



BESCHLUSSVORLAGE

LR

Tagesordnungspunkt: 2

**Kreisorgane;
Gesamtkonzept zur Eigenwohnraumförderung für Familien**

Anlage(n):

Antrag der CSU Fraktion vom 07.07.2014

Alois-Schieß-Platz 2
85435 Erding

Ansprechpartner/in:
Sabine
Trettenbacher

Zi.Nr.:

Tel. 08122/58 1106
sabine.trettenbacher@lr
a-ed.de

Sitzung des Kreisausschusses am 29.09.2014

Erding, 05.09.2014
Az.:
2014/1618

öffentliche Sitzung

Vorlagebericht: siehe Rückseite

Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Es empfiehlt sich bei der Haushaltsaufstellung entsprechende Mittel einzustellen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt ein Konzept für ein kommunales Förderprogramm im Landkreis Erding zur Eigenwohnraumförderung für Familien mit geringer Eigenkapitalquote („Familienwohnraumförderung im Landkreis Erding“) zu erstellen.
2. Der Landkreis fragt bei der Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft im Landkreis Erding mbH an, ob diese die Durchführung und Abwicklung der Familienwohnraumförderung übernehmen.

Vorlagebericht:

Initiierung eines neuen kommunalen Förderprogramms im Landkreis Erding zur Eigenwohnraumförderung für Familien mit geringer Eigenkapitalquote („Familienwohnraumförderung im Landkreis Erding“)

Juristische Beratung

Die CSU-Fraktion stellte am 07.07.2014 einen Antrag zur Schaffung eines Gesamtkonzeptes eines neuen kommunalen Förderprogramms zur Eigenwohnraumförderung für Familien mit geringer Eigenkapitalquote.

Seite 2

Historie

Von 1982 bis 2006 förderte der Landkreis Erding neben der staatlichen Wohnbauförderung in einem eigenen Wohnbauförderprogramm die Bürgerinnen und Bürger des Landkreises Erding mittels Wohnbau-Aufwendungsdarlehen sowie in den Jahren 1990 – 1995 mittels Wohnbau – Finanzierungsdarlehen.

Daneben initiierte der Landkreis Erding 1989 die Gründung der Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft im Landkreis Erding mbH zur sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Bevölkerung.

Mit Verbesserung der staatlichen Wohnbauförderprogramme und angesichts der Niedrigzinsphase auf dem freien Kapitalmarkt gingen die Anträge auf Förderung enorm zurück, so dass die landkreiseigene Förderung aufgrund Kreisausschussbeschluss vom 12.12.2006 nicht mehr verlängert wurde. Zudem hätte der Landkreis selbst Geld für die Darlehen am freien Kapitalmarkt aufnehmen müssen.

Hintergrund des aktuellen Antrages für die Schaffung eines „neuen“ kommunalen Förderprogramms zur Eigenwohnraumförderung für Familien mit geringer Eigenkapitalquote

Angesichts der stark steigenden Grundstückspreise in Oberbayern bei gleichbleibenden Gehältern ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum aktuell ein zentrales Thema – auch im Landkreis Erding.

Ziel ist es, jungen Familien den Bau bzw. Erwerb eines angemessenen Eigenheims zu ermöglichen und den Zusammenzug mehrerer Generationen unter einem Dach zu fördern.

Einige Kommunen unterstützen schon mittels sog. Einheimischen-Modelle die Bürgerinnen und Bürger. Auch gibt es die staatliche Wohnungsbauförderung, die im Landratsamt Erding im Fachbereich Soziales abgewickelt¹ wird.

¹ Aktuell wird in der staatlichen Wohnungsbauförderung mit zinslosen bzw. zinsgünstigen Förderdarlehen der Bau und Erwerb von Eigenwohnraum unterstützt, ebenso wie der Zweiterwerb von Bestandsgebäuden einschließlich ihrer Modernisierung, sowie die Anpassung von Eigenwohnraum an die Belange von schwerbehinderten Menschen. Neuerungen sind (vgl. Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 07.10.13):

- die Aufstockung der Mittelkontingente des Freistaats Bayern für das Bayerische Wohnungsbauprogramm 2013/2014 um insgesamt 50 Millionen Euro (siehe auch Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 29.07.2013).
- bei der Eigenwohnraumförderung die Anhebung des Zuschusses für Kinder von 1.500 EUR auf 2.500 EUR,

Problematisch ist, dass aus den oben genannten Förderungen oftmals Familien mit geringer Eigenkapitalquote herausfallen, da die finanzierenden Banken für sehr zinsgünstige Kredite regelmäßig eine Eigenkapitalquote von nicht unter 25% voraussetzen.

Um diese Familien zu unterstützen, könnte auf kommunaler Ebene eine eigenkapitalersetzende Förderung erfolgen.

Juristische Beratung

Seite 3

Die Förderung muss sich innerhalb des Kompetenzrahmens und der Haushaltsgrundsätze der Kommunen bewegen.

Ausblick:

Bei zustimmendem Votum wäre eine Entwicklung einer Familienwohnraumförderung im Landkreis Erding in folgende Richtung denkbar: **Reduzierung der Gesamtkosten über eine Erbbaurechtbestellung in Bezug auf das Grundstück (mit späterer Ablöseoption) an.**

Damit kann der Bauherr/Käufer die Gesamtkosten niedrig halten. Sein Eigenkapital ist beim Beantragen eines Bankdarlehens prozentual höher und er bekommt das Darlehen bzw. bessere Konditionen.

Da der Landkreis Erding und die meisten Kommunen Gesellschafter der **Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft im Landkreis Erding mbH** sind, bietet sich ein Einbezug dieser gemäß § 2 der Satzung² an.

-
- im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms die Anhebung der Kostenobergrenzen zu vergleichbaren Neubauten auf 60 bzw. 75 Prozent.
 - im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm die Anhebung des Darlehenshöchstbetrages von 100.000 EUR auf 150.000 EUR.

In den Jahren 2010 bis 2012 wurden durch den Fachbereich Soziales im Landkreis Erding 55 Antragsteller mit 1.630.000 Euro Baudarlehen gefördert. Dabei handelt es sich bei den Förderdarlehen um Finanzierungsdarlehen, die die Fremdmittelaufnahme auf dem freien Kapitalmarkt reduzieren.

² § 2 Gegenstand der Gesellschaft:

(1) Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Insbesondere ist Wohnraum deutlich unter dem ortsüblichen Preisniveau bereitzustellen.

(2) Die Gesellschaft errichtet, betreut und bewirtschaftet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem die im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, **insbesondere Grundbesitz erwerben**, belasten und veräußern, sowie **Erbbaurechte bestellen**.

(3) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Die Wohnungs- und Grundstücksgesellschaft sollte nicht als „Konkurrenz“ der gemeindlichen und staatlichen Förderprogramme auftreten, sondern eine Zusatzmöglichkeit für finanziell schlechter gestellte junge Familien bieten, die aufgrund ihrer Eigenkapitalsituation ansonsten nicht zum Zuge kommen.

Juristische Beratung

Seite 4