

# MITTEILUNGSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: M 05/0454</b>
<b>502 - Wohngeldabteilung</b>			<b>Datum: 31.10.2005</b>
<b>Bearb.</b>	<b>: Herr Holstein</b>	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.</b>	<b>: 502</b>		

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Sozialausschuss**

**24.11.2005**

## Programm zur Förderung seniorenrechten Wohnraums

Seitens der Verwaltung wurde die Investitionsbank gebeten, den Bedarf bzw. die Nachfrage nach Fördermitteln zu beschreiben sowie ungefähre Angaben zur Höhe der förderungsfähigen Kosten zu machen.

Wie bereits in der Sitzung des Sozialausschusses vom 22.09.05 mitgeteilt, liegt der Verwaltung eine Antwort der Investitionsbank vor. Diese ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

Aus dem Antwortschreiben geht hervor, dass auch die Investitionsbank Schwierigkeiten hat, den Bedarf einzuschätzen. Der Verfasser des Schreibens, Herr Muntz, Leiter des Norderstedter Büros der Investitionsbank ist zur Sitzung eingeladen.

Wie die Investitionsbank mitteilt, ist die Nachfrage nach Landesmitteln dort eher begrenzt. Dies wird darin begründet sein, dass seitens der Investoren ungenutzte Mietpreis- und Belegungsbindungen eingegangen werden. Dies wäre aber Voraussetzung bei der Inanspruchnahme der Landesmittel. Zur Modernisierung anstehende Wohneinheiten sind, sofern sie nicht ohnehin frei finanziert wurden, häufig bereits aus der Bindung herausgefallen. Anders sieht es bei den Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (Bundesmittel) aus. Diese werden in weit größerem Umfang in Anspruch genommen. Hierbei sind jedoch keine Belegungsbindungen und keine Gemeindebeteiligung vorgesehen.

Es wäre auch schwierig, die Mietpreis- und Belegungsbindung umzusetzen, wenn ein Investor ein bereits bewohntes Objekt modernisiert. Zu einem großen Teil würden die Mieter gar nicht mehr die Voraussetzungen für eine geförderte Wohnung erfüllen. Da sie aber nicht zum Auszug gezwungen werden können, müsste der Investor, sofern er über einen größeren Wohnungsbestand verfügt, an anderer Stelle Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen.

Probleme bereitet auch die Zielsetzung des Programms zur Förderung seniorenrechten Wohnraums. In einem Mietobjekt leben in der Regel Haushalte der verschiedenen Generationen. Sofern das gesamte Objekt modernisiert wird, kämen die seniorenrechten Maßnahmen auch den jüngeren Haushalten zu Gute. Es ist daher besser, die Bezeichnung „senioren- und behindertengerecht“ zu wählen.

Sofern das Programm darauf ausgerichtet sein soll, einzelne Wohnungen zu modernisieren, steht zu befürchten, dass kaum ein Investor dazu bereit wäre. Außerdem müssten auch hier

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

die Bewohner der Wohnung nach der Modernisierung die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines erfüllen.

Hinsichtlich der Kosten werden diese seitens der Investitionsbank mit 500 bis 800 € teilweise mit 1.000 € beziffert. Aus den Landesmitteln werden 350 € je m<sup>2</sup> (Höchstbetrag) gefördert. Die Stadt Norderstedt müsste sich mit 20 % beteiligen, also 70 € je m<sup>2</sup>. In der nachstehenden Tabelle sind einige Beispielberechnungen für Einzelwohnungen und Mehrfamilienhäuser aufgeführt.

Wohneinheiten	förderfähige Kosten je m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	förderfähige Kosten gesamt	20% Anteil Stadt Norderstedt
1	350	40	14.000 €	<b>2.800 €</b>
1	350	50	17.500 €	<b>3.500 €</b>
1	350	60	21.000 €	<b>4.200 €</b>
1	350	70	24.500 €	<b>4.900 €</b>
47	350	2.900	1.015.000 €	<b>203.000 €</b>
40	350	2.400	840.000 €	<b>168.000 €</b>
216	350	13.300	4.655.000 €	<b>931.000 €</b>

Es stellt sich natürlich die Frage, in welchem Umfang, wenn überhaupt, dieses Förderprogramm in Anspruch genommen werden würde. Würden nur Mittel für 10 – 20 Wohnungen in Anspruch genommen, wäre ein Haushaltansatz von 50.000 bis 100.000 € ausreichend.

Beantragen aber gleich mehrere Wohnungsunternehmen Mittel für ganze Mehrfamilienhäuser, so müssten 500.000 bis 1.000.000 eingestellt werden.

Bisher wurden keine Maßnahmen an die Stadt herangetragen, so dass keinerlei Erfahrungswerte über den Bedarf und die Dimensionen vorliegen.

Die Investitionsbank hat in den Jahren 2004 und 2005 in Norderstedt Vorhaben aus dem Landesprogramm mit rund 200.000 € gefördert. Nimmt man das als Maßstab, so wäre der Stadtanteil (20 %) mit 40.000 € pro Jahr anzusetzen.

Der Beschluss der Stadtvertretung lässt offen, ob nur ganze Mietobjekte von Wohnungsbaugesellschaften o.ä. gemeint sind, ebenfalls Einzelwohnungen oder auch Privateigenheime von Seniorinnen und Senioren, damit diese dort länger wohnen bleiben können.

Zur haushaltsrechtlichen Umsetzung hat das Amt für Finanzen folgende Möglichkeiten aufgezeigt:

1. Bereitstellung von Mitteln durch entsprechende Ansätze im Grundhaushalt 2006 / 2007

Problematisch hierbei ist, dass nicht absehbar ist, in welcher Höhe Mittel beantragt und bewilligt werden. Wird ein zu niedriger Betrag vorgesehen, müssen fehlende Mittel überplanmäßig oder durch einen Nachtragshaushalt bereitgestellt werden. Wird ein zu hoher Betrag eingestellt sind hierdurch unnötig Mittel gebunden.

Aus Sicht des Amtes für Finanzen ist die Aufnahme eines Ansatzes in den Haushalt daher nur dann sinnvoll, wenn die Höhe abschätzbar ist.

2. Bereitstellung von Mitteln durch Nachtragshaushalt

Die Aufstellung und der Beschluss eines Nachtragshaushaltes ist (bis zum Ablauf des Haushaltsjahres) jederzeit möglich; erforderlich ist ein solcher Nachtrag u.a. im Falle von Ausgaben für bisher nicht veranschlagten Investitionsförderungsmaßnahmen, es sei denn, diese sind unerheblich und unabweisbar.

Aus Sicht des Amtes für Finanzen wäre ein Nachtragshaushalt nur dann erforderlich, wenn es sich um einen im Vergleich zum Haushaltsvolumen erheblichen Betrag handelt oder eine Deckung nur durch zusätzliche Kreditaufnahme möglich wäre, beides erscheint unwahrscheinlich.

### 3. Bereitstellung von Mitteln durch außerplanmäßige Ausgabe

Dieses ist jederzeit möglich, sofern die Ausgabe unabweisbar ist (ist hier gegeben, s. o.) und die Deckung gewährleistet ist. Als Deckung kommen Mehreinnahmen oder Minderausgaben (im Vermögenshaushalt) oder eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in Betracht,

Eine Verpflichtungsermächtigung (VE) ist insofern keine Alternative, da hierdurch im laufenden Jahr keine Mittel zur Verfügung stehen und in einem Folgejahr die Mittel zusätzlich zur Verpflichtungsermächtigung in den Haushalt bzw. ins Investitionsprogramm aufgenommen werden müssen; eine VE ohne einen entsprechenden Ansatz im Folgejahr ist unzulässig.

Das Amt für Soziales schlägt vor:

1. Das Programm erhält die Bezeichnung „Förderung des senioren- und behindertengerechten Umbaus von Wohnungen im Rahmen der Landesrichtlinien“.

2. Festlegung, ob nur ganze Mietobjekte von Wohnungsbaugesellschaften o.ä. gemeint sind oder auch selbstbewohntes Privateigentum und ggfls. Einzelwohnungen.

3. Bekanntgabe in der Öffentlichkeit und gezielt bei den größeren Wohnungsvermietern, dass die Stadt grundsätzlich bereit ist, sich im Rahmen der Landesförderung auf Darlehensbasis mit bis zu 20 % der förderungsfähigen Kosten an der Umgestaltung senioren- und behindertengerechten Wohnraums zu beteiligen, zunächst begrenzt auf einem Anteil von 100.000 € jährlich.

Über einzelne Projekte wird nach Vorlage eines Antrages mit den vorgesehenen Unterlagen beraten und beschlossen.

4. Da derartige Maßnahmen in der Regel einen längeren Vorlauf haben und keine Erkenntnisse über den Bedarf und die finanziellen Dimensionen vorliegen ist es nicht zweckmäßig, Mittel in den Haushalt 2006/2007 einzustellen.

Anhand eines oder mehrerer konkreter Anträge wäre zu gegebener Zeit zu entscheiden, ob Gelder im nächsten Haushaltsplan, in einem Nachtragshaushalt oder bei Dringlichkeit außerplanmäßig (mit Deckungsvorschlag) zur Verfügung gestellt werden.

### **Anlagen:**

Schreiben der Investitionsbank vom 25.08.05

