

Vorlage Nr. 022/08

Betreff: **Änderung des Wohnungsbauprogramms der Stadt Rheine für die Eigenheimförderung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss			15.01.2008		Berichterstattung durch:		Herrn Lüttkemeier Herrn Hötker	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
							X	
Rat der Stadt Rheine			24.06.2008		Berichterstattung durch:		Herrn Lüttkemeier Herrn Hötker	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

82	Wohnmanagement
----	----------------

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge)
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
100.000 € pro Jahr	100.000 € pro Jahr	€	☐ keine €	Die Aufwendungen des Wohnungsbauprogramms werden aus der Baulandproduktion abgeschöpft

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☒ beim Produkt/Projekt 82 Wohnmanagement in Höhe von 100.000 € zur Verfügung.
☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat beschließt die Anhebung der Fördersätze im „Städtischen Wohnungsbauprogramm“ rückwirkend ab dem 01.01.2008 entsprechend den beigefügten Förderrichtlinien für den Kommunalen Baukostenzuschuss und zur Reduzierung der Folgekosten.

Begründung:

Im Sommer 1997 wurde das neue Baulandkonzept vom Rat der Stadt Rheine beschlossen. Dieses Konzept sieht einen ausgewogenen Mix in den Lösungswegen Bodenbevorratung / Privatvermarktung / Umlegung vor. Die Umsetzung bodenpolitischer Ziele durch Einräumung von Benennungsrechten für die Stadt Rheine und Veräußerung zu 20 % unter dem Verkehrswert wurde abgelöst durch einen Sozialbeitrag in Höhe von 2,5 v.H. des Grundstücksmarktwertes baureifer Wohnbauflächen.

Diese soziale Komponente im Rahmen der Baulandproduktion wurde den Grundstückseigentümern als Verpflichtung auferlegt, sich an der Deckung des dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit vorhandenen Wohnraumversorgungsproblemen angemessen zu beteiligen.

Die so ermittelten Ausgleichsbeträge werden für das „Städtische Wohnungsbauprogramm „ verwandt.

Begünstigte dieses Wohnungsbauprogrammes sind Haushalte mit Kindern oder schwerbehinderte Personen, die einen Neubau errichten und aufgrund ihres Einkommens auch berechtigt sind, Fördermittel des Landes NRW zu beantragen.

Die Anzahl der Haushalte, die einen Neubau errichten, ist in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen. So ist der Anteil der Haushalte, die sich lieber für ein gebrauchtes Objekt entscheiden, auf 60 % angestiegen. Nur noch 40 % entscheiden sich für die Errichtung eines Neubaus.

Diese Entwicklung erklärt sich durch den Wegfall der Eigenheimzulage 2005 und durch andere äußere Faktoren wie erhöhte Baukosten, Erhöhung der Mehrwertsteuer und Anhebung des Zinsniveaus für Baudarlehen.

Haushalte die gerne einen Neubau errichten möchten, können das notwendige Eigenkapital nicht nachweisen und auch das Einkommen reicht für die Tragbarkeit der Belastung oft nicht aus.

Hier hilft das „Städtische Wohnungsbauprogramm“ mit einem Baukostenzuschuss und verbessert das Eigenkapital des Bauherrn. Die Förderung zur Minimierung der Folgekosten reduziert die späteren Betriebskosten des Familienheimes und erleichtert die Tragbarkeit der Belastung nachzuweisen.

Welche Möglichkeiten bieten sich, auf den Rückgang der Neubautätigkeit zu reagieren?

Das das „Städtisches Wohnungsbauprogramm“ aus dem Sozialbeitrag bei der Baulandproduktion gespeist wird, sind Bindungen zugunsten von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen erforderlich.

Aus diesem Grunde können auch nur Bauherren begünstigt werden, die die Einkommensgrenze für die Beantragung von Fördermitteln des Landes NRW nach dem Fördermodell A einhalten.

Eine Erweiterung des berechtigten Personenkreises durch Anhebung oder Aufhebung der Einkommensgrenze würde den Vorgaben des Baugesetzbuches nicht entsprechen.

Aus den vorgenannten Gründen wird deshalb vorgeschlagen, die Fördersätze zu erhöhen. In besonderer Weise soll die Anzahl der zum Haushalt gehörenden Kinder beim Baukostenzuschuss und den Einbau regenerativer Energien Berücksichtigung finden.

Förderprogramme umliegender Gemeinden (z.B. Emsdetten -Familien gewinnen- und Wettringen -Wettringer Eigenheimzulage-) werden aus extra bereitgestellten Haushaltsmitteln finanziert und haben daher auch keine Einschränkung des begünstigten Personenkreises.

Die Fördersätze im „Städtische Wohnungsbauprogramm“ sollen wie folgt geändert werden:

Baukostenzuschuss:	bisher	2.000,-- € plus 200,-- € je Kind
	neu	3.000,-- € plus 400,-- € je Kind

Maßnahmen zur Reduzierung der Folgekosten:

Die zur Ermittlung des Förderbetrages maßgebliche „Checkliste“ wurde vollständig überarbeitet. Es werden die Maßnahmen berücksichtigt, die auch in anderen Förderprogrammen des Bundes oder der Länder aufgrund ihrer Standards Berücksichtigung finden. Insoweit erübrigt sich hier die Kontrolle der eingebauten Qualitäten.

Anlagen:

1. Richtlinien für die Vergabe von Baukostenzuschüssen – Kommunaler Baukostenzuschuss
2. Richtlinie für die Vergabe von Folgekostenreduzierungszuschüssen