

1762 A

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Thema der Vorlage

**Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger;
hier: Nachfragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

64. Sitzung des Hauptausschusses vom 26. Juni 2024
Bericht SenStadt - IV A 27 - vom 02. Mai 2024, rote Nr. 1762

Kapitel 9810 - Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)
Deckungskreis 33 - Wohnungsbau und -modernisierung,
Eigenkapitalzuführungen an Wohnungsunternehmen, Grundstückserwerbe -
Titel 80047 - Pilofförderprogramm Trägerwohnen -

Abgelaufene Haushaltsjahre (Ansatz 2018):	3.500.000,00 €
Laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll*):	3.727.234,76 €
Kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	289.239,29 €
Verfügungsbeschränkungen:	3.500.000,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 13.08.2024):	145.941,74€
Gesamtkosten (Stand: 13.08.2024)	4.016.474,05 €

*Sollveränderung nach Zuführung von Mitteln aus dem Globaltitel 80006 im Deckungskreis 33 sowie von Restmitteln abgeschlossener Maßnahmen des Deckungskreises 42 (Infrastrukturkonzepte).

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen kündigen an, dem Büro des Hauptausschusses bis Freitag, 28.06.2024, 12.00 Uhr, Fragen zu den Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger nachzureichen, die von

der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen rechtzeitig zur Sitzung am 09.10.2024 schriftlich beantwortet werden sollen (einvernehmlich).

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat folgende Fragen eingereicht:

1. In welchen Bereichen kommt es zu einer Nachbesserung bzw. Verbesserung der Fördermaßnahmen, insb. in Hinblick auf die Steigerungen der Baukosten? Könnten durch die Nichterhöhung der Zuschüsse mögliche Vorhaben nicht umgesetzt werden bzw. die Antragstellung im Vorhinein verhindern?
2. Wie lang ist die durchschnittliche Zeit von Antrag bis Bewilligung?
3. Wie stellen sich die Anteile der Bezuschussung zu den Gesamtkosten je geschaffenen Wohnplatz, Dienstzimmer/Betreuungsraum und uneingeschränkte Wohnungen?
4. Welche Miethöhen pro qm (bruttokalt) werden in den bewilligten Projekten verlangt?
5. Ist eine Evaluation der AV Wohnen in Hinblick auf die Berücksichtigung von Trägerwohnungen angedacht? Ist eine solche Evaluation evtl. schon durchgeführt worden? Wenn ja, mit welchen Ergebnissen?
6. Welches Vorgehen ist beabsichtigt, wenn die bereitgestellten Mittel nicht ausreichend sind, werden dann weitere Mittel bereitgestellt?
7. Was ist der Grund, dass die Bindungszeit auf 25 Jahre begrenzt ist und keine Bindungszeit von 30 Jahren oder mehr bewilligt wird?
8. Was ist der Grund die Option Trägerwohnungen in Eigentum umzuwandeln in die Förderrichtlinie aufzunehmen?
9. Welche Projekte wurden bisher, in welchem Umfang gefördert? Bitte um kurze Beschreibung der Projekte.
10. Was sind die beiden fertiggestellten Projekte und wie viele Wohnheimplätze wurden durch diese bereitgestellt?“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Antwort zu 1:

Neu gegenüber der früheren gleichnamigen Förderung sind die Erhöhung der Förderhöchstsumme entsprechend der europarechtlichen DAWI-De-minimis Änderungen sowie die Verlängerung der Geltungsdauer der Verwaltungsvorschriften. Die Förderhöchstsumme pro Projekt wurde von 500.000 € auf 750.000 € erhöht. Die Zuschusshöhen wurden mit der letzten Fortschreibung in 2023 bereits erhöht. Die Erhöhung der Förderhöchstsumme hat damit unmittelbar Einfluss auf die Anzahl der geförderten Wohnplätze. Durch die Anpassung an die europarechtlichen DAWI-De-minimis Änderungen können seit dem 05.07.2024 mehr Wohnplätze pro Projekt gefördert werden. Ein Abbruch von Projekten aufgrund zu geringer Zuschusshöhen ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) nicht bekannt.

Antwort zu 2:

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit zwischen dem formlosen Antrag und der Bewilligung durch die Investitionsbank Berlin variiert sehr und hängt im Wesentlichen vom Stand der Projektplanung ab. Die mit Stand 01.08.2024 vier bewilligten Projekte sind im Schnitt innerhalb von 19 Monaten bewilligt worden. Zwischen dem formlosen Antrag und der Programmaufnahme durch die SenStadt sind im Schnitt acht Monate vergangen. Die Bearbeitungszeit liegt auch am sehr differenzierten Arbeitsstand der Projekte, der notwendigen Einbindung der Fachverwaltungen für die Sonderwohnformen (Aufnahmegremium), Abstimmungen zwischen den verschiedenen Behörden (Bezirk, Fachverwaltungen, Grundbuchamt, etc.) sowie den notwendigen Abstimmungen zwischen Fördernehmer und der Investitionsbank Berlin. Eine Verzögerung von Projekten aufgrund des Bewilligungsverfahrens ist SenStadt nicht bekannt. Die Fördernehmer haben die Möglichkeit, einen förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginn zu beantragen.

Antwort zu 3:

Für die bewilligten vier Projekte (Einzelbeschreibungen siehe Antwort zu 9) beträgt der Anteil der Zuschüsse im Verhältnis zur geplanten Investitionssumme des auf das Soziale Trägerwohnungen entfallenden Vorhabenteils im Schnitt 7,6 Prozent. Die Zuschüsse (inkl. ergänzender Beträge für uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnplätze und Dienstzimmer) umfassen im Durchschnitt 16.142 € je zu schaffendem Wohnplatz. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu Grunde gelegten vier Bewilligungen auf den „Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger“ von 2020 (gültig bis 03.11.2023) beruhen, die niedrigere Zuschusshöhen sowie Förderhöchstsummen bzw. DAWI-Deminimis-Kappungen enthielt.

Antwort zu 4:

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach diesen Vorschriften darf die anfängliche Miethöhe (bruttokalt - ohne Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) für die geförderten Wohnplätze bei Neuüberlassung beziehungsweise bei einem Bewohnerwechsel die jeweils gültigen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) nicht überschreiten. Der Bewilligungsbescheid verweist auf diese Regelung. Eine Erhebung der Ist-Miete bzw. einer möglichen Unterschreitung der Höchstmiete erfolgt seitens der SenStadt oder der IBB nicht.

Antwort zu 5:

Eine Evaluation der AV Wohnen wurde in Hinblick der Trägerpauschale von der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung vorgenommen. Die Trägerpauschale wurde zum 01.01.2018 auf zwei Jahre befristet eingeführt und im Jahr 2019 aufgrund des Senatsbeschlusses zur Einführung der Trägerpauschale erstmalig evaluiert. Seitdem wurde die Trägerpauschale in 2021 und 2023 ausgewertet. Die Trägerpauschale wurde aufgrund der Auswertungen erst bis 31.12.2021 und dann bis zum 31.12.2023 weiter befristet und zum 01.01.2024 per Rundschreiben entfristet.

Antwort zu 6:

SenStadt prüft aktuell, inwieweit die in Kapitel 9810, Titel 80047, Deckungskreis 33 festgelegten, begrenzten Mittel für das Pilotförderprogramm Trägerwohnen, innerhalb des Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) durch Mittelumschichtungen ergänzt werden können.

Antwort zu 7:

Der Bindungszeitraum für die Nutzung der geförderten Wohnplätze beträgt gemäß dieser Verwaltungsvorschrift 25 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit. Die hier festgelegten 25 Jahre beruhen auf dem Grundsatz der Relation von Umfang der Förderung (einmalige, begrenzte Zuschüsse je Wohnplatz) und Bindung (Belegung, Miethöhe, Dauer).

Antwort zu 8:

Ziel dieser Verwaltungsvorschriften ist die Förderung des Baus und des Erwerbs von schlüsselfertigen Neubauwohnungen für soziale Träger. Die Nr. 3.4.3 dieser Verwaltungsvorschrift regelt den Umgang mit den anderweitig bzw. nicht förderrechtlich geregelten Möglichkeiten der Umwandlung/Wohneigentumsbildung und der Rechtsfolgen. Eigenbedarfskündigungen einzelner geförderter Wohnungen sind dadurch bis zum Ende der festgelegten Nachwirkungsfrist von zehn Jahren nach dem Ende des Bindungszeitraums ausgeschlossen. Ohne diese Regelung würde sich die Geltendmachung der Eigenbedarfskündigung nach § 573 Absatz 2 BGB richten.

Antwort zu 9:

Folgende Projekte sind im angegebenen Umfang zum Stand 01.08.2024 durch die IBB bewilligt worden.

Gesamtmaßnahme inkl. Trägerwohnprojekte				Projektdate gemäß Bewilligung		
Basisdaten				Anzahl WP	Anzahl WP Rb	Anzahl Dienstzimmer
lfd	Projekt / Fördernehmer	Gesamtmaßnahme	Adresse			
1	degewo Nord Wohnungsgesellschaft	Neubau eines siebengeschossigen Eckgebäudes zur Schaffung von 30 geförderten Einzel-Wohnplätzen und 7 Wohnplätzen für Alleinerziehende mit Kind einschließlich Gemeinschaftsbereichen sowie 4 Dienstzimmern	Gotenburger Straße 4; 13359 Berlin (Wedding)	37	0	4
2	Schwulenberatung Berlin gGmbH	Schaffung von 18 Wohnplätzen (davon 5 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) im Rahmen des Neubaus eines siebengeschossigen Gebäudes für die Zielgruppe LSBTI*	Gotenstraße 50,51; 10829 Berlin (Tempelhof)	18	5	0
3	Aktion Mensch e.V., Stephanus gGmbH	Neubau eines sechsgeschossigen Hofhauses zur Schaffung von 24 Wohnplätzen (davon 6 Trägerwohnen) einschließlich Gemeinschafts-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbereichen	Prinzregentenstraße 76; 10715 Berlin (Wilmerdorf)	6	6	1
4	Genius Wohnbau eG; Comes e.V.	RUXX -inklusiv wohnen und lernen; Fünfgeschossiger Neubau mit einer familieninkluisiven Kleinklasse, zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Lernschwierigkeiten und weiteren zwölf Mietwohnungen für betreutes Einzel/ Zweierwohnen	Robert-Uhrig-Str. 17; 10315 Berlin (Lichtenberg)	10	0	1
Summe				71	11	6

Antwort zu 10:

Folgende zwei geförderte Projekte sind fertig gestellt:

- degewo Nord Wohnungsgesellschaft in der Gotenburger Straße 4 mit 37 Wohnplätzen sowie
- Schwulenberatung Berlin gGmbH in der Gotenstraße 50, 51 mit 18 Plätzen.

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen