



Fonds Bezahlbarer Wohnraum

Förderkonzeption „Bezahlbarer Wohnraum“ – Fortschreibung für die Jahre 2024 bis 2026

Grundlagen für die Fortschreibung

Im Rahmen der ersten Förderkonzeption wurden zwei Förderschienen im Umfang von 9,25 Mio. € ausgestattet. Der Förderzeitraum war auf die Jahre 2019 bis 2023 festgelegt.

Die **Förderschiene I. „Kirchliche Wohnrauminitiative (KiWi)“** ist in allen Caritasregionen sowie beim CV für Stuttgart erfolgreich installiert und tätig. Sie hat viele Familien und Kinder in bezahlbaren Wohnraum gebracht und zur Anmietung ertüchtigt. Gute Mitarbeiter für die Projekte konnten gefunden und angestellt werden. Kontakte und Zusammenarbeit mit entsprechenden Partnern sind geknüpft und erfolgreich angelaufen. Die außergewöhnliche Situation durch Coronabeschränkungen hat diese Initiative in besonderer Weise behindert, die volle Wirksamkeit konnte so noch nicht erreicht werden. Die so verlorene Zeit muss nachgeholt werden können. Durch den ungleichzeitigen Start der KiWi in den Regionen entstanden unterschiedliche Laufzeiten der Förderzusagen.

Die **Förderschiene II. 1. „Förderung der Vermietung“** konnte bisher aufgrund von fehlendem Wohnraum und geringer Bewegung auf dem Immobilienmarkt sowie den Einschränkungen durch die Coronazeit noch nicht voll zur Entfaltung kommen. Eine neue gute und bessere Entfaltung zeichnet sich nach Angaben der Siedlungswerk Wohn- und Städtebau GmbH ab.

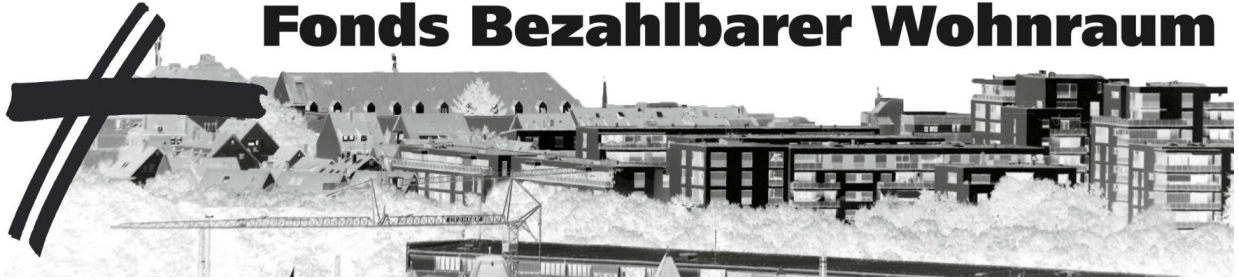
Diese Förderschiene wurde seitens des Siedlungswerks auch zur Akquise von Bauflächen eingesetzt. Es bestehen also Zusagen gegenüber Kommunen, diese Förderschiene dort auch zum Tragen zu bringen.

Die **Förderschiene II. 2. „Förderung der Wohneigentumsbildung“** ist ein gutes und im Rahmen der Möglichkeiten erfolgreiches Projekt der Wohnrauminitiative. Aufgrund der begrenzten Baukapazitäten konnten und können die erforderlichen Wohnungen nicht erstellt werden. Die bereitgestellten Mittel können in diesem Segment der Förderung nicht ausgeschöpft werden. Auch ist unter den derzeitigen Bau- und Immobilienpreisen ein Eigentumserwerb bei der Zielgruppe der Initiative kaum mehr möglich. Die steigenden Hypothekenzinsen machen es für Geringverdiener unmöglich Wohnraum aus dem Bestand zu erwerben.

Gemeinsam mit der Siedlungswerk Wohn- und Städtebau GmbH wurde festgestellt, dass aus dieser Förderschiene Mittel umgewidmet werden können, da eine Ausschöpfung der ursprünglich reservierten Summe unwahrscheinlich ist. Es wurde vereinbart 1,5 Mio. € Restmittel für die Fortschreibung des Förderkonzepts und damit der Verwendung für die Förderschiene I zur Verfügung zu stellen.

Die für Neues und Unvorhergesehenes wurden im ursprünglichen Förderkonzept 1,675 Mio € zurückgestellt, über die Verwendung sollte im Laufe des Projektzeitraumes entschieden werden.

Auf Basis der ausgeführten Punkte stehen somit Mittel in Höhe von 3,805 Mio. € für eine Fortsetzung der Förderschiene I. zur Verfügung.



Fonds Bezahlbarer Wohnraum

Aus den Kontakten zu den Verantwortlichen in den Caritasregionen ergibt sich pro Jahr voraussichtlich ein Förderbedarf von 100 T€ pro Region. Insgesamt könnte demnach eine weitere Förderung von 3 bis 3,5 Jahren Laufzeit gut abgesichert werden.

Der Bauausschuss des Diözesanrats hat auf dieser Basis, im Rahmen eines Umlaufbeschlusses, folgenden Beschluss gefasst:

Die Förderschiene I. wird mindestens 3 Jahre über den bisherigen Förderzeitraum hinaus verlängert. Definierter Förderzeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2026 (Verschiebungen sind nach Absprache möglich) und wie folgt finanziert:

Die Restmittel von ca. 630.000€ der Förderschiene I stehen über den festgelegten Zeitraum zur Verfügung.

Die Restmittel von 1.675.000€ des Förderfonds (gem. Förderkonzept) stehen über den festgelegten Zeitraum zur Verfügung und werden der Förderschiene I zugeschlagen.

Die Restmittel der Förderschiene II.1. und II.2. werden fortgeschrieben und der Förderschiene I zugeschlagen. 1,5 Mio.€ sind mit dem Siedlungswerk bereits vereinbart.

Das Förderkonzept „Bezahlbarer Wohnraum“ wird wie folgt fortgeschrieben:

I. Projektförderung: „Kirchliche Wohnrauminitiative“

Die Diözese Rottenburg-Stuttgart fördert flächendeckende Strukturen und Netzwerke, um bestehenden Wohnraum oder andere geeignete Räumlichkeiten in bezahlbaren Wohnraum umzuwandeln. Investitionsvolumen: 3,805 Mio. €; Förderzeitraum 3 Jahre. Dieser Förderzeitraum kann bis zur vollständigen Ausschöpfung der Mittel verlängert werden.

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.

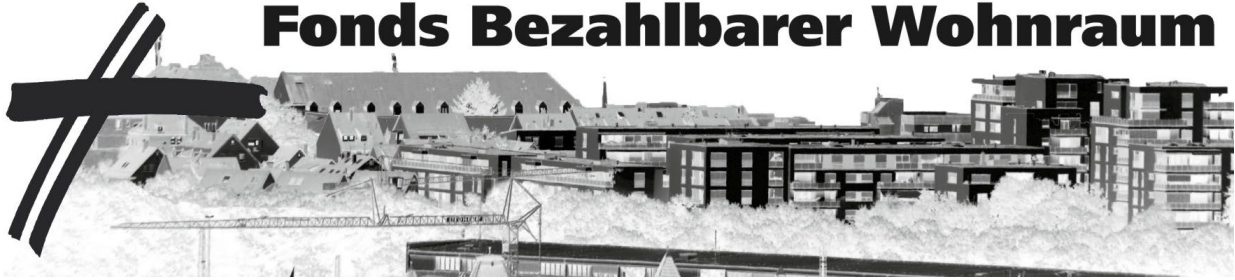
II. Individualförderung: Mietzuschüsse für Mieter mit geringem Einkommen und Förderung der Wohneigentumsbildung bei Ersterwerb einer Neubau- oder Bestandswohnung bei der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Siedlungswerk)

Die Diözese Rottenburg-Stuttgart fördert in Zusammenarbeit mit der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau bezahlbares Wohnen durch die Bezuschussung von Mietwohnraum und der Förderung der Wohneigentumsbildung für Menschen mit unterdurchschnittlichem Einkommen. Investitionsvolumen für Mietzuschüsse und Förderung der Wohneigentumsbildung: 3,75 Mio. €. Förderzeitraum 8 Jahre (2019 – 2026). Die Restmittel können bis zur Ausschöpfung der Mittel für die Individualförderung verwendet werden.

I. Richtlinien zur Projektförderung „Kirchliche Wohnrauminitiative“

1. Grundsätze

Die Diözese Rottenburg-Stuttgart fördert flächendeckend Strukturen und Netzwerke, um bestehenden Wohnraum oder andere geeignete Räumlichkeiten in bezahlbaren Wohnraum umzuwandeln.



Fonds Bezahlbarer Wohnraum

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 i.d.R. 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 neun Caritasregionen sowie dem Caritasverband für Stuttgart e.V.

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 3,5 Jahre begrenzt.

Es werden maximal 80% der Gesamtsumme des Projektes und maximal 300.000,00 € pro Antrag gefördert.

Die Fördersumme ist für den Gesamtförderzeitraum (2019 bis 2026) je Region auf bis zu 800.000 € begrenzt.

Die Förderung wird in jährlichen Tranchen ausbezahlt entsprechend einer jährlichen Berichterstattung über erzielte Ergebnisse im Sinne des Förderzieles (vgl. I.2. dieser Richtlinien).

Über die Verwendung der rechnerischen Restmittel in Höhe von 175.000 € befindet der Vergabeausschuss in Abstimmung mit dem Bauausschuss.

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.

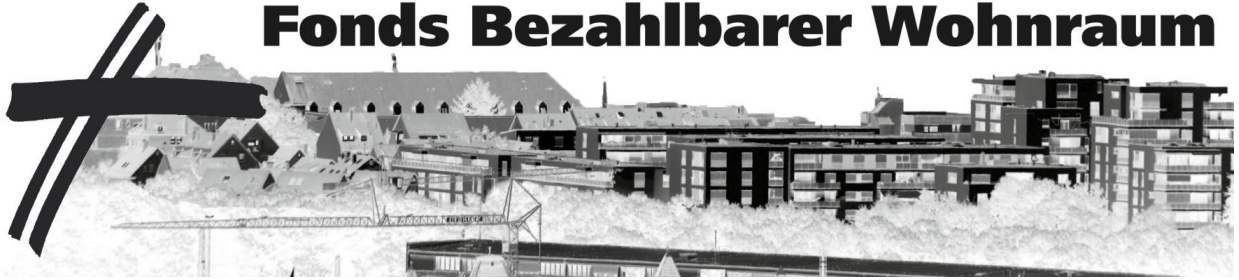
(2) Finanzierungsplan

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 zurück zu erstatten. 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:

Die Einreichungsfristen werden zwischen den Caritasregionen und dem Vergabeausschuss abgestimmt.

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.

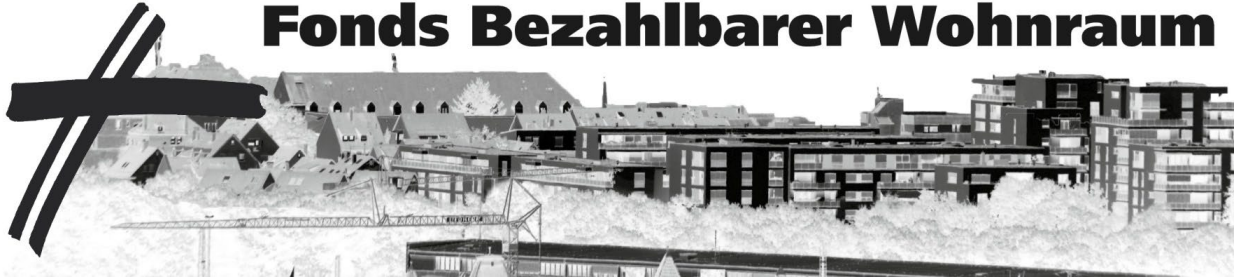
7. Vergabeausschuss

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 eMail) gefasst werden, wenn diese Entscheidungen einstimmig zustanden 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.



Fonds Bezahlbarer Wohnraum

II. Individualförderung: Mietzuschüsse für Mieter mit geringem Einkommen und Förderung der Wohneigentumsbildung bei Erwerb 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 abzgl. 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.

Einkommensgrenzen:

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:

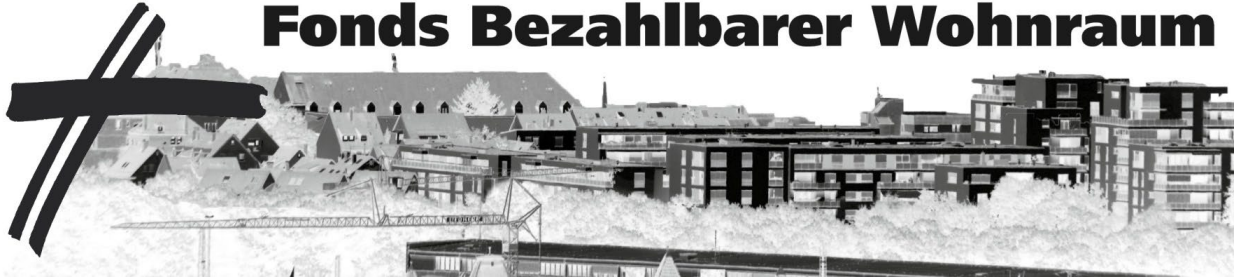
Die Wohnungsgrößen und die Belegung orientieren sich an den Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms, sind aber nicht bindend. Die Belegung erfolgt verantwortlich durch das Siedlungswerk. Die Einhaltung der oben bezeichneten Voraussetzungen (Zielgruppe, Einkommensgrenze, Miethöhe und Reduzierung) weist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



Fonds Bezahlbarer Wohnraum

entstandenen Nachteil als abgezinsten Einmalbetrag. Der Nachteilsausgleich ist fällig mit Erstbezug der jeweils geförderten Mietwohnung.

Programmlaufzeit:

2019 bis 2026 bzw. bis das Fördervolumen aufgebraucht ist

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:

2019 bis 2026 bzw. bis das Fördervolumen aufgebraucht ist.

Fördervolumen:

0,75 Mio. Euro.

Einkommensgrenze:

Analog dem Landeswohnraumförderungsprogramms zzgl. 30 % in der jeweils gültigen Fassung.

Schlussbestimmungen

Im Kontakt mit der Öffentlichkeit ist verbindlich darauf hinzuweisen dass dieses Projekt im Interesse, auf Initiative und aus pastoraler Verantwortung der Diözese inhaltlich unterstützt, die Umsetzung begleitet und überwiegend finanziert wird.

Diese fortgeschriebene Förderkonzeption tritt zum 1. Januar 2024 in Kraft.

01.01.2024