

Tätigkeitsbericht über das Aufgabengebiet der Wohnungsbauförderung

Mein Aufgabengebiet, für das ich seit September 1979 als Sachgebietsleiter verantwortlich bin, umfasst im Wesentlichen die persönliche und telefonische Beratung über Förderungsmöglichkeiten des Landes Hessen in Bezug auf die Neuschaffung von Wohnraum und den Erwerb bestehender Bestandsimmobilien im Eigentumsprogramm - vorwiegend für Familien mit Kindern - sowie für den Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen. Darüber hinaus werden die für unseren Zuständigkeitsbereich (alle Gemeinden und Städte des Landkreises Gießen, außer der Stadt Gießen) eingebrachten Förderungsanträge nach ihrer Vollständigkeit überprüft und bearbeitet. Die entscheidungsreife und bewilligungsreifen Anträge werden, wenn eine Einplanung in das vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung bereitgestellte Kreiskontingent möglich ist, der WIBank (Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen) in Offenbach/Main zur Bewilligung vorgelegt. Die Anträge werden von der WIBank genehmigt, die zu gegebener Zeit - je nach Bautenstand - die Förderungsmittel auszahlt. Bei uns eingebrachte Anträge, die den umfangreichen Förderungsvoraussetzungen nicht entsprechen, müssen von der Wohnungsbauförderungsstelle abgelehnt werden. Förderungsanträge im Eigentumsprogramm müssen umfangreich hinsichtlich der Planungsvorschriften und technischen Förderungsvoraussetzungen, des Familieneinkommens, der Kosten und Finanzierung, Beleihbarkeit, Bonität und Belastung überprüft werden. Bei niedrigem Einkommen und hoher Belastung ist unsererseits der Einsatz von Mitschuldern zu prüfen. Wegen der Übereinstimmung von Förderungsanträgen mit dem Bauantrag bzw. der Baugenehmigung ist eine Kooperation mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde wichtig. Durchschnittlich finden im Jahr mindestens zwei Dienstbesprechungen bei der WIBank oder dem zuständigen Ministerium in Wiesbaden statt, bei der die Sachbearbeiter der Wohnungsbauförderungsstellen in Hessen eingeladen werden. Darüber hinaus hat sich in den letzten drei Jahrzehnten gezeigt und in vielen Fällen bewährt, dass es unbedingt wichtig und erforderlich ist, mit den Sachbearbeitern oder Sachbearbeiterinnen des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

sowie der WIBank in einem engen telefonischen Kontakt zu stehen, um Problemfälle schon im Keim zu ersticken. Das gute kollegiale Verhältnis mit dem Ministerium in Wiesbaden ist schon oft dem Landkreis Gießen zugute gekommen, in dem trotz leerer Kassen doch noch der eine oder andere Antrag eingeplant und die entsprechenden benötigten Mittel zentral bereitgestellt wurden.

Seit dem 1. April 1968 ist mein Tätigkeitsbereich beim Landkreis Gießen die Wohnungsbauförderung. Am Anfang waren es drei Personen, die zur Abteilung gehörten, seit vielen Jahren bin ich „Einzelkämpfer“. Vom Jahr 1968 bis heute sind bisher über 9000 Förderungsanträge, für die Mittel des Landes Hessen bereitgestellt und bewilligt wurden, durch meine Hände gegangen, die ich bearbeitet habe und für die ich eigenverantwortlich zeichnete. Schon viele Förderungsprogramme hat es in den über vier Jahrzehnten gegeben, die von Zeit zu Zeit geändert und neu geschaffen wurden. Derzeit wird die Neuschaffung von Wohnraum und der Erwerb einer Bestandsimmobilie mit einem Hessen-Baudarlehen bzw. Hessen-Darlehen „Bestandserwerb“ mit einem zinsgünstigen Darlehen (2,1 % jährlich, fest auf die Dauer von 10 Jahren) in Höhe von 80.000 Euro gefördert. Sehr viele Vorschriften sind zu beachten bei der Förderung im Mietwohnungsbau, bei dem eine kommunale Finanzierungsbeteiligung von 10.000 Euro/je Wohneinheit gefordert wird. Für die förderungsfähigen Wohnflächen beläuft sich der Grundbetrag des Baudarlehens auf 750 Euro/qm. Hinzu kommen noch Zuschläge für den Grundstückspreis; bei rollstuhlgerechten Wohnungen erhöht sich noch der Betrag. Die Mietpreise im geförderten Mietwohnungsbau müssen deutlich unter der ortsüblichen Miete liegen. Mit der Anmeldung einer Förderung im Mietwohnungsbau muss die Bauherrschaft verbindlich erklären, wie hoch die Anfangshöchstmiete pro qm Wohnfläche monatlich betragen soll. Neben diesen beiden Förderungsprogrammen gibt es noch ein Programm „Kostenzuschüsse für den behindertengerechten Umbau von bereits bestehenden Wohnraum und Baudarlehen für Modernisierung von Mietwohnungen. Bei den Mietwohnungen werden Energiesparmassnahmen mit Mittel der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) gefördert.

Neben der zeitaufwendigen Bearbeitung von Anträgen wird von den Bauherren bzw. von der Kundschaft, die größtenteils unwissend sind, was den Bau oder Kauf von Eigenheimen betrifft, erwartet, dass der Sachbearbeiter in der Wohnungsbauförderungsstelle sie ausreichend und umfassend informiert. Auch nach Bewilligung ihres Antrages kommt es häufig vor, dass Antragsteller noch mehrmals vorsprechen, damit ihnen bei der Abwicklung und Auszahlung des Darlehens geholfen wird. Die Hilfe und Unterstützung der Bauherren, damit die Landesmittel bewilligt und anschließend zur Auszahlung kommen, ist für mich eine zusätzliche Aufgabe, die ich gerne für unsere Bürger mache. Rund 300 persönliche Beratungsgespräche im Jahr werden von mir neben den vielen telefonischen Auskünften geführt. Darüber hinaus stehe ich auch den Mitarbeitern der Städte und Gemeinden bei Fragen um den Wohnungsbau und Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen gerne zur Verfügung. Jährlich

sind dem Hessischen Ministerium Wohnungsbedarfsmeldungen und Meldungen über den Bedarf an Förderungsmittel zu melden.

Wie meinen Ausführungen zum Tätigkeitsbericht zu entnehmen ist, geht es in meinem Arbeitsbereich „nur“ um die Förderung und „Verteilung“ von Landesmitteln.

In der Hoffnung, ausreichend informiert zu haben, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jürgen Schu

Jürgen Schu