

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00046	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, BSO, DEZ3, SFJ, STP, SU
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di	14.02.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Sachstandsbericht zu den verschiedenen Wohnraumförderprogrammen der Stadt Friedrichshafen Anlage(n): ---			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Bächler, Simon, ca. 20 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	12.03.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
Gemeinderat	25.03.2019	Kenntnisnahme	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR	
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR	
bzw.				
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR	

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr: EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR
Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

Der Sachstandsbericht zu den verschiedenen Wohnraumförderprogrammen der Stadt Friedrichshafen wird vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt in Friedrichshafen ist seit einigen Jahren angespannt. Dies macht sich bei der Entwicklung der Mietpreise und der Angebotssituation bemerkbar. Steigende Mietpreise führen dazu, dass einzelne Bevölkerungsgruppen nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt werden können. Gerade einkommensschwächere Haushalte geraten unter Druck, während die einkommensstärkeren Gruppen sich ohne größere finanzielle Anstrengungen behaupten können. Allen gemein ist das fehlende Angebot auf dem Wohnungsmarkt.

In der Folge führt diese Situation auf der einen Seite zu einer Verdrängung der sozial schwächeren Haushalte aus den jeweiligen Wohnquartieren und zum anderen zu einer fortwährenden Steigerung der Mieten. Steigende Mieten wirken sich generell negativ auf die Attraktivität einer Stadt aus.

Um sich dieser Situation anzunehmen, hat der Gemeinderat diverse Förderprogramme in unterschiedlichsten Segmenten beschlossen.

Über die Wirksamkeit und die Treffsicherheit der unterschiedlich ausgerichteten Förderprogramme berichtet diese Sitzungsvorlage.

Allen Förderprogrammen gemein ist das bereits bei der Einwohnerversammlung am 06.02.2019 präsentierte Motto:



Förderbausteine

A - Eigentum

- A 1 Baukindergeld
- A 2 Senioren- und behindertengerechtes Wohnen

B - Schaffung von Mietwohnraum

- B 1 Vermieterprämie
- B 2 Gewährung einer Kaufpreisvergünstigung beim Verkauf städtischer Grundstücke
 - B 2.1 Wohnberechtigungsschein
 - B 2.2 Häfler Wohnraumförderprogramm
- B 3 Friedrichshafener Baulandmodell

A 1 – Baukindergeld

Beschlussfassung 12.03.2007

Zielgruppe

Die Stadt Friedrichshafen fördert im Rahmen der Richtlinien und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel den Erwerb von Eigentumswohnungen und Familienheimen mit maximal zwei Einheiten, wobei eine von untergeordneter Bedeutung sein muss. Ziel des städtischen Zuschusses ist es, die Versorgung von Familien mit Wohnraum zu verbessern und breiten Bevölkerungsschichten mit Kindern die Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Bei der Förderung werden alle zum Haushalt gehörenden Kinder berücksichtigt:

- Wenn sie unter 18 Jahre alt sind und bei der Lohn- und Einkommenssteuer des Antragstellers berücksichtigt werden.
- Wenn sie über 18 Jahre alt sind, aber aufgrund einer Behinderung nicht selbst für ihren Lebensunterhalt sorgen können.
- Wenn die Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb der nächsten sechs Monate erwartet wird.

Berücksichtigt werden auch Kinder, die innerhalb von 24 Monaten nach Antragstellung geboren werden.

Grundvoraussetzung

Um sich den Zuschuss zu sichern, müssen Sie mit dem Baubeginn bzw. mit der Unterzeichnung des Bauwerkvertrages oder Abschluss des Kaufvertrages warten, bis Ihnen die Stadt Friedrichshafen schriftlich mitgeteilt hat, dass Ihr Antrag bewilligt wurde.

Förderhöhe

Die Höhe des Baukindergeldes setzt sich aus zwei Bausteinen zusammen:

Baustein A Grundförderung Die Höhe bemisst sich anhand des Haushaltseinkommens		
Einkommensgrenze I	Einkommensgrenze II	Einkommensgrenze III
3.000 EUR je Kind	2.500 EUR je Kind	2.000 EUR je Kind

↓ + optional

Baustein B Zusatzförderung

Bei Erfüllung der folgenden Energiestandards erhöht sich die Förderung nach Baustein A um folgende Beträge

Bei Neubauvorhaben		
KfW-Effizienzhaus 55	KfW-Effizienzhaus 40	Passivhaus / „40plus“
3.000 EUR je Kind	4.000 EUR je Kind	5.000 EUR je Kind
Bei Bestandsobjekten		
KfW-Effizienzhaus 100	KfW Effizienzhaus 85	KfW-Effizienzhaus 70
2.000 EUR je Kind	4.000 EUR je Kind	5.000 EUR je Kind

Wer eine Förderung aus dem Förderprogramm „Klimaschutz durch Energiesparen“ der Stadt Friedrichshafen bezieht oder bezogen hat, kann für das gleiche Objekt keinen Zuschuss nach Baustein B aus diesem Programm beantragen.

Einkommensgrenzen

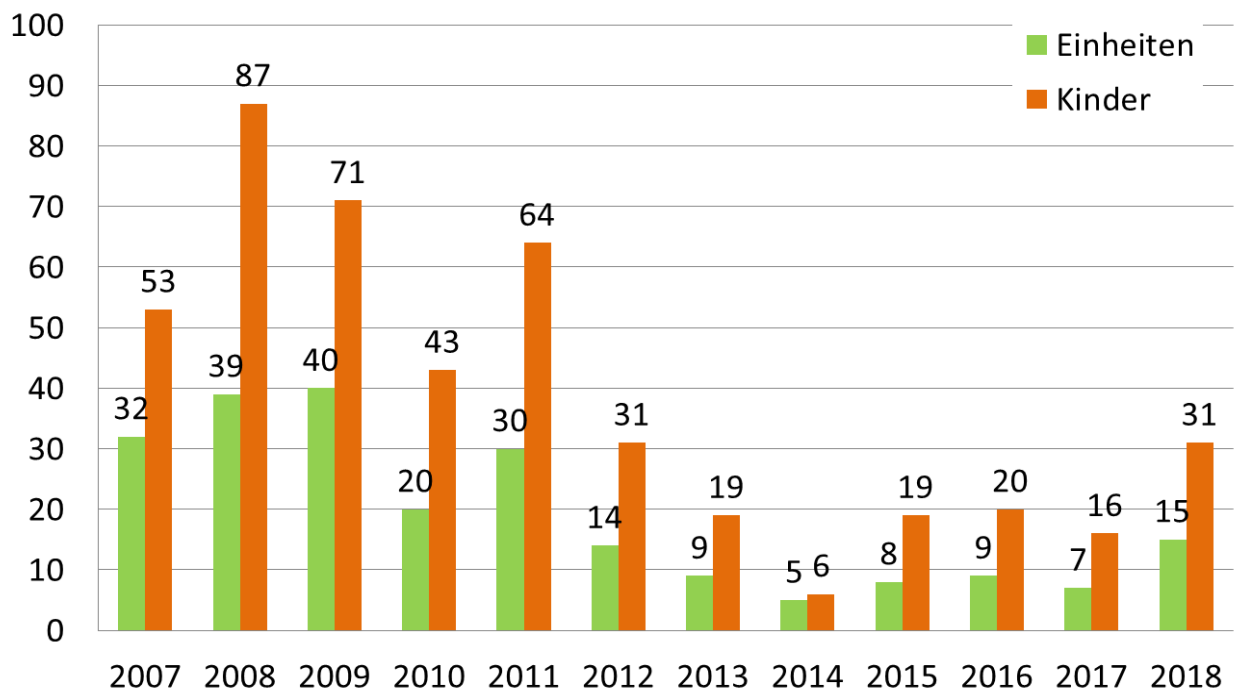
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze I	Einkommensgrenze II	Einkommensgrenze III
2 Personen Einkommensgrenze	40.600 EUR	49.300 EUR	58.000 EUR
3 Personen Einkommensgrenze	49.600 EUR	58.300 EUR	67.500 EUR
4 Personen Einkommensgrenze	58.600 EUR	67.300 EUR	77.000 EUR
5 Personen Einkommensgrenze	67.600 EUR	76.300 EUR	86.500 EUR

in der jeweils geltenden Fassung

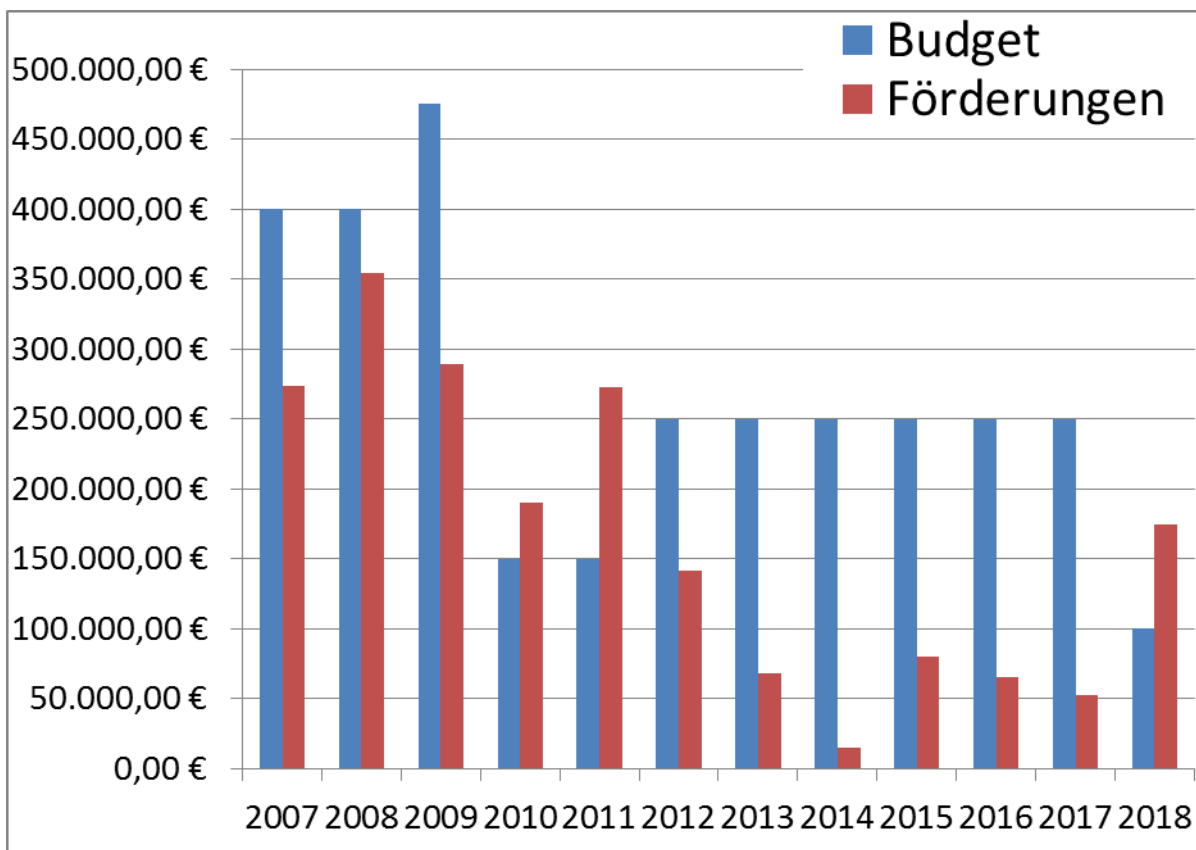
Anpassung der Auszahlungsmodalitäten.

- 2. Anpassung 17.07.2013
Einführung einer optionalen Zusatzförderung für energetisch hochwertige Objekte.
- 3. Anpassung 02.03.2015
Anpassung der Richtlinien an die aktuelle Marktlage, um die Förderung praktikabler zu machen.
- 4. Anpassung 10.05.2016
Anpassung der energetischen Komponente (optionale Zusatzförderung) an die aktuelle Fassung der Energieeinsparverordnung.

Diagramme Verhältnis zwischen geförderte Objekte und geförderte Kinder



Verhältnis zwischen Budget und bewilligten Mitteln



Jahr	Budget	Förderung
2007	400.000,00 €	274.000,00 €
2008	400.000,00 €	354.000,00 €
2009	475.000,00 €	289.000,00 €
2010	150.000,00 €	190.000,00 €
2011	150.000,00 €	273.000,00 €
2012	250.000,00 €	142.000,00 €
2013	250.000,00 €	68.000,00 €
2014	250.000,00 €	15.000,00 €
2015	250.000,00 €	80.500,00 €
2016	250.000,00 €	65.500,00 €
2017	250.000,00 €	52.500,00 €
2018	100.000,00 €	174.500,00 €

Fazit Das Wohnungsbauprogramm erfreut sich seit Inkrafttreten einer regen, dem Immobilienmarkt entsprechenden Nachfrage. Aufgrund des Neubaus Wiggerhausen Süd, III. Bauabschnitt, durch die Erschließung des Baugebiets Pfatthaagäcker und durch zukünftig anstehende Baugebiete wird bzw. ist das Interesse und die Möglichkeit des Eigentumserwerbs gestiegen.

A 2 Senioren- und behindertengerechtes Wohnen

Beschlussfassung 12.03.2007

Grundvoraussetzung Um sich den Zuschuss zu sichern, muss der Antrag vor Abschluss der Umbaumaßnahme eingereicht werden.

Zielgruppe Die Stadt Friedrichshafen fördert im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel den barrierefreien Umbau von bestehenden Gebäuden / Wohnungen. Ziel der städtischen Förderung ist es, die Versorgung von älteren und behinderten Menschen mit geeignetem Wohnraum zu verbessern sowie deren dauerhaften Verbleib in Bestandswohnungen zu ermöglichen.

Förderhöhe

Maßnahme	Maximale Förderung
Aufzug / Treppenlift	2.500 EUR
Sanitär	1.500 EUR
Eingangs- und Zimmertüren	500 EUR
Hauszugang - Rampe	500 EUR

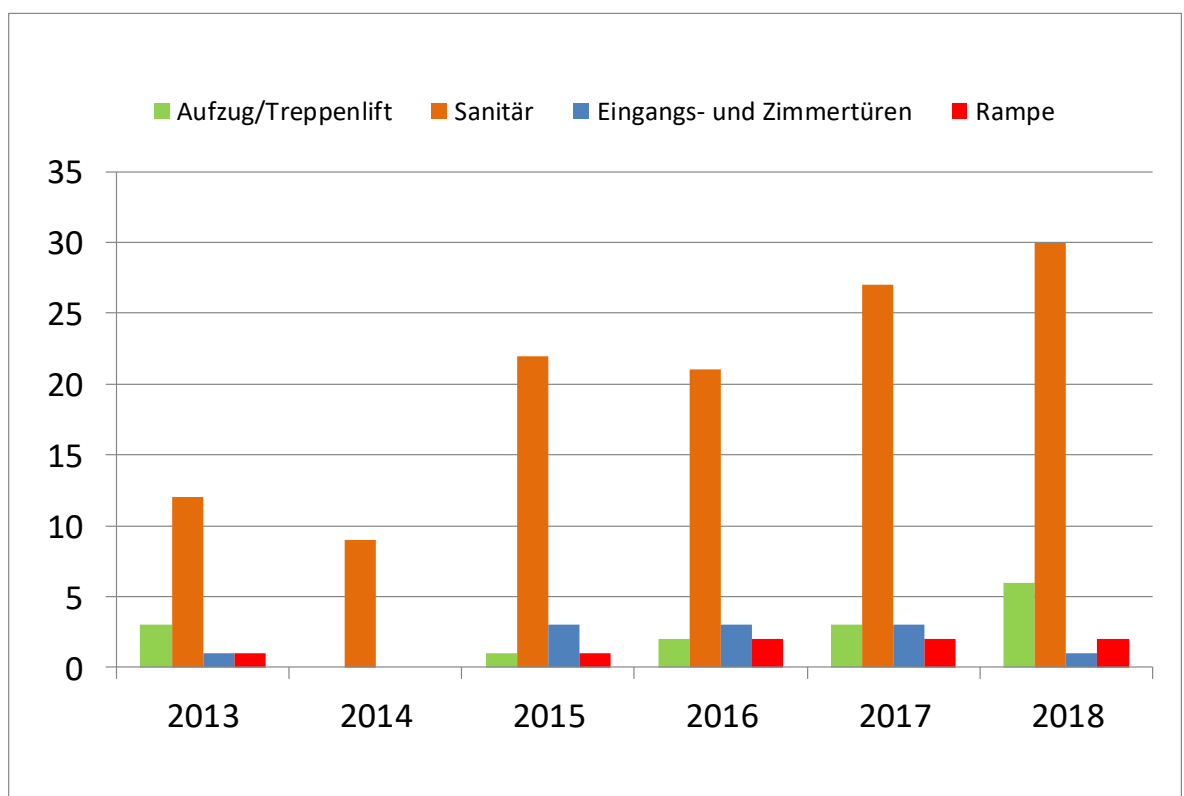
1. Anpassung

05.03.2012

Splitten der Gesamtmaßnahme in vier Einzelmaßnahmen.

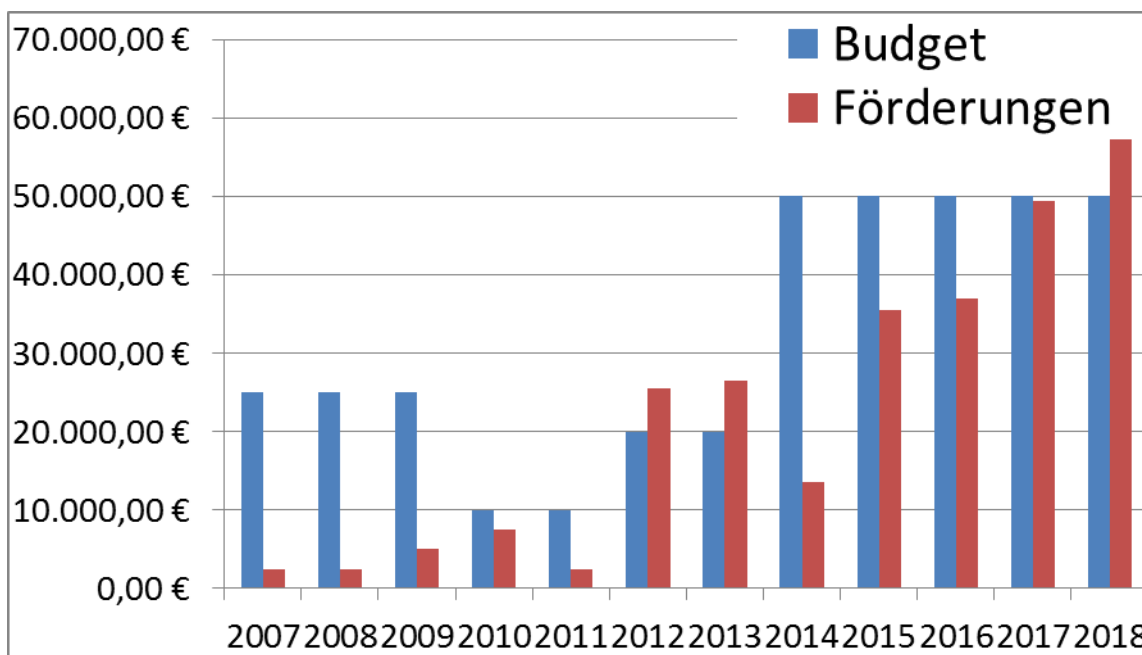
Diagramme

Für welche Maßnahmen wurden Förderungen ausgesprochen.



Jahr	Aufzug/ Treppenlift	Sanitär	Eingangs- und Zimmertüren	Rampe
2013	3	12	1	1
2014	0	9	0	0
2015	1	22	3	1
2016	2	21	3	2
2017	3	27	3	2
2018	6	30	1	2

Verhältnis zwischen Budget und Bewilligungen



Jahr	Budget	Förderungen
2007	25.000,00 €	2.500,00 €
2008	25.000,00 €	2.500,00 €
2009	25.000,00 €	5.000,00 €
2010	10.000,00 €	7.500,00 €
2011	10.000,00 €	2.500,00 €
2012	20.000,00 €	25.500,00 €
2013	20.000,00 €	26.500,00 €
2014	50.000,00 €	13.500,00 €
2015	50.000,00 €	35.500,00 €
2016	50.000,00 €	37.000,00 €
2017	50.000,00 €	49.500,00 €
2018	50.000,00 €	60.500,00 €

Fazit

Das Wohnungsbauprogramm erfreut sich seit der Anpassung der Richtlinien im Jahr 2012 einer regen Nachfrage.

In den Jahren 2017 und 2018 war das Förderbudget bereits vorzeitig ausgeschöpft. Im Jahr 2019 ist bereits die Hälfte der verfügbaren Haushaltsmittel gebunden.

Eine Erhöhung des Fördertopfs ist zu empfehlen.

B 1 – Vermieterprämie

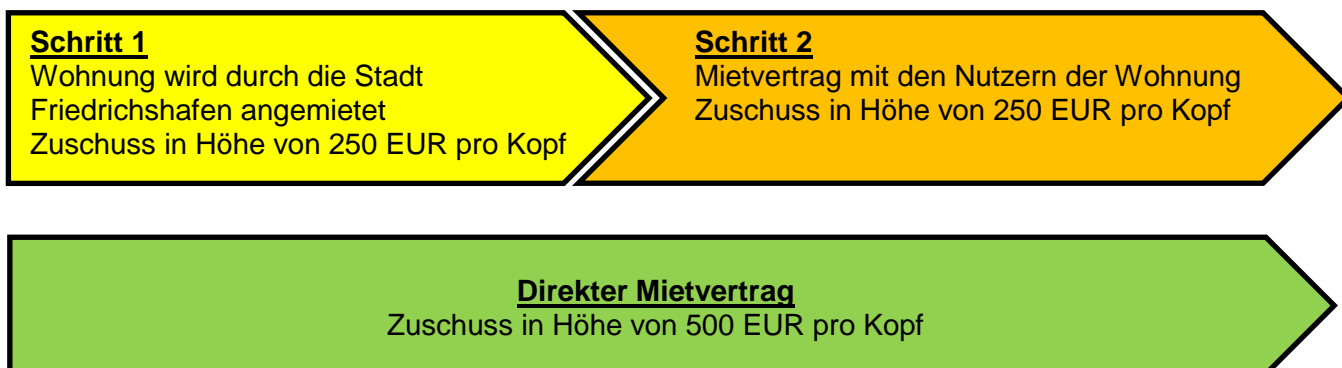
Beschlussfassung 21.03.2016

Grundvoraussetzung Um sich die Prämie zu sichern, muss entweder ein Mietvertragsabschluss mit der Stadt Friedrichshafen oder einem dort gemeldeten Wohnungssuchenden stattfinden. Dafür ist es notwendig, dass der Wohnraum gut erhalten ist und die Höhe der Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Ausgenommen sind Wohnungen, für die eine Mietpreisbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau besteht.

Zielgruppe Die Stadt Friedrichshafen fördert im Rahmen der Richtlinien und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die Vermittlung von Wohnraum an hilfsbedürftige Personen. Ziel des städtischen Zuschusses ist es, die Versorgung von sozial schwachen Personen und Familien mit Wohnraum zu verbessern.

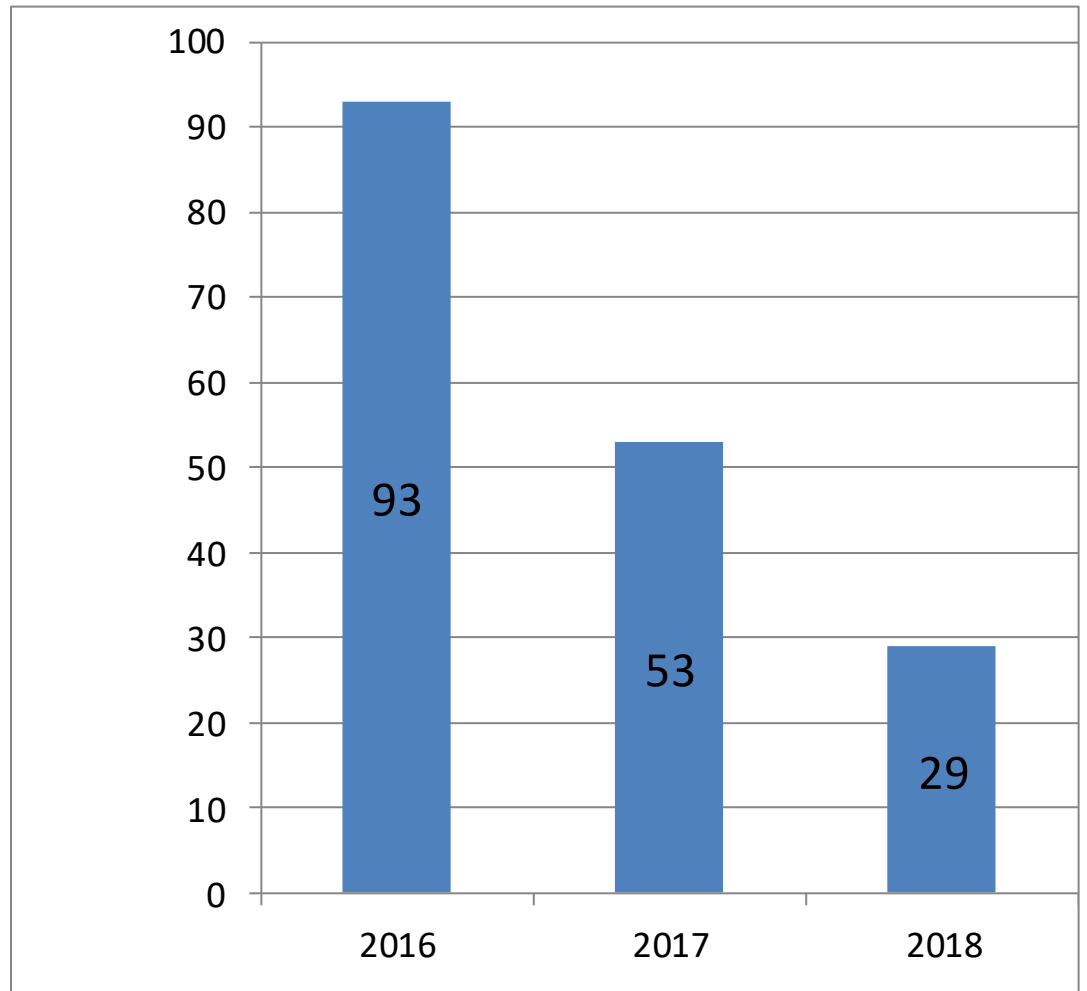
Bei der Förderung werden alle zum Haushalt gehörenden Personen berücksichtigt.

Förderhöhe



Vorgänger-Modell

Es handelt sich bei dem vorgestellten Modell um die angepasste Variante. Am 02.03.2015 wurde erstmals der Baustein V „Vermieterprämie“ vom Gemeinderat beschlossen. Die Förderhöhen haben sich nach der Wohnungsgröße gerichtet. Des Weiteren sollte bei einer Vermietung an die Stadt Friedrichshafen eine Überleitung in ein direktes Mietverhältnis innerhalb von 6 bis 12 Monaten erfolgen. Die Zweifel der potentiellen Vermieter konnten auch in den aufwendigen Beratungsgesprächen nicht ausgeräumt werden. Die Stadt Friedrichshafen hat erkannt, dass dieser Anreiz für die privaten Vermieter kein ausreichendes Argument darstellt. Daher wurde die erste Anpassung im März 2016 vorgenommen.



Fazit

Die Vermieterprämie erfreut sich seit der ersten Anpassung einer regen, dem Immobilienmarkt entsprechenden, Nachfrage. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und einer geringen Anzahl an leerstehendem Wohnraum, sind die Möglichkeiten allerdings begrenzt.

B 2 Gewährung einer Kaufpreisvergünstigung beim Verkauf städtischer Grundstücke

Die Stadt Friedrichshafen fördert die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum, indem sie beim Verkauf von städtischen Grundstücken eine verpflichtende Quote von öffentlich geförderten Wohnraum fordert.

Die Quote steht in der Gesamtheit in Verbindung mit dem Baustein B 2.2.

Ein Anteil von 80 % der erstellen Wohnfläche muss im geförderten Wohnungsbau erstellt werden. Hierauf entfällt ein verpflichtender Anteil von **50%** auf dem sozialen Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz und dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm. Weitere **30%** sind nach dem Häfler Wohnraumförderprogramm (B 2.2) zu erstellen.

Hierbei steht es dem Erwerber frei die 30 % nach dem Häfler Wohnbauförderprogramm auch mit sozialem Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz zu erstellen.

Im Gegenzug wird eine Grundstücksverbilligung von maximal 30 % gewährt.

Zur Berechnung der Vergünstigung wird die nachfolgende Formel zu Grunde gelegt:

$V = KP \times 30\% \times WF / GF$	V = Vergünstigung des Grundstückspreises in EUR/m ² KP = Kaufpreis des Grundstücks in EUR/m ² WF = Wohnfläche der sozial geförderten Wohneinheiten GF = Wohnfläche des Gesamtobjektes
---	--

Zielgruppe der Förderung sind Investoren, vorrangig Wohnungsbauunternehmen, sofern diese bereit sind, auf dem Grundstück den geforderten Anteil an preisgebundenem Wohnraum zu schaffen und diese Wohnungen für mindestens 25 Jahre im Bestand zu halten. Damit verbunden ist das Ziel einer für mindestens diesen Zeitraum bestehenden öffentlichen Förderung der Wohnungen im Rahmen der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Das jährliche Budget beträgt 250.000 EUR.

Die Verbilligung wird nach erfolgter Eintragung der Rechte im Grundbuch ausbezahlt. Aufgrund dieses zeitlichen Versatzes kam es bis dato noch zu keinem Mittelabfluss. Mit Blick auf die bestehenden und geplanten Verkaufsvorgänge wird es im 2019 zu ersten Inanspruchnahmen des Programms kommen.

B 2.1 Wohnberechtigungsschein

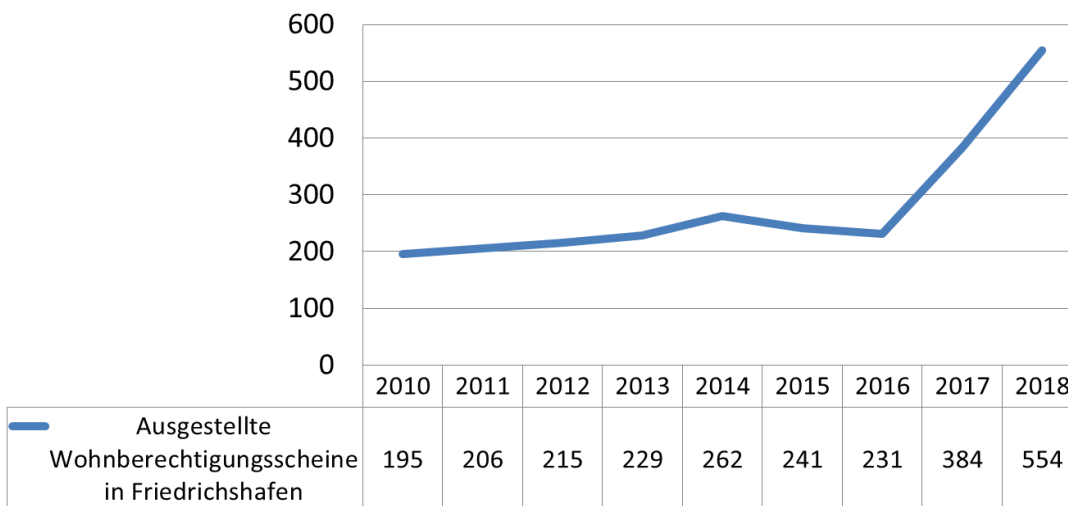
Der Wohnberechtigungsschein steht im Zusammenhang mit den kommunalen Förderungen „Friedrichshafener Baulandmodell“ und „Kaufpreisvergünstigung“. Ferner stellt er bei der Bemessung der Einkommensgrenze die Grundlage für das „Häfler Wohnraumförderprogramm“ dar.

In Baden-Württemberg gibt es derzeit rund 54.400 landesweit geförderte Mietwohnungen (Stand 31.12.2017), die auf Grund von Förderleistungen in der sozialen Wohnraumförderung Belegungs- und Mietbindungen unterliegen (Sozialmietwohnungen). Ihr Bezug erfordert einen Wohnberechtigungsschein, der bei Vorliegen der Voraussetzungen, insbesondere Einhaltung von Einkommensgrenzen, erteilt wird. Zuständig für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sind in Baden-Württemberg die Gemeinden, zunächst die Wohnortgemeinden der Wohnungssuchenden. Ein solcher Wohnberechtigungsschein ist landesweit verwendbar und maximal für die Dauer eines Jahres gültig.

Vermieter von Sozialmietwohnungen dürfen diese nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einem in Baden-Württemberg ausgestellten und vom Wohnungssuchenden übergebenen Wohnberechtigungsschein ergibt.

Die Aufgabe zur Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen wird in Friedrichshafen vom Amt für Vermessung und Liegenschaften wahrgenommen.

Wohnberechtigungsscheine



In den vergangenen Jahren ist ein spürbarer Anstieg der Fallzahlen zu verzeichnen. Für 2018 teilweise bedingt durch das Neubaugebiet Wiggerhausen Süd III. BA. Aber auch nach dem Bezug der meisten Quartiere ist die Antragslage ungemindert. Es ist davon auszugehen, dass sich dies in den Folgejahren weiterhin steigern wird.

B 2.2 Häfler Wohnraumförderprogramm

Kern der Förderung ist die Hinzunahme von Haushalten oberhalb der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung – dem „klassischen“ Wohnberechtigungsschein. Auch diese Zielgruppe hat zunehmend Schwierigkeiten, sich auf dem Friedrichshafener Wohnungsmarkt mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

Die Haushalte erhalten, abhängig von der jeweiligen noch eingehaltenen Einkommensgrenze, eine Vergünstigung des Mietzinses. Diese erfolgt durch eine Absenkung der Miete vom Vermieter.

Ausgehend von den jeweiligen Einkommensgrenzen der Landesförderung wird ein Aufschlag bis zu 25 % gewährt. Es wurden insgesamt 4 Stufen eingerichtet. Die Einkommensgrenzen sind dynamisch und passen sich bei einer Änderung der Einkommensgrenze des Landes automatisch an.

Für 2019 gelten nachfolgende Werte verbunden mit der Absenkung der Miete:

Haushaltsangehörige	Mietwohnraumförderung des Landes	EKG 1 +10%	EKG 2 +15%	EKG 3 +20%	EKG 4 +25%	
	1	49.300,00 €	54.230,00 €	56.695,00 €	59.160,00 €	61.625,00 €
	2	49.300,00 €	54.230,00 €	56.695,00 €	59.160,00 €	61.625,00 €
	3	58.300,00 €	64.130,00 €	67.045,00 €	69.960,00 €	72.875,00 €
	4	67.300,00 €	74.030,00 €	77.395,00 €	80.760,00 €	84.125,00 €
	5	76.300,00 €	83.930,00 €	87.745,00 €	91.560,00 €	95.375,00 €
	6	85.300,00 €	93.830,00 €	98.095,00 €	102.360,00 €	106.625,00 €
	7	94.300,00 €	103.730,00 €	108.445,00 €	113.160,00 €	117.875,00 €
	8	103.300,00 €	113.630,00 €	118.795,00 €	123.960,00 €	129.125,00 €
	9	112.300,00 €	123.530,00 €	129.145,00 €	134.760,00 €	140.375,00 €
10	121.300,00 €	133.430,00 €	139.495,00 €	145.560,00 €	151.625,00 €	
Absenkung der Miete:		2,50 €/m ²	2,00 €/m ²	1,50 €/m ²	1,00 €/m ²	

Der Erwerber eines städtischen Grundstücks muss sich zur Schaffung von mindestens 30 % der erstellen Wohnfläche nach diesem Fördermodell verpflichten. Die Bindungsdauer beträgt 25 Jahre.

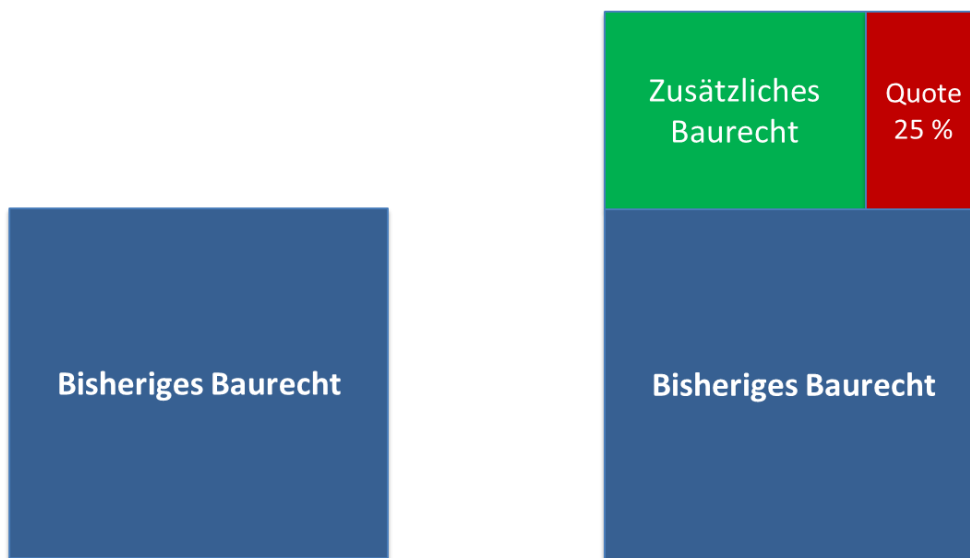
Im Gegenzug erhält der Erwerber eine Kaufpreisverbilligung in Höhe von 30 % der anteiligen Grundstücksfläche. Die Verbilligung knüpft somit an die in B 2 ausgeführte Kaufpreisverbilligung an.

Für den konkreten Mieter wurde ein 3jähriger Überprüfungszeitraum eingerichtet, nach welchem die Einkommenssituation überprüft und die Absenkung der Miete entsprechend neu bestimmt wird.

B 3 Friedrichshafener Baulandmodell

Mit dem Friedrichshafener Baulandmodell möchte die Stadt mehr preisgebundenen Wohnraum schaffen und in diesem Zusammenhang auch die Bauvorhaben, auf Grundstücken außerhalb des städtischen Eigentums, in die Pflicht nehmen.

Aus diesem Grund hat die Stadt mit Beschluss des Gemeinderates von 2017 eine Quote für preisgebundenen Wohnraum eingeführt. Zukünftig müssen im Geschosswohnungsbau, bei der Schaffung von neuem Baurecht oder der Erweiterung von bestehendem Baurecht, mit vier oder mehr Wohnungen oder mehr als 400 Quadratmetern Wohnfläche mindestens 25 Prozent der neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter und preisgebundener Mietwohnungsbau entstehen.



Die Quote kommt bereits bei mehreren Bauvorhaben zum Tragen, z. B. bei den:

- BV Postbaugesellschaft – Müllerstraße
- BV Real Massiv – Hägleweg
- BV Prisma – Regenerstraße

Nach aktuellem Stand entstehen bereits allein in diesen drei Gebieten 38 geförderte Wohnungen.