Gefördert werden Projekte, die gemäß dem Ziel und Zweck dieser Richtlinien bezahlbaren Wohnraum schaffen und diesen bedürftigen Menschen vermitteln.

### 3. Förderberechtigte (Wer wird gefördert?)

Es wird in 10 Regionen der Diözese Rottenburg-Stuttgart je ein katholischer Träger gefördert, der mit anderen regionalen Netzwerkpartnern verbindlich zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zusammenarbeitet. Unter den Netzwerkpartnern muss wenigstens eines der katholischen Dekanate oder eine der (Gesamt-)Kirchengemeinden innerhalb der Region sein. Die 10 Regionen entsprechen den Flächen der Caritasregionen. Die räumliche Reservierung ist auf zwei Jahre befristet. Wenn eine Region ihre Gelder durch keinen förderfähigen Antrag nutzt, kann das Vergabegremium weitere Förderbedarfe anderer Regionen unterstützen. Bei der Vergabe der Mittel wird darauf geachtet, dass Projekte in der Fläche der Diözese gleichmäßig verteilt werden. Die geltenden Genehmigungsvorbehalte und -verfahren für die Kirchengemeinden und kirchlichen Rechtspersonen im Rahmen der Bischöflichen Aufsicht sind bei Investitionen jeder Art zu berücksichtigen.

### 4. Förderhöhe und Förderzeitraum

Der Förderzeitraum ist auf 3+2 Jahre begrenzt. Projekte werden für 3 Jahre gefördert und können um maximal 2 Jahre verlängert werden. Es werden maximal 80 % der Gesamtsumme des Projektes und maximal 400.000,00 € pro Antrag gefördert. Die Fördersumme ist je Region auf bis zu 500.000 € begrenzt. Die Förderung wird in jährlichen Tranchen ausbezahlt entsprechend einer jährlichen Berichterstattung über erzielte Ergebnisse im Sinne des Förderzieles (vgl. I.2. dieser Richtlinien)

### 5. Förderverfahren

Anträge sind schriftlich zu stellen an: Bischöfliches Ordinariat, Förderfonds Bezahlbarer Wohnraum, Postfach 9, 72101 Rottenburg. Anträge weisen folgende Inhalte aus:

- (1) Konzeption: Die Konzeption benennt
  - a) die Maßnahmen, die der Antragsteller mit seinen Partnern unternimmt, um das Ziel der Projektförderung (siehe I.1. und 2. Grundsätze und Ziele) zu erreichen,
  - b) einen Zeitplan mit definiertem Anfangs- und Enddatum und terminierten Teilschritten zur Zielerreichung,
  - c) Indikatoren (quantitativ und qualitativ), mit denen ein Soll-Ist-Vergleich bezüglich der Zielsetzung des Projektes bzw. der Projektmaßnahmen erfolgen kann,
  - d) ein Verfahren zur Projektsteuerung,
  - e) die Kooperationspartner, mit denen sich der Träger zur Zusammenarbeit vereinbart hat, und deren Aufgaben.
- (2) Finanzierungsplan: Der Finanzierungsplan muss plausibel und nachvollziehbar dargestellt sein. Eigen- und Drittmittel sind darin ausgewiesen.
- (3) Evaluierung und Berichterstattung: Es wird im Antrag dargestellt, wie und durch wen die Wirkungen des Projekts gemessen und in der jährlichen Berichterstattung dokumentiert werden.

Die Empfänger der Fördermittel verpflichten sich zur zweckentsprechenden Verwendung der Mittel. Es wird vorausgesetzt, dass Einzelbelege und Nachweise vor Ort vorliegen und bei Bedarf durch die Diözese Rottenburg-Stuttgart oder durch eine von ihr beauftragte Institution oder Personen eingesehen und geprüft werden können. Fördermittel, die nicht entsprechend der Bewilligung verwendet wurden, sind vollständig an den Förderfonds zurückzuerstatten. Für die Bezuschussung gelten die allgemeinen Bewilligungsbedingungen für die Gewährung von Zuwendungen aus dem Diözesanhaushalt und dem Ausgleichstock für die Kirchengemeinden vom 23. Januar 1973 (KABl. 1973, S. 230 ff.).

Einreichungsfristen: Der Vergabeausschuss setzt im Jahr mindestens drei Termine zur Abgabe von Anträgen. Die Termine werden auf der Homepage des Diözesanrats (raete.drs.de) veröffentlicht. Die Vergabe erfolgt baldmöglichst nach den Abgabeterminen.

Berichtspflichten: Zum 31.03. ist ein Bericht über das zurückliegende Kalenderjahr zu den geförderten Maßnahmen einzureichen. Hierbei ist insbesondere über die Arbeit im Netzwerk, die Zahlen zu erschlossenem Wohnraum und die Mittelverwendung zu berichten. Eine tabellarische Zusammenfassung der Berichte wird dem Bauausschuss des Diözesanrats einmal pro Jahr vorgelegt und von diesem bewertet. Diese Zusammenfassung und die Bewertung des Bauausschusses wird im Diözesanrat jährlich vorgestellt und beraten.

## 6. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung des Förderfonds „Bezahlbarer Wohnraum“ liegt beim Büro des Generalvikars. Die eingegangenen Anträge werden in der Geschäftsführung auf inhaltliche und formale Übereinstimmung mit den Richtlinien geprüft und bearbeitet. Die Geschäftsführung begleitet das Förderverfahren für 5 Jahre.

## 7. Vergabeausschuss

Der Vergabeausschuss für die Anträge zur Förderung nach der Förderkonzeption „Bezahlbarer Wohnraum“ besteht aus drei Personen: der beim Büro Generalvikar ansässigen Geschäftsführung und zwei vom Bauausschuss des Diözesanrats zu benennenden Mitgliedern. Er entscheidet über die Förderungswürdigkeit und -höhe der Anträge. Der Vergabeausschuss kommt kalenderjährlich zu mindestens einer gemeinsamen Sitzung zusammen. Vergabeentscheidungen können auch im Umlaufverfahren (per E-Mail) gefasst werden, wenn diese Entscheidungen einstimmig zustande kommen. Der Vergabeausschuss nimmt ferner die Abrechnungen und die Berichterstattung entgegen und entscheidet über die Auszahlung der Förderraten. Der Vergabeausschuss kann diese Richtlinien – im Einvernehmen mit dem Bauausschuss des Diözesanrats – in Form einer Kommentierung erläutern und näher ausführen. Die Kommentierung wird auf der Homepage des Diözesanrats veröffentlicht. Der Vergabeausschuss legt im Einvernehmen mit dem Diözesanverwaltungsrat den anteiligen Verwaltungskostenbeitrag für die Geschäftsführung fest.

## **II. Individualförderung: Mietzuschüsse für Mieter mit geringem Einkommen und Förderung der Wohneigentumsbildung bei Ersterwerb einer Neubau- oder Bestandswohnung bei der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Siedlungswerk)**

### **1. Förderung der Vermietung bei freifinanzierten Neubaumietwohnungen des Siedlungswerks mittels Vergabe von Belegungsbindungen an die Diözese Rottenburg-Stuttgart**

Förderzweck: Der Zielgruppe sollen preisgünstige Mietwohnungen, d. h. mit einem Mietpreis 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubau, jedoch oberhalb der Mieten öffentlich-geförderter Mietwohnungen (ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 33 %), mit denen nicht konkurriert werden soll, angeboten werden. Damit sollen dem Markt sogenannte „preisgedämpfte“ Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden, um der Zielgruppe den Zugang zum Wohnungsmarkt innerhalb der Diözese Rottenburg-Stuttgart zu erleichtern.

Zielgruppe: Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren.

Einkommengrenzen: Analog Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher der Landeshauptstadt Stuttgart in der jeweils gültigen Fassung.

Art der Förderung: Erwerb von Belegungsbindungen durch die Diözese Rottenburg-Stuttgart.

Höhe der Förderung: Die Wohnungsmiete der betreffenden freifinanzierten Mietwohnung des Siedlungswerks wird für die Dauer von 10 Jahren um 20 % im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubau gesenkt.

Wohnungsgrößen und Belegung: Die Wohnungsgrößen und die Belegung orientieren sich an den Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms, sind aber nicht bindend. Die Belegung erfolgt verantwortlich durch das Siedlungswerk. Die Einhaltung der oben bezeichneten Voraussetzungen (Zielgruppe, Einkommensgrenze, Miethöhe und Reduzierung) weist das Siedlungswerk der Diözese jeweils bei Abschluss eines Mietvertrages nach.

Laufzeit und Mietanpassung: Die Belegungsbindungen werden jeweils auf 10 Jahre ab Erstvermietung begründet. Das Siedlungswerk ist berechtigt, die Miete während der Laufzeit im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu erhöhen.

Wirkung: Für die Einräumung der Belegungsbindung zahlt die Diözese Rottenburg-Stuttgart dem Siedlungswerk den während der 10-jährigen Laufzeit durch den 20%igen Mietverzicht entstandenen Nachteil als abgezinsten Einmalbetrag. Der Nachteilsausgleich ist fällig mit Erstbezug der jeweils geförderten Mietwohnung.

Programmlaufzeit: 2019 bis 2023

Fördervolumen: 2,0 Mio. Euro.

#### 2. Förderung der Wohneigentumsbildung bei Ersterwerb einer Neubau- oder Bestandswohnung des Siedlungswerks zur Eigennutzung

Zielgruppe: Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren (inbegriffen sind werdende Kinder ab dem 4. Monat, Nachweis via Mutterpass)

Art der Förderung: einmaliger Zuschuss.

Höhe der Förderung: 2.500 € je Kind (einmalig) bei Eigentumserwerb einer Neubau- oder Bestandswohnung durch Eigennutzer im Bereich der Diözese Rottenburg-Stuttgart.

Programmlaufzeit: 5 Jahre.

Fördervolumen: 2,25 Mio. Euro.

Einkommensgrenze: Analog dem Landeswohnraumförderungsprogramm zuzüglich 30 % in der jeweils gültigen Fassung.

#### **Schlussbestimmungen**

Teil I dieser Förderkonzeption tritt rückwirkend zum 1. Januar 2019 in Kraft. Teil II tritt zum 1. April 2019 in Kraft.

Rottenburg, den 17. Mai 2019

Dr. Clemens Stroppel  
Generalvikar