

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachabteilung Betriebswirtschaft

Wagner, Silvia Telefon: 07071-204-1227

Beauftragte für Wohnraum

Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281

Rechtsabteilung

Bernhardt, Ulrike Telefon: 07071 204-1230

Gesch. Z.: 2-23/

Vorlage

21/2019

Datum

07.03.2019

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Tübinger Wohnraumförderprogramm: Umsetzung und Anpassung der Förderrichtlinie</b>
Bezug:	111/2017 Programm Fairer Wohnen, teilweise Aufhebung eines Sperrvermerks; 420/2017 Ausrichtung Handlungsprogramm Fairer Wohnen; 74/2018 Fairer Wohnen: Tübinger Wohnraumförderprogramm; Belegungsbindungen im Bestand; 372/2018 Tübinger Wohnraumförderprogramm: Zwischenbericht und teilweise Aufhebung eines Sperrvermerkes
Anlagen: 2	Anlage 1 Zuwendungsbescheid mit Betrauung Anlage 2 Förderprogramm Belegungsbindungen im Bestand 2019

---

**Beschlussantrag:**

1. Das Tübinger Wohnraumförderprogramm „TüWoF“ wird wie folgt umgesetzt:
  - 1.1 Antragstellern, die insgesamt über bis zu zwei vermiete Wohnungen verfügen, wird die Förderung mittels einfachem Zuwendungsbescheid gewährt.
  - 1.2 Antragstellern, die insgesamt über drei und mehr vermietete Wohnungen verfügen, wird die Förderung anhand des beigefügten Zuwendungsbescheides (Anlage 1), der die Merkmale eines Betrauungsaktes nach dem EU-Beihilferecht enthält, gewährt.
2. Die Förderbedingungen werden entsprechend Anlage 2 neu gefasst.

**Ziel:**

Ziel ist die EU-beihilferechtskonforme Umsetzung des Tübinger Wohnraumförderprogramms und die Anpassung der Förderbedingungen auf Basis der Erfahrungen des ersten Jahres.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen hat das Förderprogramm – Tübinger Wohnraumförderprogramm – aufgelegt. Mit diesem Programm sollen Belegungs- und Mietbindungen im Mietwohnungsbestand gefördert werden. Das Programm soll verbleibende monetäre Ausfälle, die vom der Landesförderung nicht komplett ausgleichen werden, übernehmen. Die städtische Förderung baut auf dem Landesprogramm auf („Komplementärförderung“).

Die L-Bank erlässt mit jedem Förderbescheid einen „Betrauungsakt“. Dies entspricht der vorgegebenen Vorgehensweise nach Abschnitt B, Soziale Mietwohnraumförderung, der VwV Wohnungsbau BW 2018-2019. Die Verwaltung geht deshalb davon aus, dass das EU-Beihilferecht auch für das Tübinger Wohnraumförderprogramm angewendet werden muss.

Bei der Umsetzung des Programmes hat sich ferner gezeigt, dass die Förderbedingungen unabhängig der Fördermethodik an einigen Stellen auf aktuelle Gegebenheiten angepasst werden sollten.

2. Sachstand

Die Universitätsstadt Tübingen orientiert sich bei der Umsetzung des Tübinger Wohnraumförderprogramm (TüWoF) an dem vom Land aufgelegten Programm „Förderung von Mietwohnraum im Rahmen der sozialen Mietraumförderung – Zuschuss für Begründung bzw. Fortführung von Miet- und Belegungsbindungen“. Die Gewährung der Zuwendung an die Zuwendungsempfänger kann eine Beihilfe im Sinne des EU-Rechts darstellen. Daher muss auch bei städtischen Zuwendungen in diesem Umfang das EU-Beihilferecht beachtet werden.

Der Beschluss über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen (Freistellungsbeschluss) sieht vor, dass die Zuwendungen an die Wohnungseigentümer von der Anmeldepflicht bei der EU befreit sind, wenn diese mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) betraut wurden. Der soziale Wohnungsbau ist nach dem Beschluss der EU-Kommission vom 20.12.2011 (DAWI-Beschluss) eine DAWI. Um die Zuwendungsempfänger zu betrauen, hat die Verwaltung den beigefügten Zuwendungsbescheid entworfen. Dieser enthält alle Regelungen, die für eine Betrauung mit der DAWI erforderlich sind.

Nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 kann der EU-Beihilfetatbestand „Unternehmen“ verneint werden, wenn der Antragsteller nur über bis zu zwei Mietwohnungen verfügt. Die Unternehmereigenschaft ist aber ein zwingendes Tatbestandsmerkmal für das Vorliegen

einer Beihilfe. Daher liegt in einem solchen Fall keine Beihilfe im Sinne des EU-Rechts vor, die Förderung kann deshalb durch einfachen Zuwendungsbescheid erfolgen.

Verfügt der Antragsteller über drei und mehr Mietwohnungen, so geht die o.g. Verwaltungsvorschrift davon aus, dass er unternehmerisch tätig ist. Da auch die übrigen Tatbestandsmerkmale für das Vorliegen einer EU-Beihilfe nicht verneint werden können, stellt die Förderung eine EU-Beihilfe dar. Diese ist vom Grundsatz her zunächst verboten bzw. wäre bei der EU-Kommission anzumelden. Durch eine Betrauung der Zuwendungsempfänger kann dies vermieden werden. Deshalb erfolgt die Förderung in diesem Fall durch einen Zuwendungsbescheid, der alle erforderlichen Merkmale für eine Betrauung des Zuwendungsempfängers durch die Universitätsstadt Tübingen enthält.

Dies bedeutet, dass von städtischer Seite trotz genehmigungsfähiger Anträge noch keine Zuwendungsbescheide ausgestellt werden konnten. Die Antragsteller wurden über die Verzögerung informiert. Das hat nicht dazu geführt, dass Anträge zurückgezogen wurden.

Unabhängig von beihilferechtlichen Themen haben sich bei der praktischen Durchführung des Programmes einige Fragestellungen ergeben, die durch Klarstellungen in den Förderrichtlinien beantwortet werden sollen. Zum einen hat sich gezeigt, dass das Förderprogramm auch von Investorinnen und Investoren beantragt wird, die sich bereits gegenüber der Universitätsstadt zum Neubau einer miet- und belegungsgebundenen Wohnung verpflichtet haben (zum Beispiel im Rahmen einer Konzeptvergabe). Nicht alle Investoren nehmen hierfür die Neubauförderung des Landes in Anspruch. Die Förderlinie für Neubau ist zwar finanziell wesentlich attraktiver, die Antragstellung hingegen ungleich komplexer. Seit 2017 ist der Antrag auf Bestandsförderung auch für kürzlich fertiggestellte Wohnungen auf Landesebene möglich.

Zum anderen hat sich gezeigt, dass die Eintragung einer Grundschuld mit einem sehr hohen Aufwand auf Seiten des Antragstellers und der Verwaltung verbunden ist. Diese Forderung wurde deshalb in der Vergangenheit zurückgestellt.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Betrauung fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Da die Verwaltung davon ausgeht, dass eine größere Anzahl der Antragsteller über drei und mehr Wohnungen verfügt, werden mehrere Betrauungen erforderlich werden. Aus Vereinfachungsgründen hat die Verwaltung deshalb den beigefügten Musterzuwendungsbescheid (Anlage 1) erstellt. Dieser soll nach Beschlussfassung im Gemeinderat für alle diesbezüglichen Zuwendungen verwendet werden. Somit sind keine Einzelbeschlüsse für jeden Vorgang erforderlich.

Die Förderbedingungen werden entsprechend Anlage 2 angepasst. Damit ist klargestellt, dass Investoren, die bereits gegenüber der Universitätsstadt eine Verpflichtung zur Schaffung von gebundenem Wohnraum eingegangen sind, die kommunale Zusatzförderung nicht nutzen können (siehe § 2 allgemeine Förderrichtlinien). Mit dieser Regelung wird ausgeschlossen, dass es zu einer Doppelförderung von Seiten der Kommune kommt. Denn solche Verpflichtungen entstehen beispielsweise im Rahmen von Konzeptverfahren für die Vergabe von Grundstücken – und damit wurde der Investor bereits zumindest mittelbar gefördert, etwa durch Abschläge auf den Grundstückspreis oder die Tatsache, dass er das Grundstück überhaupt erhalten hat.

Die Verpflichtung zur Eintragung einer Grundschuld ist nunmehr optional (siehe § 5). Bei den in Rede stehenden Zuschussbeträgen stehen Aufwand und Nutzen einer Eintragung in keinem Verhältnis. Da der Verstoß gegen Förderbedingungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes neben der Rückforderung von Zuschüssen empfindliche Geldbußen nach sich zieht, ist aus Sicht der Verwaltung hinreichend sichergestellt, dass die öffentlichen Mittel nicht in missbräuchlicher Weise eingesetzt werden.

Ferner haben sich auf Landesebene einige Begrifflichkeiten geändert, zum Beispiel der Name des korrespondierenden Landesprogrammes. Diese wurde in den Förderbedingungen redaktionell angepasst.

#### 4. Lösungsvarianten

In Bezug auf die beihilferechtlichen Fragestellungen gibt es keine sinnvollen Lösungsvarianten, die sowohl mit den Förderrichtlinien des Landes als auch mit dem europäischen Beihilferecht vereinbar sind.

In Bezug auf die Anpassung der Förderrichtlinien kann alternativ entschieden werden, Investoren künftig unabhängig von einer bestehenden Verpflichtung gegenüber der Universitätsstadt Zugang zur kommunalen Förderung zu ermöglichen. Ferner könnten weitere Regelungen in die Förderrichtlinie aufgenommen oder angepasst werden.

#### 5. Finanzielle Auswirkung

Die finanziellen Auswirkungen des Förderprogramms – Tübinger Wohnraumförderprogramm – wurden bereits in den im Bezug genannten Vorlagen dargestellt. Weder die beihilferechtlichen Themen noch die Klarstellungen innerhalb der Förderrichtlinien werden unmittelbaren Auswirkungen auf die Finanzierung des Förderprogrammes haben.