

Stuttgart, 06.12.2016

Neufassung der Richtlinien des Familienbauprogramms der Landeshauptstadt Stuttgart

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	16.12.2016 22.12.2016

Beschlussantrag

1. Die Richtlinien des „Familienbauprogramms“ – Richtlinien zur Förderung von Wohneigentum in Stuttgart – werden gemäß Anlage 2 neu gefasst.
2. Die neugefassten Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft und gelten für alle Anträge, die nach diesem Zeitpunkt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen eingehen. Zeitgleich treten die bisherigen Richtlinien vom 19.07.2007 in der Fassung vom 26.04.2012 außer Kraft.

Begründung

Das städtische Familienbauprogramm ist seit 1978 ein wichtiger Baustein der städtischen Wohnungspolitik. Bis zum Oktober 2016 wurden 3.245 Wohneinheiten mit rund 58 Mio. Euro städtischen Zuschüssen gefördert.

Seit 28.07.2010 wurden die Fördersätze nicht mehr verändert. Am 26.04.2012 wurde nur der energetische Standard geändert.

Nach den Förderanträgen sind die durchschnittlichen Kosten für den Erwerb von Wohneigentum (einschließlich Nebenkosten, Grunderwerbsteuer und Renovierungskosten) in den letzten 6 Jahren von 265.000 auf 410.000 Euro gestiegen. Dies ergibt eine Steigerung um 145.000 Euro (55 %). Eine ähnliche Kostensteigerung ergibt sich auch aus den Grundstücksmarktberichten des städtischen Gutachterausschusses.

Von 2010 bis 2016 haben sich die jährlichen Förderfälle von 113 auf nur noch 22 (bis November) dezimiert. Ursächlich sind im Wesentlichen zwei Gründe:

- Kaufinteressenten treffen auf einen zunehmend leergefegten Wohnungsmarkt (Neubau und Bestand). Dies kann jedoch im Rahmen dieser Richtlinien leider nicht beeinflusst werden.
- Durch die starken Preissteigerungen decken die städtischen Zuschüsse inzwischen nur noch 3 % der Gesamtkosten, während sie in 2010 immerhin noch 6,75 % der Kosten gedeckt haben.

Wesentliche Änderungen

1. Erhöhung der städtischen Zuschüsse

Um den städtischen Finanzierungsanteil wieder annähernd auf das Niveau von 2010 zu erhöhen, schlägt die Verwaltung vor, die städtischen Zuschüsse in allen 3 Einkommensgruppen sowohl im Neubau als auch im Bestandserwerb um 50 % zu erhöhen.

In der folgenden Tabelle sind die bisherigen und die neuen Fördersätze gegenüber gestellt:

Baukostenzuschüsse				
Anzahl Kinder/Angehörige nach Nr. 2.3 + 2.4	Einfamilienhaus bzw. Eigentumswohnung			
	Bisherige Richtlinien Fördersätze alt		Künftige Richtlinien Fördersätze neu	
	Neubau Euro	Bestand Euro	Neubau Euro	Bestand Euro
Einkommensgruppe I (Bruttojahreseinkommen: 50.808 Euro) *				
1	16.000	12.000	24.000	18.000
2	20.000	16.000	30.000	24.000
3	24.000	20.000	36.000	30.000
4 und mehr	28.000	24.000	42.000	36.000
Einkommensgruppe II (Bruttojahreseinkommen: 67.410 Euro) *				
1	13.000	9.000	19.500	13.500
2	16.000	12.000	24.000	18.000
3	19.000	15.000	28.500	22.500
4 und mehr	22.000	18.000	33.000	27.000
Einkommensgruppe III (Bruttojahreseinkommen: 84.013 Euro) *				
1	8.000	4.000	12.000	6.000
2	10.000	6.000	15.000	9.000
3	12.000	8.000	18.000	12.000
4 und mehr	14.000	10.000	21.000	15.000
ZUSCHLAG für energiesparendes und ökologisches Bauen				
Einkommensgruppe I – III				
	Passivhaus-/ KfW- Effizienzhaus 55 (EnEV 2009)	4.000	mindestens KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2016) 5.000	

* Darstellung beispielhaft für ein Paar mit 2 Kindern bei einem Arbeitnehmer

2. Zuschläge für erhöhten energetischen Standard

- a) bis 25.04.2012
Zuschlag von 4.000 Euro für KfW -Effizienzhaus-Standard 70 (EnEV 2009)
- b) ab 26.04.2012
Zuschlag von 4.000 Euro für KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (EnEV 2009)
- c) ab 22.12.2016 (nach Veröffentlichung)
Ab 01.01.2016 gilt die EnEV 2016. Die L-Bank gewährt für einen darüber hinausgehenden energetischen Standard von mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (EnEV 2016) einen Zuschuss von 5.000 Euro. Die Verwaltung schlägt vor, dass die Stadt ebenfalls dafür einen Zuschuss von 5.000 Euro gewährt. Große praktische Bedeutung wird dies voraussichtlich nicht haben, da die Mehrkosten für den sehr hohen energetischen Standard die Zuschüsse um ein Mehrfaches überschreiten werden. Genaue Zahlen liegen derzeit noch nicht vor.

3. Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus den Verwaltungsvorschriften der jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramme. Die städtische Einkommensgruppe II entspricht der Einkommensgrenze der Landesförderung. Einkommensgruppe I erhält einen Abschlag von - 25 %, Einkommensgruppe III erhält einen Zuschlag von + 25 %.

4. Zinszuschüsse

Die städtischen Zuschüsse konnten bisher bedarfsorientiert entweder als Baukostenzuschüsse (Erhöhung des Eigenkapitales) oder als Zinszuschüsse (Reduzierung der monatlichen Belastung) gewährt werden. Aufgrund des anhaltenden niedrigen Zinsniveaus spielen die Zinszuschüsse inzwischen keine Rolle mehr. In den neuen Richtlinien wird deshalb darauf verzichtet.

5. Ausschluss von Doppelförderungen

Zur Verdeutlichung, dass Doppelförderungen ausgeschlossen sind, wird die Ziffer 4.1 um die Formulierung

„oder anderen städtischen Subventionen“

ergänzt (genauer Wortlaut siehe Anlage 2 Ziffer 4.1). Damit wird sichergestellt, dass z. B. im Bereich des Verkaufs von städtischen Kleinsiedlerstellen neben der dortigen Grundstücksverbilligung keine Förderung aus dem Familienbauprogramm in Anspruch genommen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Für dieses und das kommende Jahr stehen jährlich 1,75 Mio. Euro zur Verfügung.

In diesem Jahr können voraussichtlich nur 0,4 Mio. Euro bewilligt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die Restmittel übertragen werden, stehen in 2017 3,1 Mio. Euro zur Verfügung. Damit könnten nach den neuen Richtlinien 115 Familien gefördert werden. Die vorhandenen Mittel werden somit ausreichen, um alle Anträge bewilligen zu können.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Synopse alt/**neu**
- 2 Neufassung der Richtlinien „Familienbauprogramm“ – Richtlinien zur Förderung von Wohneigentum in Stuttgart vom 22.12.2016
- 3 Übersicht Einkommensgrenzen 2016

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>