

Der Bürgermeister

Hilden, den 03.09.2009

AZ.: I/23/80 Sh



Hilden

WP 09-14 SV 26/004

Beschlussvorlage

öffentlich

Städtische Wohnungsbaurichtlinien

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	18.11.2009			
Haupt- und Finanzausschuss	02.12.2009			
Rat der Stadt Hilden	16.12.2009			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbau-förderungsausschuss sowie im Haupt- und Finanzausschuss die Änderung der städtischen Wohnungsbaurichtlinien.

Die Richtlinien treten am 01.01.2010 in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	100402	Bezeichnung	Wohnungsangelegenheiten
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:			
Haushaltsjahr:			

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>	
<u>Kostenstelle</u>	<u>Kostenträger</u>	<u>Konto</u>	<u>Betrag €</u>	

Finanzierung:

Für die Wohnungsbauförderung stehen zurzeit im Haushaltsplan 91.500 Euro zur Verfügung
(531800 Aufwendungen für Zuschüsse an übrige Bereiche
532700 Schuldendiensthilfen an private Unternehmen
532800 Schuldendiensthilfen an übrige Bereiche).

Durch die geringfügige Anhebung der Fördersätze kann es – je nach Inanspruchnahme – künftig zu geringen Kostensteigerungen kommen. Eine konkrete Aufwandserhöhung ist aktuell nicht absehbar.

Vermerk Kämmerer:

gesehen Klausgrete

Zusätzliche Erläuterungen zur SV 26 / 004

Aufgrund der Fragestellungen im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss vom 18.11.2009 werden wunschgemäß folgende zusätzliche Erläuterungen gegeben:

Die städt. Wohnungsbaurichtlinien stellen freiwillige Leistungen der Stadt Hilden dar. Die Grundsätze legt der Rat der Stadt fest; ein Rechtsanspruch auf die Leistungen besteht ebenso wie bei den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes NRW nicht.

Die städt. Leistungen werden teilweise neben den WFB gewährt, aber auch dort, wo die Modelle der WFB nicht greifen. Für das städt. Modell " I " gilt:

Wer erstmals Wohneigentum beabsichtigt zu erwerben kann, sofern er die einkommens – und familienanzahlmäßigen Voraussetzungen erfüllt, sowohl Mittel nach den WFB als auch einen städt. Zinszuschuss erhalten.

Dies soll ein Beispielfall erläutern:

Eine Familie, Ehepaar mit zwei Kindern unter 18 Jahren (Voraussetzung bei WFB ist mind. ein Kind unter 18 Jahren), die die (bereinigte) Einkommensgrenze von 30.610 € jährlich einhält, kann, wenn ein Eigenkapital von mind. 10 % der gesamten Baukosten (incl. Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Gebühren des Grundbuchamtes, städt. Gebühren, Vermessungskosten) vorhanden ist und das Nettoeinkommen der Familie den Lebensunterhalt unter Berücksichtigung des Schuldendienstes, Instandhaltungskosten, Betriebskosten etc. sicherstellt, im Modell A der WFB "öffentliche Mittel" i.H.v. 85.000 € in der Kostenkategorie 3 (Hilden), erhalten.

Bei einer angenommenen Kaufsumme von	250.000 €
abzügl. 10 % Eigenkapital	- 25.000 €
abzügl. öffentliche Mittel	- 85.000 €

verbleiben 140.000 € Restsumme, die auf dem Kapitalmarkt gedeckt werden müssen. Zur Verbilligung dieser Restsumme gewährt die Stadt Hilden einen nicht zurückzuzahlenden Zinszuschuss von 1.525 € / jährlich (4 Pers. Zuschussgruppe A).

Die öffentlichen Mittel (85.000 €) sind in diesem Fall mit 1 % jährlich zu tilgen aber zinsfrei. Nach 10 Jahren sind die Restmittel zu marktüblichen Konditionen zu tilgen und zu verzinsen. Die WFB – Mittel stellen also eine Anschubfinanzierung dar und sind komplett zurückzuzahlen, während das städt. Modell " I " einen nicht zurückzuzahlenden Zinszuschuss gewährt.

Das städt. Modell " M " (Arbeitgebermittel) lehnt sich an die Einkommensgrenzen der WFB an. Es gewährt ebenfalls einen nicht zurückzuzahlenden Zinszuschuss, gestaffelt nach Höhe des Einkommens und Anzahl der Familienmitglieder. Aber auch z.B. ledige Mitarbeiter ohne Kind können diese Arbeitgebermittel erhalten.

Die Förderhöhen zwischen den Modellen " I " und " M " differieren deshalb, da die städt. Mitarbeiter den Zinszuschuss gem. EStG versteuern müssen.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Grundsatzbeschluss vom 13.12.1995 und einstimmiger Beschlussfassung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss am 08.05.1996 sowie Modifizierungen durch Ratsbeschlüsse vom 10.12.1997, 28.06.2000 und 19.12.2001 hat der Rat der Stadt Hilden die „Städtischen Wohnungsbaurichtlinien“ erlassen. Die Richtlinien sind als Anlage (Synopsis) beigelegt und sie sind seit dem 01.01.2002 gültig. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Modelle:

- A Zusatzförderung neben öffentlichen Mitteln
- C Zuschuss zur Verbilligung freifinanzierten Wohnraums
- D Finanzielle Anreize für Ausgleichszahler/-innen zwecks Freimachung der angemieteten öffentlich geförderten Wohnung, Umzugskostenhilfe
- F Förderung der Wohnungsvergabe an Obdachlose bzw. von Obdachlosigkeit bedrohte Wohnungssuchende
- G Zusatzförderung neben den öffentlichen Mitteln/bzw. ausschließliche Förderung durch die Stadt Hilden
- H Umzugskostenbeihilfe
- I Förderung des Eigenheimerwerbs
- K Ankauf von Belegungsrechten
- L Ankauf von Belegungsrechten
- M Richtlinien für die Vergabe von Arbeitgebermitteln der Stadt Hilden

Die Inanspruchnahme der einzelnen Modelle in den vergangenen Jahren ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Programm	2004	2005	2006	2007	2008	Fälle im Durchschnitt
A						
C	2	2	2	2	2	2
D						
F						
G						
H						
I	7	7	7	7	9	7
K						
L						
M	16	17	17	18	19	17

Aufgrund jahrelanger Erfahrungen in der Anwendung der Modelle sieht die Verwaltung die Notwendigkeit, eine Modifizierung bzw. auch Abschaffung einzelner Modelle vorzunehmen. Die Mo-

delle sind zum Teil durch eine Änderung der Gesetzgebung überholt oder haben sich in der bestehenden Form als unpraktikabel herausgestellt und werden durch Berechtigte nicht angenommen. Im Einzelnen ist folgendes auszuführen:

Modell A Zusatzförderung neben öffentlichen Mitteln

In der jetzigen Ausgestaltung kann das Modell nicht mehr umgesetzt werden, da die bisherigen starren Regelungen bei Fällen, die alle individuell verschieden sind, so nicht anwendbar sind. Daher musste schon in den letzten Jahren jeder Antrag von Investoren / Wohnungsunternehmen in einer gesonderten SV im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss sowie im Haupt- und Finanzausschuss beraten und entschieden werden.

Die bisherige Intention des Rates der Stadt Hilden ist es zu erreichen, die Mieten der Wohnungen auf den Höchstsatz im sozialen Wohnungsbau für Neubauten zu begrenzen. Das sind seit dem 01.01.2009 max. 5,10 € / qm. Diese Möglichkeit wird zurzeit bei 7 Objekten durch den Gemeinnützigen Bauverein, Hilden, wie folgt in Anspruch genommen:

	Standort	Laufzeit	Zuschuss jährlich
1.	An den Linden 29	14 Jahre bis 31.12.2010	6.810,13 €
2.	Furtwängerlerstraße 1 – 23	14 Jahre bis 30.09.2010	5.108,31 €
3.	Kirschenweg 2 a	14 Jahre bis 31.12.2016	2.397,70 €
4.	Kirschenweg 4 a	14 Jahre bis 31.12.2016	3.519,47 €
5.	Lindenhof 2 – 4	14 Jahre bis 31.07.2006, danach Verlängerung bis 31.07.2016	4.000,00 €
6.	Lindenhof 5 – 7	14 Jahre bis 31.10.2007, danach Verlängerung bis 31.10.2017	14.600,00 €
7.	Lindenhof 6 – 8	14 Jahre bis 31.03.2007, danach Verlängerung bis 31.03.2017	2.408,00 €
		gesamt	38.843,61 €

Durch eine Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen kann dieses Modell zukünftig nicht mehr angewandt werden, weil:

1. Die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen keine Wirtschaftlichkeitsberechnung des Bauherrn als verlässliche Kostengrundlage mehr fordern, aufgrund derer die Zahlen eines Investors / Investorin überprüft werden könnten.
2. Deshalb auch keine Prüfung der Kosten mehr durch die Bewilligungsbehörde (Kreis Mettmann) erfolgt. Diese beim Kreis weggefallene Prüfarbeit kann auch durch die hiesige Verwaltung nicht ausgeglichen werden.

Die vorgenannten „Altfälle“ des Hildener Bauvereins können wie bisher per Sitzungsvorlage als Einzelfallentscheidung abgewickelt werden.

Modell C Zuschuss zur Verbilligung freifinanzierten Wohnraums

Das Modell sollte wie bisher bestehen bleiben, da Vier- oder Fünfraumwohnungen nach wie vor Mangelware sind und nachgefragt werden. Es wird eine Anpassung der Förderhöhe an die Preisentwicklung vorgeschlagen.

Modell D Finanzielle Anreize für Ausgleichzahler/-innen zwecks Freimachung der angemieteten öffentlich geförderten Wohnung, Umzugskostenhilfe

Da es per Gesetz keine Ausgleichszahlerinnen / Ausgleichszahler mehr gibt, fällt dieses Modell zukünftig weg.

Modell F Förderung der Wohnungsvergabe an Obdachlose bzw. von Obdachlosigkeit bedrohte Wohnungssuchende

Die Wohnungssicherung ist heute per Gesetz geregelt. Entscheidungen werden hier bei der ARGE und im Amt für Soziales und Integration getroffen. Dieses Modell kann insofern entfallen.

Modell G Zusatzförderung neben den öffentlichen Mitteln bzw. ausschließliche Förderung durch die Stadt Hilden

Investorinnen / Investoren nehmen dieses Modell seit Jahren nicht in Anspruch, sodass dieses Modell zukünftig ebenfalls entfallen kann.

Modell H Umzugskostenbeihilfe

Dieses Modell sollte dem Grunde nach bestehen bleiben, auch wenn es in den letzten Jahren nicht in Anspruch genommen wurde. Eine Umzugsbeihilfe ist nach wie vor sinnvoll, damit jemand eine größere Sozialwohnung frei macht und in eine kleinere Mietwohnung (nicht Eigentum) zieht. Dabei ist es unerheblich, ob die neue, kleinere Wohnung frei finanziert oder öffentlich gefördert ist. Notwendig ist eine Anpassung der Einkommensgrenzen an die geltenden Regelungen.

Modell I Förderung des Eigenheimerwerbs

Das Modell sollte dem Grunde nach bestehen bleiben, weil es in der Vergangenheit jungen Familien sehr geholfen hat. Es werden allerdings Änderungen zur Anpassung an die jetzigen Bestimmungen der Wohnungsbauförderung sowie eine moderate Erhöhung des Zinszuschusses aufgrund der zwischenzeitlichen Preissteigerungen vorgeschlagen.

Modell K / Modell L Ankauf von Belegungsrechten

Beide Modelle werden von Vermieterinnen / Vermietern nicht angenommen. Inhaltlich umfasst das Modell C den Sachverhalt schon größtenteils. Darüber hinaus regeln die Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes NRW seit wenigen Jahren den Ankauf von Belegungsrechten, sodass beide Modelle hier entfallen können.

Modell M Richtlinien für die Vergabe von Arbeitgebermitteln der Stadt Hilden

Dieses Modell kann dem Grunde nach bestehen bleiben, denn es hat, wie Modell I, in der Vergangenheit jungen Familien sehr geholfen. Es werden allerdings Anpassungen an die jetzigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen und eine moderate Erhöhung der Zuschüsse aufgrund der Preissteigerungen vorgeschlagen.

Für alle Modelle sollten weiterhin folgende Abschlussbestimmungen gelten:

1. Alle städt. Förderungsmodelle können nicht nebeneinander in Anspruch genommen werden. Ausnahmen kann die Fachdezernentin / der Fachdezernent zulassen. Ebenso kann die Fachdezernentin / der Fachdezernent über Ausnahmen entscheiden, wenn nicht alle Förderungsvoraussetzungen des Modells vollständig erfüllt werden, jedoch die Förderung der Zielsetzung dieser Wohnungsbaurichtlinien im Einzelfall nicht widerspricht und der Wohnungsmarkt günstig beeinflusst wird.
2. Auf eine Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Modelle können bedient werden, solange Haushaltsmittel vorhanden sind.
3. Antragsberechtigt sind bei allen Modellen grundsätzlich nur Hildener Einwohner/-innen oder seit mindestens drei Jahren in Hilden Beschäftigte.
4. Anträge können nicht berücksichtigt werden, sofern sie nach Abschluss des Kaufvertrags oder nach Baubeginn gestellt werden.
5. Maßnahmen bei Verstößen gegen Bewilligungsbescheidinhalte bzw. Verträge:
Bei Verstößen gegen Bewilligungsbescheidinhalte bzw. Verträge durch den/die Zuschussempfänger/-in oder einem von ihr/ihm Beauftragten kann die Stadt Hilden die Weitergewährung ihrer Mittel sofort einstellen und ggf. gezahlte Leistungen zuzüglich Verzinsung in Höhe von 10 % zurückfordern.

gez. Günter Scheib