Erläuterungen zur Förderrichtlinie

Ziffer 1.1

Zielgruppen der städt. Förderung sollten in erster Linie Alleinstehende oder Paare ohne Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderung sein. Für diesen Personenkreis besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand eine Wohnungsnot in Rotenburg.

Ziffer 2.1

Auch Wohnungen für eine Person sollten einen gewissen Mindeststandard hinsichtlich ihrer Größe vorweisen. 30 m² erscheinen hier angemessen. Die max. Wohnungsgrößen liegen im Rahmen der vom Land festgelegten angemessenen Wohnungsgrößen (Ziffer 7 Richtlinie zur Durchführung der Aufgaben nach dem NWoFG). Für nur **barrierereduzierte** Wohnungen sollte keine andere Förderung gelten als für „normale“ Wohnungen. Breitere Türen, spezielle Sanitärausstattungen oder Schwellenfreiheit in einer Wohnung, die nicht schwellenlos erreicht werden kann, machen nicht unbedingt viel Sinn. Manches davon ist auch ohnehin in einer „normalen“ Wohnung schon vorhanden.

Eine höhere Förderung sollte daher nur für barrierefreie Wohnungen erfolgen.

Ziffer 2.3

Das Förderprogramm der Stadt sollte Investoren zusätzlich Anreiz geben, entsprechende Wohnung zu schaffen. Der Landkreis schließt bei seinem Förderprogramm eine gleichzeitig Förderung aus Bundes- oder Landesmitteln aus.

Ziffer 2.4

Der Zeitraum von 10 Jahren entspricht dem Zeitraum für die Bewilligung von Kinderabschlägen beim Kauf eines Grundstückes von der Stadt. D.h., der Käuferkreis muss das Grundstück mindestens 10 Jahre selbst nutzen. Der Landkreis hat nur eine Zweckbindung von 7 Jahren vorgeschrieben. Das Landesförderprogramm sieht 15 Jahre Zweckbindung vor.

Ziffer 2.5

5 € / m² entspricht der Mietobergrenze im Rahmen der Landesförderprogramme. Für die Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen gilt bei der Landesförderung eine Obergrenze von 6,50 € (Ziffer 13 der o.g. Richtlinie). Der Landkreis hat für barrierereduzierte Wohnungen eine Mietgrenze von 5,50 € festgelegt. 6 € liegt da in der Mitte.

Ziffer 2.7

Die Landesförderprogramme sehen ebenfalls eine Regelung vor, wonach Wohnungen nicht länger als 3 Monate leer stehen dürfen (§ 10 NWoFG).

Ziffer 2.8

Die Regelungen sind den Technischen Mindestanforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau entnommen, die dort für Maßnahmen zum barrierereduzierten Umbau bestehender Wohngebäude definiert sind sowie den Empfehlungen der Rotenburger Seniorenberatung für seniorenrechtliches Wohnen. Für eine absolute Barrierefreiheit sind

daneben noch weitere Standards definiert. Aber für die Definition im Sinne der städt. Förderrichtlinie sollten die hier aufgeführten Standards ausreichen.

Ziffer 2.9

Diese Regelung entspricht der Landesregelung (Ziffer 13,2 der Richtlinie zur Durchführung der Aufgaben nach dem NWoFG). Allerdings sieht das Land hier nur einen Zeitraum von 3 Jahren vor. Der Landkreis hat hier ebenfalls 4 Jahre vorgesehen.

Ziffer 4.1

Die Beträge sind variabel sowohl nach oben als auch nach unten. Aber bei den hier vorgeschlagenen Beträgen erhält die Eigentümerin / der Eigentümer für die Dauer von 10 Jahren unter Ausschöpfung der Mietobergrenzen umgerechnet eine Miete von 7,00 €/ m² bzw. 9,00 €/ m² bei barrierefreien Wohnungen. Das ist für die Verhältnisse in Rotenburg einer sehr guter Preis. Bei einer durchschnittlichen geförderten Wohnungsgröße von 50 m² können mit 500.000 € ca. 30 bis 40 Wohnungen gefördert werden (= ca. 12.000 € bzw. 18.000 € bei barrierefreien Wohnungen).

Bei geringeren Förderbeträgen besteht die Gefahr, dass Investoren keinen Anreiz sehen, entsprechende Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zu errichten und stattdessen lieber in den freien Wohnungsbau investieren.

Ziffer 5.1

Im Haushalt 2013 sind keine Mittel für eine Förderung nach dieser Richtlinie enthalten. Es ist auch völlig ausreichend die Fördermittel erst im Haushalt 2014 einzustellen. Um Investoren, die schon sofort mit ihrem Vorhaben beginnen wollen, nicht von einer Förderung auszuschließen habe ich eine Ausnahme vom vorzeitigen Maßnahmenbeginn für Vorhaben nach dem 1.9.2013 vorgesehen. Es ist im Interesse der Stadt, Wohnungen sobald als möglich zu schaffen und daher sollten die Investoren nicht unnötig bis zum 1.11.2013 mit dem Baubeginn warten müssen. Ein Stichtag für den Beginn eines Vorhabens vor Antragstellung sollte aber schon benannt werden, um klar zu definieren, welche Vorhaben noch in eine Förderung aufgenommen werden. Der 1.9.2013 ist gewählt, weil im Laufe des Monats September sicherlich die Öffentlichkeit über die Absicht des städt. Wohnraumförderprogramms informiert wird.

Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt

Bei dieser Art der Förderung handelt es sich um einen investiven Zuschuss. Das heißt, der bewilligte Förderbetrag wirkt sich in den Ergebnishaushalten der nächsten 10 bis ca.13 Jahren nur mit jeweils einem Zehntel der Fördersumme als ordentlicher Aufwand aus.

Bei einer Auszahlungsweise z.B. in 10 Jahresraten würde sich die Förderung als Aufwand darstellen und damit den Ergebnishaushalt des Jahres, in dem die Förderung bewilligt wird, mit der gesamten Fördersumme (also auf 10 Jahre hochgerechnet) belasten. Wenn also z.B. für das vorgesehene Gesamtfördervolumen (500.000 €) im Jahre 2014 Bewilligungsbescheide erteilt werden, würde es den Ergebnishaushalt 2014 mit 500.000 € belasten. Der erst Rohentwurf des Haushaltes 2014 lässt erkennen, dass hier kein Spielraum für diese Summe vorhanden ist.