

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 03/0072	
502 - Wohngeldabteilung			Datum: 14.02.2003	
Bearb.	: Herr Holstein	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: - mö		X	

Beratungsfolge _____ Sitzungstermin

Sozialausschuss **27.02.2003**

Wohnungsbauförderung - Ablauf eines Darlehens

Beschlussvorschlag

Die Laufzeit des dem Wohnungsunternehmen Plambeck für das Objekt in der Großen Heide Nr. 24 - 32 gewährte Darlehen wird zu den beschlossenen Konditionen um weitere 10 Jahre (bis 2009) verlängert.

Haushaltsrelevante Daten:

Haushaltsstelle:
 Haushaltsplan:
 Ausgabe:
 Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

Erläuterungen zu den Folgekosten:

Sachverhalt

Im Jahre 1989 wurde vom Bund/Land ein Wohnungsbauprogramm für die Schaffung von Wohnraum für Aussiedler und Zuwanderer aufgelegt. Im Rahmen dieses Wohnungsbauprogrammes wurden von dem Wohnungsunternehmen Plambeck 40 Wohnungen in Norderstedt-Mitte, In der Großen Heide 24 - 32, errichtet.

Neben der Förderung durch Bund und Land erfolgte auch eine Mitfinanzierung durch die Stadt Norderstedt und den Kreis Segeberg. Der Kreis machte seine Zusage zur Mitfinanzierung von der Beteiligung der Stadt abhängig.

Die Förderung verteilte sich wie folgt:

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Bund/Land	3.795.000 DM
+ Aufwendungsdarlehen für 12 Jahre	363.776 DM
Stadt Norderstedt	562.800 DM
Kreis Segeberg	280.000 DM

Die Darlehen Bund/Land sowie des Kreises wurden unbefristet gewährt, nur für das Darlehen der Stadt wurde eine Laufzeit von 10 Jahren festgelegt. Warum dies erfolgte, ist nach Aktenlage nicht eindeutig nach zu vollziehen.

Aufgrund des Antrages des Wohnungsunternehmens Plambeck fertigte die Verwaltung seinerzeit entsprechende Vorlagen für den Finanzausschuss. Weder in der Begründung noch im Beschlußvorschlag selbst wurde eine begrenzte Laufzeit für das Darlehen erwähnt. Auch vorgelegte Entwürfe des Darlehensvertrages und des Bewilligungsbescheides enthielten keine diesbezüglichen Regelungen.

Am 12.07.1989 erfolgte die Beratung im Finanzausschuss. In dieser Sitzung wurde dann die Gewährung eines zinslosen Darlehens von 562.800 DM bei einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren beschlossen.

Am 12.09.1989 erfolgte die Beschlussfassung in der Stadtvertretung. Der entsprechende Darlehensvertrag wurde am 16.03.1990 ausgefertigt. Die erstmalige Tilgung des Darlehens begann 1992.

In § 2 des Darlehensvertrages ist die Höhe des Darlehens festgelegt. Dieses wurde zinslos gewährt bei einer Laufzeit von 10 Jahren.

In derselben Sitzung des Finanzausschusses wurde gleichzeitig über die Darlehensgewährung für andere Objekte der Unternehmen Plambeck, LEG und Adlershorst beschlossen. Der Finanzausschuss sprach sich dafür aus, diese Objekte mit zinslosen Darlehen in noch zu ermittelnder Höhe und noch auszuhandelnder Laufzeit zu gewähren. Dabei wurde von einer Laufzeit von 20 Jahren ausgegangen, was die Stadtvertretung am 12.09.1989 beschloss.

Nach Ablauf der 10 Jahre sollte der noch offene Tilgungsbetrag in Höhe von 256.102,01 € für das Aussiedlerdarlehen von dem Unternehmen Plambeck zurückgefordert werden.

Mit Schreiben vom 02.07.02 beantragt das Wohnungsunternehmen, nach der Beendigung der Laufzeit des Darlehens für das o. g. Objekt dieses weiterhin zinslos zu überlassen. Es wird von dort die Ansicht vertreten, dass in dem Darlehensvertrag zwar die Laufzeit auf 10 Jahre festgeschrieben wurde, das Darlehen aber seitens der Darlehensgeberin grundsätzlich unkündbar ist.

Außerdem würde die Rückzahlung des Darlehens eine Erhöhung der Miete bedeuten. Die derzeitige Netto-Kaltmiete beträgt durch den Abbau des Aufwendungsdarlehens des Landes bereits 4,28 €/m² Wohnfläche monatlich. Nach Abbau des restlichen Aufwendungsdarlehens von 0,15 €/Wohnfläche monatlich in den nächsten beiden Jahren erhöht sich die Netto-Kaltmiete auf 4,43 €/Wohnfläche monatlich

Eine Rückzahlung des Darlehens bzw. Ersatz durch ein Kapitalmarktdarlehen in gleicher Höhe würde eine sprunghafte Mieterhöhung von ca. 0,50 €/m² Wohnfläche bedeuten.

Sowohl das Rechtsamt der Stadt Norderstedt als auch die Investitionsbank Kiel wurden um Stellungnahme zu der Problematik gebeten. Beide kommen hierin zu dem Ergebnis, dass die Stadt Norderstedt nach Ablauf der 10 Jahre das Darlehen zurückfordern kann. Einer gesonder-

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

ten Kündigung bedarf es laut Rechtsamt hierzu nicht. Auch könne der Rückzahlungsanspruch gerichtlich durchgesetzt werden.

Sollte die Rückzahlung des Darlehens verlangt werden, könnte auch der Kreis Segeberg eventuell sein Darlehen zurückverlangen. Dieses Darlehen wurde nur unter der Bedingung einer Beteiligung der Stadt Norderstedt gewährt. Dies würde eine weitere Erhöhung des Mietzinses bedeuten.

Für eine 68,09 m² große Wohnung beträgt die Netto-Kaltmiete derzeit 291,43 € Diese würde sich um 34,05 € auf 325, 48 € erhöhen. Hinzu käme dann noch die bei einer evtl. Rückzahlung des Kreisdarlehens erforderliche Mieterhöhung, schätzungsweise 17,00 € (ca. 0,25 € m²/Wohnfläche)

31 Wohnungen liegen in der Größenordnung zwischen 68 m² und 72 m², so dass etwa 78 % der Mietparteien mit Mieterhöhungen von bis zu 54,00 € rechnen müssen.

Aus beiden Stellungnahmen geht aber auch hervor, dass ebenfalls eine Weitergewährung des Darlehens möglich ist.

Der damalige Beschluss "Laufzeit vom mindestens 10 Jahren" kann dahingehend ausgelegt werden, dass aus damaliger politischer Sicht auch eine längere Laufzeit vorstellbar war. Das Rechtsamt hat in seiner Stellungnahme hierzu bestätigt, dass die Verwaltung eine längere Laufzeit hätte vereinbaren können.

Trotz der Finanzlage der Stadt wäre es nicht angezeigt, das Darlehen zurückzufordern und zum Ausgleich Mittel für neue (inzwischen wesentlich teurere) Sozialwohnungsobjekte aufzuwenden.

Dieser vorgezogene Einzelfall beleuchtet ein allgemeines Problem.

Fast sämtliche anderen Darlehensgewährungen der Stadt für den geförderten Wohnungsbau in Norderstedt-Mitte sehen eine Rückzahlung der Restsummen nach 20 Jahren vor. Auch bei diesen Darlehen erfolgte die Gewährung der Bundes- /Landesmittel und, sofern beteiligt, der Kreismittel unbefristet.

Es wird sich in einigen Jahren (ab 2010) die gleiche Frage stellen, wie mit den nach 20 Jahren fälligen Rückzahlungen umzugehen ist.

Anlage(n)

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------