



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09990

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Förderrichtlinie Energieeffizienz mit stabilen Mieten

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
FA Finanzen		1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau		1. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen		1. Lesung
FA Stadtentwicklung und Bau		2. Lesung
zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen		2. Lesung
FA Finanzen		2. Lesung
Ratsversammlung	21.08.2024	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Förderrichtlinie „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

Räumlicher Bezug

Die Vorhaben sollen stadtweit gefördert werden. Mit Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung soll die FRL entsprechend evaluiert werden.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften
 Stadtratsbeschluss
 Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Mit der kommunalen FRL „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ sollen besonders energieineffiziente Gebäude bei längerer gleichbleibender Miete energetisch saniert werden. Die Förderprogramme des Bundes werden aufgestockt um eine Begrenzung von Nettokaltmieten nach erfolgter energetischer Sanierung zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen		nein	X	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	X	nein		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	X	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	X	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen	2024	2024	1.000.000	1.100.51.1.1.08
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			X	nein	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung		nein	X	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	X	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	X	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	X	ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	X	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

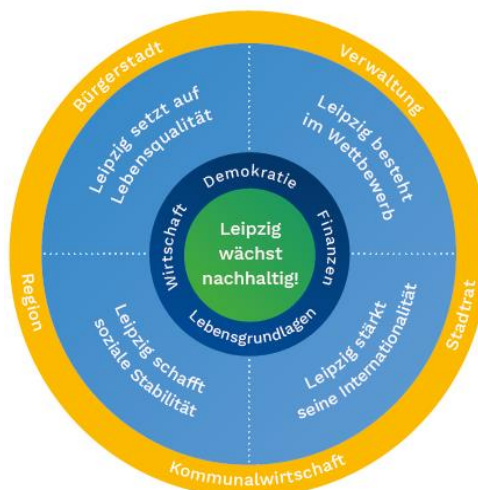
Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt



Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt

Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung | <input type="checkbox"/> Region | <input type="checkbox"/> Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen | <input type="checkbox"/> Stadtrat | <input type="checkbox"/> Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung |
| <input type="checkbox"/> Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote | <input type="checkbox"/> Kommunalwirtschaft | <input type="checkbox"/> Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort |
| <input type="checkbox"/> Lebenslanges Lernen | <input type="checkbox"/> Verwaltung | <input type="checkbox"/> Imageprägende Großveranstaltungen |
| <input type="checkbox"/> Sichere Stadt | | <input type="checkbox"/> Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln |
- Sonstige Ziele**
Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)
- Trifft nicht zu**

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage			
Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)			
Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input checked="" type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input checked="" type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer		<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		
Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)			
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (<u>Begründung s. Abwägungsprozess</u>) <input type="checkbox"/> nicht berührt (<u>Prüfschema endet hier.</u>)			
Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei <u>erheblicher Relevanz</u>			
<input type="checkbox"/> Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t/a): _____			
<input type="checkbox"/> liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____			
<input type="checkbox"/> wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)			

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

I. **Eilbedürftigkeitsbegründung**
entfällt

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Mit dem Einsatz städtischer Mittel für die Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Ausbaus von erneuerbaren Energien bei Wohngebäuden bei gleichzeitiger Sicherstellung bezahlbarer Mieten wird zur Verwirklichung des INSEK-Ziel zur Schaffung der sozialen Stabilität innerhalb der Stadtgesellschaft beigetragen, in dem preisgünstiger Wohnraum erhalten wird. Damit erfolgt auch die weitere Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts (VI-DS-1475-NF-002 vom 28.10.2015) sowie der Fortschreibung 2023 (VII-DS-09202, im Verfahren). Die kommunale Wohnungsbauförderung, gemäß Handlungsfeld „Bezahlbares Wohnen – schaffen und erhalten“ des Arbeitsprogramms 2023 des Oberbürgermeisters wird durch einen weiteren Förderbaustein ergänzt.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Anlass der Förderrichtlinie „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ ergibt sich aus Beschluss des Änderungsantrages VII-A-07860-NF-04 in der eine Vorlage einer entsprechenden Förderrichtlinie formuliert ist.

2. Beschreibung der Maßnahme

Durch die Förderrichtlinie „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ sollen energetische Sanierungen vermieteter Wohnungen in Wohngebäuden der Energieeffizienzklassen F, G und H nach GEG gefördert werden. Die energetische Sanierung muss mit einer nachweisbaren Verbesserung der energetischen Qualität des Wohngebäudes einhergehen und dient dem Ziel des gleichzeitigen Erhalts preiswerten Wohnraums.

Voraussetzung der Inanspruchnahme der städtischen Förderung ist die kumulative Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel aus den Programmen des Bundes zum Zweck der Förderung energetischer Sanierungen bzw. der Heizungstechnik in der jeweils gültigen Fassung.

Ziel der Zuwendung ist das Verzicht der durch das BGB möglichen Beteiligung der Mietenden an Investitionskosten der energetischen Gebäudesanierung bzw. der Heizungstechnik durch Nichtumlage der möglichen Modernisierungskosten. Im Gegenzug wird mit Abschluss der Modernisierung eine Zuwendung als Zuschuss ausgezahlt.

Die Höhe der Zuwendung errechnet sich aus der oben genannten zulässigen Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB, für die Dauer von 6 Jahren, für die betreffenden Wohneinheiten des zu sanierenden Objektes pro Quadratmeter Wohnfläche:

Bei Mieten unter 7 €/m²: $2 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} \times 6 \text{ Jahre} = 144 \text{ €/m}^2$

Bei Mieten über 7 €/m²: $3 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} \times 6 \text{ Jahre} = 216 \text{ €/m}^2$

Beträgt die Modernisierungsumlage unter 2 €/m² wird die tatsächlich ermittelte Höhe angesetzt.

Mit Inanspruchnahme der Mittel wird eine 6-jährige Nettokaltmietpreisneutralität begründet. Ausgangswert ist die anfängliche Miete vor der Modernisierung.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Mit Beschluss und Veröffentlichung der FRL können die entsprechenden Fördermittel abgerufen werden und sollen jährlich entsprechenden Projekten zur Verfügung stehen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Im PSP-Element 1.100.51.1.1.08 „Maßnahmen der Stadterneuerung“ Sachkonto 4271200 „Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen dezentral“ stehen im Jahr 2024 1,0 Mio. € zur Verfügung. Die Förderrichtlinie wird voraussichtlich im Sommer im Stadtrat beschlossen. Erst zu diesem Zeitpunkt ist die Erteilung von Zuwendungsbescheiden möglich. Da die Mittel im Ergebnishaushalt veranschlagt worden sind, müssen sie bis zum Jahresende 2024 verausgabt und spätestens bis Januar 2025 abgerechnet werden. Da es sich um durchaus umfangreichere bauliche Maßnahmen handelt, die durch eine Mietsubventionierung gefördert werden, ist die Inanspruchnahme der bereitstehenden Mittel dem Grunde nach nicht möglich.

Mittel für die Haushaltjahre 2025/26 und Folgejahre werden im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanverfahren angemeldet. Über die Bereitstellung dieser Finanzmittel ist in den Haushaltsplanungen zu entscheiden.

Im Jahr 2025 befinden wir uns in der vorläufigen Haushaltsplanung. Die Erteilung der Zuwendungsbescheide wird erst nach Genehmigung des Haushaltes im II/III. Quartal 2025 möglich sein. Auch hier ist die Zeitspanne zu kurz, um bauliche Maßnahmen bis Ende 2025 umzusetzen. Die Inanspruchnahme von Mitteln aus der zu beschließenden Richtlinie gelingt demzufolge erst im Jahr 2026.

Eine Veranschlagung der Mittel im Finanzhaushalt ist nicht möglich, da es sich um Maßnahmen privater Dritter handelt, die nicht zwingend umfassenden Modernisierungsmaßnahmen beinhalten und somit nicht aktivierungsfähig sind.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss werden Mieter bei der Mieterhöhung nach Modernisierung und Eigentümer nicht bei der energetischen Sanierung ihrer besonders energieineffizienten Gebäude unterstützt.

Anlage/n

- 1 FRL Energieeffizienz_mit_stabilen_Mieten nach ÄU (öffentlich)
- 2 Antrag_FRL_EE_mit_stabilen_Mieten_ (öffentlich)
- 3 Mittelanforderung_FRL_EE_mit_stabilen_Mieten_ (öffentlich)
- 4 Verwendungsnachweis_FRL_EE_mit_stabilen_Mieten_ (öffentlich)