

Sitzungsvorlage DS 2009/045

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Birgit Linke
(Stand: **04.03.2009**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Verwaltungsausschuss

nicht öffentlich am 02.02.2009

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 03.03.2009

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 17.03.2009

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 17.03.2009

Gemeinderat

öffentlich am 23.03.2009

**Richtlinie zur Förderung des Wohneigentums von Familien/Alleinerziehenden mit Kindern vom 22.09.2003
- Änderung der Förderrichtlinie**

Beschlussvorschlag:

1. Die Änderungen und damit die neue Förderrichtlinie wird zum 01.06.2009 beschlossen. (siehe Anlage)
2. Die städt. Wohnbauförderung für Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern wird künftig neben dem Neubau auch bei Erwerb von selbstgenutztem vorhandenem Wohnraum, der im Jahr der Antragstellung den Anforderungen der dann gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) für den Bereich "energetisch sanierten Altbaubestand" entspricht, gewährt.
3. Der Förderbetrag wird entsprechend der Anlage, Ziffer II. Zuschuss, Nr. 2.2, geändert.
4. Die Einkommensverhältnisse werden künftig bei Antragstellung und nach dem 2., 4. und 6. Zuschussjahr geprüft.
5. Die Richtlinie vom 22.09.2003 gilt in der bisherigen Form bis zum Ende des Förderzeitraumes weiter. Für die Einkommensgrenzen und die Einkommensberechnungen gelten die bisherigen gesetzlichen Grundlagen nach dem Wohnraumförderungsgesetz in der jeweils gültigen Fassung weiter.

Anlage: Richtlinie zur Förderung des Wohneigentums von Familien

Sachverhalt:

1. Bisherige städt. Wohnbauförderung

Die Stadt Ravensburg fördert seit vielen Jahren Familien mit Kindern, die neues Wohneigentum schaffen bzw. erwerben. Bei der letzten Änderung im Jahr 2003 wurde im Zuge der Haushaltskonsolidierung die maximale Einkommensgrenze eines 4-Personen-Haushalts von 51.434 € auf 39.777 € und der maximale Förderbetrag von 1.000 € auf 500 € je Kind reduziert.

Ziel der städt. Förderung ist es, die Versorgung von Familien mit Wohnraum zu verbessern und bei der Eigentumbildung zu unterstützen.

Aufgrund der reduzierten Einkommensgrenze konnten seit Inkrafttreten der in 2003 geänderten Förderrichtlinie lediglich 20 von 52 Antragstellern gefördert werden.

Übersicht des gesamten Fördervolumens der städt. Wohnbauförderung seit Erstauszahlung (2005) der geänderten Richtlinie vom 22.09.2003:

Richtlinie	Förderbetrag 2005	Förderbetrag 2006	Förderbetrag 2007	Förderbetrag 2008
27.06.1994 Ende Förderzeitraum 2005	1.023,57 €	-	-	-
19.06.1995 Ende Förderzeitraum 2014	197.130,66 €	164.550,53 €	164.401,26 €	123.853,37 €
22.09.2003 Ende Förderzeitraum ca. 2016	6.500,00 €	14.208,00 €	25.208,00 €	23.500,00 €
	204.654,23 €	178.758,53 €	189.609,26 €	147.353,37 €

2. Änderung der Förderrichtlinie

Um wieder mehr Familien bzw. eine breitere Bevölkerungsschicht bei der Bildung von Wohneigentum unterstützen zu können, sollte die Richtlinie, in folgenden Punkten geändert werden:

2.1 Förderung von Familien, die vorhandenen Wohnraum erwerben

Derzeit erhalten nur Familien, die **neuen** Wohnraum schaffen oder erwerben, die städt. Förderung. Aus ökologischen Gesichtspunkten und nach den Fördergrundsätzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes, soll in Zukunft auch die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes berücksichtigt werden.

Deshalb erhalten künftig auch Familien, die einen vorhandenen Wohnraum erwerben, der im Zeitpunkt der Antragstellung den Anforderungen der dann gültigen Energieeinsparverordnung für den Bereich "energetisch sanierten Altbaubestand" entspricht, die städt. Förderung.

Bei der städt. Förderung soll die Familie im Vordergrund stehen. Deshalb erfolgt keine Förderung für umweltbewusstes Bauen bzw. Maßnahmen zur Energieeinsparung. Hierzu gibt es spezielle Förderprogramme, die meist eine Kumulierung mit anderen Fördermitteln dieser Maßnahmen nicht zulässt bzw. erst nachrangig in Anspruch genommen werden können.

2.2 Einkommensgrenze und Förderbetrag

Die derzeitige Einkommensgrenze und Einkommensermittlung der städt. Förderung beruht auf den Grundlagen des Wohnraumförderungsgesetzes (Bundesgesetz). Das im November 2007 vom Landtag beschlossene Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz) hat das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz) zum 01.01.2008 ersetzt.

Um zwischen der Landesförderung und der Familienförderung einheitliche Vorgaben zu schaffen, wird die Einkommensgrenze und Einkommensermittlung an die Landesförderung angepasst.

Der derzeitige Zuschuss von 500 € je Kind wird nur gewährt, wenn das Jahresbruttoeinkommen eines 4-Personen-Haushalts die Einkommensgrenze von 39.777 € (brutto) nicht übersteigt.

Künftig soll die städt. Förderung in drei Stufen je nach Familieneinkommen gegliedert werden. Die Einkommensgrenzen richten sich nach § 10 (3) Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) i.V.m. § 30 (5) LWoFG.

Der jährliche Zuschuss beträgt:

- Bei Familien, deren Einkommen die Einkommensgrenze (45.000 € brutto) nicht übersteigt je Kind **750 €**
 - Bei Familien, deren Einkommen die um **20 %** erhöhte Einkommensgrenze (50.500 € brutto) nicht übersteigt je Kind **500 €**
 - Bei Familien, deren Einkommen die um **40 %** erhöhte Einkommensgrenze (56.000 € brutto) nicht übersteigt je Kind **250 €**
- Ab dem 3. Kind erhöht sich der Grundförderbetrag um **250 €**

Beispiel:

Förderung einer Familie mit 3 Kindern bei Einhaltung der Einkommensgrenze ohne Zuschlag:

1. und 2. Kind je 750 €	1.500 €
3. Kind 750 € + 250 €	1.000 €
Jährliche Förderung	2.500 €

3. Finanzielle Auswirkung

Entsprechend den genehmigten Lakra-Anträgen der letzten fünf Jahre erwarten wir jährlich ca. 8 Anträge von Familien, die einen Neubau beziehen. Die durchschnittliche Zahl der Lakra-Antragsteller für vorhandenen Wohnraum (Altbau) beläuft sich auf ca. 10 Anträge pro Jahr. Aufgrund der Vorgabe, dass bei Beantragung der städt. Förderung, die jeweils gültige EnEV eingehalten werden muss, gehen wir nur von ca. 2 Anträgen pro Jahr aus.

Vor diesem Hintergrund rechnen wir für 2010 mit ca. 10 Anträgen.

Für das Baugebiet Leim mit 65 bis 70 Bauplätzen erwarten wir, dass ca. 50 % der Familien unter der maßgeblichen Einkommensgrenze zuzüglich 40 % liegen und somit die Voraussetzung für die städt. Förderung erfüllen.

Deshalb gehen wir davon aus, dass sich in den Jahren 2011, 2012 und 2013 die Zahl der Anträge von ca. 10 auf ca. 20 erhöht.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Richtlinien ergibt sich folgende Hochrechnung:

Auszahlungs-jahr	Richtlinie 19.06.95	Richtlinie 22.09.03	Richtlinie 2009	Gesamtbetrag pro Jahr
2008	123.853,37 €	23.500,00 €	0,00 €	147.353,37 €
2009	107.665,73 €	23.000,00 €	0,00 €	130.665,73 €
2010	91.265,74 €	22.000,00 €	11.750,00 €	125.015,74 €
2011	74.531,50 €	21.000,00 €	35.250,00 €	130.781,50 €
2012	62.494,52 €	18.500,00 €	58.750,00 €	139.744,52 €
2013	44.664,38 €	13.000,00 €	82.250,00 €	139.914,38 €
2014	8.500,00 €	8.000,00 €	94.000,00 €	110.500,00 €
2015	2.500,00 €	500,00 €	105.750,00 €	108.750,00 €

Für den Unterabschnitt 6200 erwarten wir aufgrund der Änderung der Förderrichtlinie keine Mehrausgaben.

Die Zuschüsse werden nach Maßgabe der jährlich im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel gewährt. Die städt. Förderung ist eine freiwillige Leistung, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Bei der Förderung handelt es sich nicht um öffentliche Mittel i. S. des LWoFG.