

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

**Wohnungsentwicklungsprogramm,
Grundsätze für die Förderung von
Wohneigentum durch die Stadt Heidelberg**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	16.03.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	30.03.2006	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Grundsätze für die Förderung von Wohneigentum durch die Stadt Heidelberg (Haushaltsstelle: 1.6120.727000).

Anlage zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Grundsätze für die Förderung von Wohneigentum durch die Stadt Heidelberg

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8 – 10.000 Wohnungen mehr Begründung: Durch die Finanzierungshilfe, bezogen auf das Teilgebiet Bau und Erwerb von neuem Wohnraum zur Eigennutzung, wird dieses Ziel unterstützt. Ziel/e:
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt. Begründung: Zins- bzw. Eigenkapitalzuschüsse verringern die Wohnkosten der geförderten Haushalte. Ziel/e:
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern Begründung: Die Förderung soll dem Trend entgegenwirken, dass Haushalte, die Wohneigentum begründen möchten, ins preisgünstigere Umland abwandern.

Begründung:

Eigentumsförderung:

Durch den Wegfall der Eigenheimzulage zu Beginn dieses Jahres hat sich die Situation für die Käufer von Wohneigentum deutlich verschlechtert. Dies trifft besonders Familien mit Kindern, die bisher schon Schwierigkeiten hatten, sich bei den Heidelberger Immobilienpreisen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Um weiteren Abwanderungen ins Umland vorzubeugen und darüber hinaus sogar Anreize für einen Rückzug abgewanderter Haushalte in die Stadt zu schaffen, bedarf es daher einer deutlichen Anpassung des bisherigen kommunalen Förderangebots.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass hier eine Erhöhung des Zuschusses alleine nicht ausreicht, um eine nennenswerte Wirkung des Programms zu erzielen. Mit dieser Programmfortschreibung soll daher zusätzlich eine Anhebung der Einkommensgrenze sowie eine neue Fördervariante eingeführt werden.

Künftig können Haushalte gefördert werden, die mit ihrem Einkommen bis zu 40 % über der Grenze des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) liegen. Im laufenden Programm ist nur eine Überschreitung von 20 % zulässig. Durch die gestiegenen Belastungen ist die Finanzierung für die bisher förderfähigen Einkommensgruppen trotz Förderdarlehen kaum noch darstellbar.

Als neue Fördervariante sollen die künftigen Wohneigentümer den für die Zinsverbilligung notwendigen Subventionsbetrag alternativ dazu verwenden können, das für eine Gesamtfinanzierung notwendige Eigenkapital in ausreichender Höhe nachweisen zu können. Vorrangig sollen jedoch die vorhandenen Eigenmittel oder Eigenleistungen in Anspruch genommen werden. Der Zuschuss soll in erster Linie dazu beitragen, dass die Antragsteller die erforderliche Mindestquote von 15 % Eigenmittel für die Förderung aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm nachweisen und damit zinsverbilligte Fördergelder erhalten können.

Damit wird die bisher ausschließlich auf eine Zinsverbilligung ausgerichtete Förderung um einen wichtigen Baustein ergänzt, da die Erfahrung im Umgang mit Antragstellern im Bereich der Landesförderung gezeigt hat, dass dem Wunsch nach eigenen vier Wänden für Familien oft das fehlende Eigenkapital entgegensteht, obwohl das Familieneinkommen eigentlich ausreichend wäre um die Finanzierungsbelastungen tragen zu können. Gerade bei jungen Familien mit Kindern ist das Ansparen von Eigenkapital sehr schwierig bzw. unmöglich.

An die Stelle der bisherigen Förderung für eine 4-köpfige Familie in Höhe von ca. 12.000 € bei der Einhaltung der Einkommensgrenze des § 9 Absatz 2 WofG + 30 %, soll künftig ein Förderbetrag von 18.000 € treten bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 40 %.

Die Fortschreibung des Programms soll zu Beginn des auf den Beschluss folgenden Monats in Kraft treten.

Mit dem Haushaltansatz für 2006 und den nicht verbrauchten Mitteln aus dem Vorjahr geht die Förderstelle davon aus, dass das Förderprogramm ganzjährig angeboten werden kann und für ca. 20 Maßnahmen ausreichen wird.

Ohne diese Programmanpassung ist für das laufende Haushaltsjahr mit einem weiteren, deutlichen Rückgang der förderfähigen Anträge im städtischen wie im Landesprogramm zu rechnen.

gez.

Beate Weber