



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Liegenschaften
FB Finanzen

Sachbearbeitung:
Hugger, Thomas
Schmid, Johannes
Behr, Sieglinde

Datum:
09.06.2010

VORL.NR. 263/10

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	22.06.2010	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	30.06.2010	ÖFFENTLICH

Betreff: Haushaltskonsolidierung - Aufhebung der Richtlinien für das Ludwigsburger Baukindergeld

Bezug: Vorl.Nr. 100/06; 312/07 und 456/08
Antrag der FDP Fraktion Vorl.Nr. 644/09

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Die Richtlinien für das Ludwigsburger Baukindergeld werden zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes ab 01.10.2010 aufgehoben.
2. Ab dem Zeitpunkt der Aufhebung des Baukindergeldes können Familien, Alleinerziehende und auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Familienheimen oder Eigentumswohnungen auf städtischen Baugrundstücken für ihre Kaufobjekte bzw. Bauvorhaben ein Bauspardarlehen in Höhe von 10.000 €/ pro Kind bis zu maximal 30.000 € pro Familie von der **Wüstenrot** Bausparkasse zu einem Zinssatz von effektiv 3,11% p.a. zugeteilt bekommen.

Zu diesem Zweck wird die Stadt Ludwigsburg einen Bausparvertrag über eine Bausparsumme von 2 Mio. € abschließen und hierzu ein Bausparguthaben von 1 Mio. € aus bereits bestehenden Bauspar-Altverträgen einsetzen.

Sachverhalt/Begründung:

I. Ausgangssituation

Der Gemeinderat beschloss im Jahr 2006 die Einführung des sogenannten Ludwigsburger Baukindergeldes für die Jahre 2006 und 2007. In den Jahren 2007 und 2009 wurde die Laufzeit um jeweils 2 Jahre bis zum 31.12.2011 verlängert.

Dieser unabhängig vom Einkommen der Antragsteller gewährte Zuschuss zum Erwerb oder zum Bau eines selbstgenutzten Familienheimes auf einem von der Stadt Ludwigsburg erworbenen Grundstück stellt einen Anreiz für Familien mit Kindern dar, eine selbstgenutzte Immobilie in

Ludwigsburg auf einem städtischen Grundstück zu erwerben oder zu errichten. Insoweit ist das Baukindergeld ein Beitrag einer aktiven Politik zur Ansiedlung von Familien in Ludwigsburg einerseits und unterstützt andererseits die Vermarktung der städtischen Baugrundstücke. Der Fachbereich Liegenschaften und auch Bauträger werben offensiv mit dem Ludwigsburger Baukindergeld. Seit Einführung des Förderprogramms wurden für 164 Familien und insgesamt 306 Kinder 918.000 € bewilligt.

Aufgrund der im Vergleich zum Investitionsvolumen eher geringen Förderhöhe gelingt es dem Baukindergeld zwar nicht, Schwellenhaushalten den Weg zum Wohneigentum zu ermöglichen. Dennoch wird es aufgrund des hohen Grundstückspreisniveaus in Ludwigsburg gerne von den Erwerbern städtischer Baugrundstücke in Anspruch genommen – natürlich auch in Konkurrenz zu anderen Städten.

Die zunehmende Verschlechterung der Haushaltslage seit der Einführung dieser Förderung erfordert, dass auch die Weitergewährung dieser Freigiebigkeitsleistung der Stadt im Hinblick auf eine Ausgabenreduzierung geprüft werden muss.

II. Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass das Ludwigsburger Baukindergeld als Anreiz für Familien mit Kindern sich an den Wohnort Ludwigsburg zu binden, durchaus erfüllt hat. Schwerpunkt der Förderung waren bislang die an die Begünstigten direkt verkauften Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke in den Baugebieten Jahnstraße, Am Wasserfall und dem Wohnpark Hartenecker Höhe. Die Stadt hat beim Verkauf von Bauträgergrundstücken auch im Jahr 2010 noch eine vertragliche Regelung aufgenommen, dass das geplante Vorhaben den Richtlinien für das Ludwigsburger Baukindergeld entspricht. Insoweit vertrauen die Bauträger darauf, dass ihre Kunden die Förderung in Anspruch nehmen können. Einige Bauträger werben ebenso wie die Stadt Ludwigsburg selbst mit diesem finanziellen Anreiz. Insoweit sollte für einen angemessenen Übergangszeitraum bis 30.09.2010 das Baukindergeld nach wie vor in unveränderter Höhe bewilligt oder ausbezahlt werden. Die Bauträger wurden bereits im Vorfeld über die vorgesehene Änderung informiert, mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat noch erfolgen muss.

Die Streichung der Förderung und deren Ankündigung kann einen positiven Impuls für die Vermarktung der noch nicht verkauften Wohneinheiten haben. Es besteht die Möglichkeit, dass der eine oder andere Kaufinteressent seine Kaufentscheidung vorzieht.

Die Verwaltung muss zur Verbesserung der städtischen Haushaltslage vorschlagen, das Ludwigsburger Baukindergeld ab dem 01.10.2010 einzustellen. Demnach werden die Richtlinien über das Baukindergeld nur noch auf Förderanträge angewandt für Wohneinheiten und Baugrundstücke welche bis zum 30.09.2010 verkauft werden und der Antrag bis zu diesem Zeitpunkt bei der Stadtverwaltung eingegangen ist.

Alternative Überlegungen, wie z.B. die einkommensabhängige Förderung wurden als zu verwaltungsintensiv in Relation zu der gewährten Förderung betrachtet. Die Reduzierung des Haushaltsansatzes und die Vergabe der Fördermittel nach dem sogenannten „Windhund-Prinzip“ räumt der Verwaltung wenige Steuerungsmöglichkeiten ein.

III. Alternativer Fördervorschlag:

Gewährung von städtischen Zuteilungsansprüchen aus Bauspardarlehen

Die Stadt besitzt zuteilungsreife Bausparverträge mit einer Gesamtdarlehenssumme in Höhe von 3.180.000 € bei der Bausparkasse Wüstenrot. Die Darlehenszinssätze belaufen sich zwischen effektiv 4,69 % und 5,10 % p.a., da die Bausparverträge als Geldanlage vorgesehen waren und eine Inanspruchnahme des Bauspardarlehens bisher nicht beabsichtigt war.

Die Wüstenrot Bausparkasse sieht wenig Möglichkeiten, die Kommunalbauspardarlehen in Tranchen an Privatpersonen zu vergeben. Sollte die Bankenaufsicht diesem Vorgehen überhaupt zustimmen, wäre die Vergünstigung der Kommunal-Bausparkonditionen zu den für Privatpersonen üblichen Konditionen in Höhe von ca. 125.000 € auszugleichen.

Darüber hinaus wäre für die Bürger bei den derzeitigen Zinskonditionen ein Bauspardarlehenszins in der Größenordnung von effektiv 4,5-5,0 % p.a. wenig attraktiv.

Deswegen bietet die Bausparkasse Wüstenrot der Stadt den Abschluss eines neuen Bausparvertrages mit einer Bausparsumme von 2 Mio. € an. In diesen Bausparvertrag wäre von der Stadt ein Bausparguthaben in Höhe von 50 % der Bausparsumme, somit 1 Mio. € einzuzahlen, damit ein Darlehensanspruch von 1 Mio. € erworben wird. Das erforderliche Kapital kann aus der Rückzahlung der Bausparguthaben aus Altverträgen von der Wüstenrot Bausparkasse zur Verfügung gestellt werden.

Nach Zuteilung des Bauspardarlehens in 20 bis 24 Monaten könnte die Wüstenrot das Darlehen in Teilbeträgen von 10.000 € für jedes zum Haushalt der Erwerber gehörenden Kind unter 18 Jahren bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 € an die interessierten Familien ausbezahlen, die von der Stadt als Käufer eines städtischen Grundstückes der Wüstenrot benannt wurden. Mit dem Gesamtdarlehensanspruch von 1 Mio. € können Teildarlehen für 100 Kinder zu je 10.000 € ausbezahlt werden. Nach Ansicht der Verwaltung sollte dieser ausreichen, um Erwerb von städtischen Baugrundstücken das Angebot zinsgünstiger Bauspardarlehen in den Jahren 2010 und 2011 unterbreiten zu können. Dies hängt jedoch maßgeblich von der Inanspruchnahme der zinsgünstigen Mittel bzw. Akzeptanz durch die Berechtigten ab.

Der Darlehenszins beträgt inklusive der noch vom Käufer zu zahlenden 1%igen Abschluss- und Übertragungsgebühr 3,11 % effektiv (nominal 2,8 % p.a.) bei einer monatlichen Zins- und Tilgungsrate von 12 %o der jeweiligen Darlehenssumme.

Bis zur Zuteilung des Darlehensanspruchs ist die Bausparkasse bereit, benötigte Darlehensmittel derzeit ebenfalls zum Zinssatz von 3,11 % p.a. zwischen zu finanzieren.

Bis zu einem Bauspardarlehen von 30.000 € verzichtet die Bausparkasse auf eine dingliche Sicherung im Grundbuch, welche mit zusätzlichen Kosten verbunden wäre.

Der städtische Aufwand für die Bereitstellung dieser Bauspardarlehen beläuft sich auf einmalig knapp 10.000 € für die Abschlussgebühr und jährliche Wenigereinnahmen aus Kapitalanlagen, da die Guthabenverzinsung beim Bausparvertrag mit 0,5 % p.a. um rd. 1,5 % unter dem derzeitigen, durchschnittlichen Anlagezinssatz von ca. 2 % liegt. Die Wenigereinnahmen würden aus heutiger Sicht pro Jahr ca. 15.000 € betragen.

Der Vorteil für die Bürger liegt in einem um rund 1 % p.a. gegenüber dem derzeitigen Kapitalmarktzins günstigeren Angebot und damit einer jährlichen Zinsersparnis in Höhe von 100 € pro Kind. Bei einer Erhöhung des derzeitigen Zinsniveaus kann sich dieser Vorteil deutlich erhöhen.

Für schwer am Markt zu platzierende Grundstücksangebote (z.B. Tammer Straße und Neckarterrassen) müssen nach Auffassung der Verwaltung ohnehin weitere Förderanreize in Betracht gezogen werden.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Bisher waren im Haushalt 2010 und in der mittelfristigen Finanzplanung für 2011 und 2012 Mittel in Höhe von rund 2 Mio. € veranschlagt. Durch die Streichung des Baukindergeldes reduzieren sich die städtischen Ausgaben um 1,3 Mio. € auf insgesamt 700.000 € welche 2010 und 2011 eingeplant werden müssen.

Einher mit der Ausgabenreduzierung beim Baukindergeld geht ein verminderter Ersatz für das Baukindergeld aus den Sonderrechnungen.

V. Antrag der FDP Fraktion

Die FDP Fraktion beantragt (Vorl. Nr. 644/09) das Baukindergeld ab dem Jahr 2010 ersatzlos zu streichen. Die Fraktion begründet ihren Antrag damit, das Baukindergeld würde keinen sozialpolitischen Auftrag erfüllen und andere Faktoren würden die Standortentscheidung stärker beeinflussen. Darüber hinaus wäre die Nachfragesituation in den Neubaugebieten „Hartenecker Höhe“ und „Am Wasserfall“ so hoch, dass das Baukindergeld lediglich ein Mitnahmeeffekt darstellen würde.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, stellt das Baukindergeld ein Anreiz für Familien mit Kindern dar, sich trotz des hohen Ludwigsburger Grundstückspreisniveaus für ein Familienheim auf einem städtischen Grundstück in Ludwigsburg zu entscheiden. Aufgrund der Höhe des Förderbetrages muss unterstellt werden, dass das Baukindergeld nicht das geeignete Instrument ist, Bauherren das Bauen oder Kaufen einer selbstgenutzten Immobilie zu ermöglichen. Hierzu wären intensivere Fördermöglichkeiten mit einem deutlich größeren Fördervolumen erforderlich.

Auch wenn die Verwaltung der Begründung des FDP-Antrages inhaltlich nicht in vollem Umfange zustimmen kann, wird vorgeschlagen aufgrund der städtischen Haushaltslage das Ludwigsburger Baukindergeld einzustellen.

Unterschriften:

Hugger

Kiedaisch

Verteiler:

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

FB Revision

FB Finanzen

FB Liegenschaften

FB Bürgerbüro Bauen

05/NSE

FB Stadtplanung und Vermessung

GSGR