

Stuttgart, 09.07.2020

Neues Stuttgarter Eigentumsförderprogramm (SEP) und Anpassung der Einkommensgrenzen im städtischen Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	17.07.2020 23.07.2020

Beschlussantrag

1. Die beiden Eigentumsförderprogramme der Landeshauptstadt Stuttgart „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) und „Familienbauprogramm“ (FBP) werden zu einem neuen Eigentumsförderprogramm „Stuttgarter Eigentumsprogramm“ (SEP) zusammengefügt.
2. Die drei Einkommensgruppen und die entsprechenden Einkommensgrenzen aus den Förderprogrammen PWE und FBP werden im SEP vollumfänglich übernommen. Bezugsgröße ist der jeweilige Betrag aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Förderprogramm Wohnungsbau BW in der letzten geltenden Fassung.
3. Die städtische Förderung soll als Subjektförderung in Form von Zuschüssen an berechnete Haushalte erfolgen.
4. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt tritt das SEP in Kraft und die bisherigen Eigentumsförderprogramme PWE und FBP außer Kraft.
5. Im Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, aktuell GRDRs 1060/2019, wird der Begriff Preiswertes Wohneigentum (PWE) durch SEP ersetzt. Die Bindungsdauer der Eigentumsförderung im SIM wird an das SEP angepasst. Zukünftig beträgt diese 15 anstelle von bislang 10 Jahren.

Die Vorhabenträgerin im SIM verpflichtet sich, die Kaufpreise einer vergleichbaren freifinanzierten Wohnung im gleichen Vorhaben gestaffelt nach den Einkommensgruppen des berechtigten Personenkreises um einen nachstehend definierten Betrag je m² Wohnfläche zu reduzieren:

Für Einkommensgruppe I beträgt dieser: 1.250 Euro je m² Wohnfläche

Für Einkommensgruppe II beträgt dieser: 750 Euro je m² Wohnfläche

Für Einkommensgruppe III beträgt dieser: 250 Euro je m² Wohnfläche

Die Vorhabenträgerin in SIM soll alle Einkommensgruppen abbilden. Nach Abschluss der Maßnahme hat die Vorhabenträgerin nachzuweisen, dass die durchschnittlich gewährte Reduzierung der Kaufpreise im Programm SEP der Verbilligung der Einkommensgruppe II entspricht.

In SIM wird der Vorhabenträgerin eine Last in Höhe von 750 Euro je m² Wohnfläche anerkannt.

6. Die Einkommensgrenzen im städtischen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) werden geringfügig erhöht.
7. Die neuen Einkommensgrenzen Programm MME gelten ab Veröffentlichung im Amtsblatt.

Begründung

Stuttgarter Eigentumsprogramm (Ziffer 1 bis 5 des Beschlussantrags)

Einkommensgrenzen:

Die Einkommensgrenzen im neuen Programm SEP werden aus den bisherigen Programmen PWE und FBP übernommen. Die Einkommensgrenze II gibt dabei die Grenzen des Landesprogramms Wohnungsbau BW, für die ein zinsverbilligtes Darlehen der L-Bank in Anspruch genommen werden kann, wieder. Bezugsgröße ist der durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer in Baden-Württemberg. Für jedes zusätzliche Haushaltsmitglied erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 9.500 Euro (Landesregelung).

Für die Einkommensgruppen I und III erfolgt ein Ab- bzw. Zuschlag in Höhe von 25 % zur Einkommensgruppe II. Damit wird die Mittelschicht ausreichend abgedeckt.

In Anlage 2 sind die Einkommensgrenzen im SEP dargestellt.

Zuschüsse:

Überwiegend werden in den bisherigen Eigentumsprogrammen PWE und FBP mittlerweile Eigentumswohnungen gefördert. In den bisherigen Richtlinien zum Förderprogramm PWE ist unter Ziffer 3.2 geregelt, dass die Zuschüsse im FBP gewährt werden, sofern diese Förderung höher ausfällt als die reguläre Förderung im Programm PWE. Aufgrund des geringen Grundstücksanteils bei Eigentumswohnungen greift diese Klausel in den überwiegenden Fällen, so dass die Zuschüsse im FBP als Förderung anfallen. Im Falle des PWE wird diese Förderung als Grundstücksverbilligung gewährt.

Ziel ist es, dass die Kreditbelastung in der jeweiligen Einkommensgruppe nicht höher ist als 33 % des verbleibenden Nettoeinkommens. Nebenkosten der Wohnung oder des Hauses sind dabei schon berücksichtigt. Dabei wird von den durchschnittlichen Kosten im Neubau in Höhe von 6.600 Euro je m² Wohnfläche und von den durchschnittlichen Kosten im Bestand von 3.900 Euro je m² Wohnfläche ausgegangen. Diese Zahlen wurden in der Pressemitteilung des Gutachterausschusses am 25. Februar 2020 veröffentlicht.

Durch die stark gestiegenen Grundstückspreise in Stuttgart müssen insbesondere die Zuschüsse für die beiden unteren Einkommensgruppen spürbar ansteigen. Die Zuschüsse wurden im Vergleich zum bisherigen FBP erheblich angehoben. Die Einkommensgruppe III muss nicht oder nur kaum stärker gefördert werden.

Als Ansatz für die Erhöhung der Förderung wird für die schwächste Einkommensgruppe I angenommen, dass die Stadt in etwa die Kaufvertragsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Eintragungskosten in das Grundbuch in Höhe von ca. 7 % übernimmt.

Die Grundförderung beträgt im Neubau für Einkommensgruppe I 45.000 Euro. Für Einkommensgruppe II und III sind entsprechende Abschläge in Höhe von je 20.000 Euro je Einkommensgruppe zu veranschlagen.

Hierzu kommt im Neubau ein Kinderzuschlag in Höhe von 5.000 Euro je Kind. Dies gab es bereits in den jetzigen Förderprogrammen allerdings unterschiedlich ausgestaltet und auf vier Kinder begrenzt. Diese Begrenzung wird aufgehoben.

Die durchschnittlichen Kosten einer Eigentumswohnung im Wiederverkauf betragen ca. 60 % der Neubaukosten, so dass die Fördersätze für Bestandsimmobilien mit dem dementsprechenden Prozentsatz zu reduzieren sind. Der Kinderzuschlag beträgt im Bestand 3.000 Euro je Kind.

Die bisherige maximale Grundstücksverbilligung im Programm PWE und die bisherigen Zuschüsse im Programm FBP sowie die Zuschüsse im Programm SEP werden in Anlage 3 abgebildet.

Weiteres Ziel ist neben dem Erwerb der Immobilie, den Familien ein dauerhaftes Leben im Eigenheim zu ermöglichen und damit auch Altersvorsorge zu betreiben. Daher ist bei jeder Förderung auch zu berücksichtigen, wie die Anschlussförderung und die voraussichtlichen späteren persönlichen Umstände aussehen könnten (Verdienstmöglichkeiten, mögliche Erben, Schenkungen etc.). Die Familien sollten auch nach Ende der Zinsbindung (15-jährige Sollzinsbindung der L-Bank für Einkommensgruppe I und II) in der Lage sind, die Kredite bei möglicherweise deutlich höheren Zinsen zu bedienen. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Eigentumsförderung des Landes im aktuellen Programm Wohnungsbau BW 2020/2021, das am 1. April 2020 in Kraft getreten ist, verbessert wurde. Die Darlehenssumme ist abhängig von der Haushaltsgröße. Der Zinssatz beträgt 0 %. Die Tilgung wird in Höhe von 2,25 % angesetzt. Weiterhin bietet das Land attraktive Ergänzungsdarlehen an, sofern diese erforderlich werden.

Der Eigenkapitalanteil der Käufer muss bei mind. 8,5 % liegen. Bisher liegt dieser beim Familienbauprogramm bei 6 %. Mit der Erhöhung auf 8,5 % lehnt sich die Stadt an die Mindestförderung der Landesförderung an. Es soll gewährleistet sein, dass der Zuschuss nicht höher ausfällt als das eingebrachte Eigenkapital.

Dies betrifft durch die erhebliche Erhöhung der Zuschüsse insbesondere Einkommensgruppe I. Laut Vorgaben des Landes beträgt bei erstrangiger grundbuchrechtlicher Absicherung der L-Bank die angemessene Eigenleistung regelmäßig 15 %.

Für die förderfähigen Familien bedeutet eine Erhöhung der Förderkulisse, dass weniger Eigenkapital angewendet werden muss, um die gleiche finanzielle Kreditbelastung zu haben.

Bindungsdauer:

Bislang galt in beiden bisherigen städtischen Förderprogrammen eine Bindungsfrist von 10 Jahren. Die Bindungsdauer ist um 5 Jahre auf 15 Jahre zu erhöhen. Es erfolgt eine Angleichung an das L-Bank-Darlehen der Landesförderung, das ebenfalls eine 15-jährige Zinsbindung – und damit eine 15-jährige Belegungsbindung – festschreibt.

Regelungen beim Wiederverkauf während der Bindungsdauer:

Bislang müssen die Zuschüsse anteilig zurückgezahlt werden, sofern die Immobilie vorzeitig während der Bindungsdauer veräußert werden sollte.

Als neue Verpflichtung kommt hinzu, dass eine Weiterveräußerung nur an eine berechnigte Familie erfolgen darf, die die Anforderungen (Einkommensgrenzen) an das SEP erfüllt.

Vermietung während der Bindungsdauer:

Die Vermietung während der Bindungsdauer ist nur in wichtigen Ausnahmefällen möglich. Die Bindungsfrist wird erstmalig um die Dauer der Abwesenheit verlängert.

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (Beschlussanträge zu Ziffer 6 und 7)

Die Einkommensgrenzen für das städtische Programm MME werden geringfügig angepasst bzw. erhöht.

Zukünftig gilt als Bezugsgröße für einen Zwei-Personen-Haushalt die im Landesprogramm, aktuelles Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021, festgesetzte Bezugsgröße für die Mietwohnbauförderung. Ab der dritten Person erfolgt der ebenfalls im Landesprogramm jeweils festgelegte Zuschlag von derzeit 9.000 Euro je Person.

In der Mietwohnbauförderung des Landes sind die Einkommensgrenzen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte identisch. Dies ist aus Sicht der Landeshauptstadt Stuttgart nicht nachvollziehbar. Wie auch bei der Aufnahme in die Vormerkdatei bei Sozialmietwohnungen soll auch bei den MME-Wohnungen ein Abschlag für Ein-Personen-Haushalte eingeführt werden. Dieser wird in gleicher Höhe wie der Zuschlag mit 9.000 Euro veranschlagt.

In Anlage 4 sind die bisherigen und die neuen Einkommensgrenzen für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher gegenübergestellt. Die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen sind nachrichtlich dargestellt.

Zukünftige Änderungen des Landes bei der Bezugsgröße und / oder dem Zuschlag für weitere Personen gelten für das Programm MME auch ohne erneuten Beschluss des Gemeinderats.

Finanzielle Auswirkungen

--

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

--

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

SPD-Antrag Nr. 136/2019, Ziffer 4

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Richtlinien Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP)
2. Einkommensgrenzen SEP
3. Zuschüsse SEP
4. Einkommensgrenzen Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher alt/neu im Vergleich zur Einkommensgrenze Sozialmietwohnungen

<Anlagen>