

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 30.06.2021/hl

Nummer 88/2021	Verfasser EBG Steinmann Herr Schirmacher	Az. des Betreffs 642.44	Vorgänge GR 10.11.2015 GR 06.11.2018 FA 29.06.2021
---------------------------------	---	-----------------------------------	--

TOP-Nr.: 9

BETREFF

Förderung benutzergerechter Umbau von Wohnraum

HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

HINZUZIEHUNG EXTERNER

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt, entsprechend der Empfehlung des Finanzausschusses, die Änderung der Richtlinien zur Förderung von benutzergerechtem Wohnungsumbau und hebt

- a) die Fördersumme auf 18.000 € an und ersetzt
- b) die Zustimmung des Wohnungseigentümers durch die Informationspflicht gegenüber dem Eigentümer.

SACHVERHALT

Seit 1998 gibt es für die Bevölkerung in Walldorf - neben den Förderangeboten beispielsweise der KfW - ein Förderangebot zum „benutzergerechten Umbau des genutzten Wohnraums“. Benutzergerecht bedeutet, dass die Wohnräume, aber auch Zugänge zu den Wohnräumen oder dem



Wohngebäude selbst, barrierefrei oder barrierearm gestaltet werden. Bei der Antragstellung sind Einkommen und Vermögen offenzulegen.

In den Jahren 2015 bis 2020 wurden zehn Anträge bewilligt und abgerechnet; der Gesamtbetrag der Förderbeträge, waren 77.933,12 €.

Antragstellung	Fälle	Maßnahmekosten	Städt. Förderung
2015	2	136.414,21 €	18.169,36 €
2016	2	36.522,19 €	12.795,20 €
2017	0	-	-
2018	1	14.524,62 €	5.262,31 €
2019	1	26.957,94 €	13.478,97 €
2020	4	62.290,56 €	28.227,28 €
Gesamt	10	276.709,52 €	77.933,12 €

In der Vergangenheit wurden Maßnahmen seitens der Stadt mit einem Betrag von max. 6.500 € gefördert. Angesichts von Preissteigerungen und auch der teilweise sehr umfassenden und aufwändigen Arbeiten war der max. Förderbetrag im Jahr 2015 auf 15.000 € angehoben worden. In seiner Sitzung am 6.11.2018 hat der Gemeinderat erneut die Richtlinie geändert, die

- Einkommensgrenze auf den 2,0-fachen Sozialhilfesatz angehoben
- Vermögensfreigrenze auf 50.000 € festgelegt,
- der Zuschussbetrag blieb mit 15.000 € unverändert.

Der Sozialhilfesatz ist am 01.01.2021 in allen Regelbedarfsstufen gestiegen.

	Regelsatz	2,0-fachen Satz
Alleinstehende/Alleinerziehende	446,00 €	892,00 €
Paare je Partner / Bedarfsgemeinschaften	401,00	802,00 €
Volljährige in Einrichtungen (nach SGB XII)	357,00 €	714,00 €
Nicht-erwerbstätige Erwachsene unter 25 Jahre im Haushalt der Eltern	357,00 €	714,00 €
Jugendliche von 14 bis 17 Jahren	373,00 €	746,00 €
Kinder von 6 bis 13 Jahren	309,00 €	618,00 €
Kinder von 0 bis 5 Jahren	283,00 €	566,00 €

Die verbesserten Zugangsvoraussetzungen und der erhöhte Förderbetrag haben vermutlich dazu beigetragen, dass die Zahl der Anfragenden und auch die Zahl der Antragsteller gestiegen sind. In Beratungsgesprächen – nicht nur der IAV-Stelle - wird regelmäßig der Abbau von Hindernissen und die barrierearme Umgestaltung der Wohnräume angesprochen und auf das städtische Förderangebot hingewiesen. Auch über die Walldorfer Rundschau wird das Angebot regelmäßig dargestellt und Informationsmaterial ist an geeigneten Stellen ausgelegt.

Nicht alleine die Preissteigerung der letzten Monate, vielmehr auch die Änderung der gesetzlichen Vorgaben in § 554 BGB, bedingen die Modifizierung der Richtlinie.

Nach der geänderten Vorschrift muss der Vermieter bestimmte bauliche Maßnahmen erlauben, seine ausdrückliche Zustimmung ist nicht mehr erforderlich. Statt „behinderten gerechte Nutzung“ wird in der Neufassung die Formulierung „Gebrauch durch Menschen mit Behinderung“ verwendet. Nach wie vor besteht aber der Anspruch des Mieters nicht, wenn die Umbaumaßnahme dem Vermieter nicht zugemutet werden kann. Die Interessen anderer Mieter hingegen sind nicht mehr relevant (Synopsis der §§ 554a und 554 BGB in der Anlage 1 beigefügt).

Die erforderlichen Änderungen wirken sich aus auf die §§ 2 und 3 der Richtlinie (Anlage 2).

a) Umfang der Förderung

Seit dem Jahr 2015, insbesondere aber in den letzten zwölf Monaten, sind die Baupreise deutlich gestiegen. Der Index verzeichnet zwischen Januar 2015 und Januar 2021 einen Anstieg von 21,8 Punkten, was eine Steigerung der Instandhaltungskosten von 20,37 % ausmacht. Die Baukosten im Bereich Material sind je nach Art des Materials lt. Statistischem Bundesamt zwischen 10,2 % und bis zu 38,6 % gestiegen. Es wird daher vorgeschlagen, den maximalen Zuschuss von 50 % der Herstellungskosten um 20 % von 15.000 auf 18.000 € anzuheben.

b) Förderfähige Maßnahmen

Aufgrund der geänderten Regelungen des § 554 BGB braucht es keine Zustimmung des Wohnungseigentümers mehr, wenn der Mieter eine Wohnung barrierefrei/barrierearm ändern möchte. Da der Vermieter keinen Einfluss mehr auf die Änderung als solches oder deren Art und Umfang hat, wäre es zweifelhaft, von ihm einen Kostenbeitrag zu fordern. Sollte der Eigentümer aus freien Stücken einen finanziellen Beitrag zu einer wertsteigernden Maßnahme leisten, so ist dies anzurechnen. § 2 Absatz 3 der Richtlinie ist entsprechend zu ändern.

In der Anlage 3 ist eine Synopsis der zum Beschluss vorgeschlagenen Änderungen beigefügt.

Vorberatung im Finanzausschuss:

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 die Angelegenheit vorberaten und empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung inklusive der Anpassung des Höchstbetrags auf 18.000 € sowie des § 554 BGB.

Otto Steinmann
Erster Beigeordneter

Anlagen