

Antrag der CDU-Fraktion zur Anpassung der Förderrichtlinien im Förderprogramm „Jung kauft Alt“ der Gemeinde Rosendahl

Vorwort: Die CDU in Rosendahl hat im Jahr 2016 das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ in Rosendahl eingeführt. Ziel war es, bauwilligen Familien einen finanziellen Anreiz zu schaffen, damit sich diese bewusst für den Kauf eines Bestandsobjekts, ggf. auch als Alternative zu einem Neubau in einem Neubaugebiet entscheiden. So sollen insbesondere die Innenbereiche und Straßen mit altem Hausbestand durch Zuzug junger Familien aufgewertet werden. Bei der Ausgestaltung der Förderrichtlinien wurde auf ähnliche, bestehende Förderungen in anderen Kommunen aufgebaut. In den vergangenen Jahren wurden seitens des Bundes und des Landes neue Förderungen für Bauherren neu eingeführt oder aktualisiert. Als Beispiel sei hier das Baukindergeld und veränderte Förderhöhen im Rahmen der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes (WfA) genannt. Diese und ein veränderter Immobilienmarkt machen es aus unserer Sicht notwendig, das bestehende Förderprogramm „Jung kauft Alt“ grundlegend zu aktualisieren.

Antrag:

1. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ durch Werbung überörtlich bekannt zu machen.
2. Der Rat der Gemeinde Rosendahl möge die folgenden Änderungen im Förderprogramm „Jung kauft Alt der Gemeinde Rosendahl beschließen:

Bisher	Vorgeschlagene Änderung	Begründung
1.1 Ein Altbau im Sinne dieser Förderrichtlinien ist ein Gebäude in den geschlossenen Ortslagen Darfeld, Holtwick und Osterwick, das mindestens 25 Jahre alt ist (gerechnet ab Bezugsfertigstellung).	1.1 Ein Altbau im Sinne dieser Förderrichtlinien ist ein Gebäude in den geschlossenen Ortslagen Darfeld, Holtwick und Osterwick, das mindestens 40 Jahre alt ist (gerechnet ab Bezugsfertigstellung).	Die aktuelle Grenze von 25 Jahren bedeutet, dass bereits bei einem Baujahr bis 1994 eine Förderwürdigkeit besteht. Aufgrund der aktuellen Marktlage am Immobilienmarkt scheint dies aber nicht zwingend notwendig zu sein. Ziel des Förderprogramms ist es einen Anreiz für Bauherren zu schaffen, Eigentum in ggf. weniger attraktiven Straßen zu erwerben, somit die Dorfkerne zu beleben und durch die i.d.R. anstehende Renovierung ökologisch aufzuwerten. Eine Änderung des Alters auf 40 Jahre würde mehr Fördermittel in diese Richtung steuern.
1.6 Die Förderung wird jedem Antragsteller und für jedes Objekt nur einmal gewährt.	1.6 Die Förderung wird jedem Antragsteller nur einmal gewährt. Bei Weiterverkauf kann ein Objekt durch den Käufer erneut gefördert werden sofern dieser vorher keine Förderung aus dem Programm „Jung kauft Alt“ erhalten hat. Ein Objekt kann innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nur einmal gefördert werden.	Im Sinne einer Familienförderung ist es unerheblich, wie oft ein Objekt bereits gefördert wurde. Gleichzeitig muss aber Missbrauch vorgebeugt werden. Dies wird durch eine Fünfjahresfrist gewährt.
2.1 Für die Erstellung eines Altbautgutachtens (Ortsbegehung/Bestandserhebung mit	2 wird ersatzlos gestrichen	Insbesondere bei energetischen Sanierungen von Altbauten hat die KfW ihre Fördermöglichkeiten in den vergangenen Jahren

Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung) gewährt die Gemeinde Rosendahl auf Antrag folgende Zuschüsse: a) 600 € Grundbetrag, b) 300 € Erhöhungsbetrag für jedes Kind bis zum 18. Lebensjahr, das zum Antragszeitpunkt zum inländischen Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört. Sind mehrere Personen anspruchsberechtigt und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf den Erhöhungsbetrag, ist bei jedem der Erhöhungsbetrag zur Hälfte anzusetzen. 2.2 Die Förderung des Altbaugutachtens ist beschränkt auf die Höhe der Erstellungskosten. Sie beträgt maximal 1.500 €. 2.3 Die Förderung eines Altbaugutachtens ist ausgeschlossen, wenn bereits ein Altbaugutachten für ein bestimmtes Gebäude erstellt worden ist und/oder die antragsberechtigte Person das Gebäude bereits durch notariellen Kaufvertrag erworben hat. 2.4 Bei Antragstellung ist der Gemeinde Rosendahl die schriftliche Einverständniserklärung des Altbaueigentümers vorzulegen, aus der hervorgehen muss, dass er/sie grundsätzlich bereit ist, das Gebäude an den/die Antragsteller/in zu veräußern. 2.5 Das Altbaugutachten muss von einem Architekten oder Sachverständigen für die Bewertung von bebauten Grundstücken erstellt werden. 2.6 Der Antragsteller, der Sachverständige oder Architekt und der bisherige Eigentümer müssen mit der weiteren Nutzung des geförderten Altbaugutachtens durch die Gemeinde Rosendahl in einem Informationspool (Sammlung, Veröffentlichung und Weitergabe an andere Interessierte) einverstanden sein.		deutlich ausgeweitet. Grundbedingung hierfür ist aber immer die Begehung des Objekts durch einen Energiesachverständigen. Gleichzeitig wird die Baubegleitung durch diesen Sachverständigen zu 50 % durch die KfW gefördert. Auch die NRW.Bank hat ihre Fördermöglichkeiten in diesem Bereich ausgeweitet. Es besteht für die Gemeinde Rosendahl schlichtweg kein Anlass hierzu on Top noch eine Förderung zu zahlen, insbesondere, da bei der KfW Doppelförderungen ausgeschlossen sind. Da die im Haushalt veranschlagte Summe nicht geändert wird, können durch die so frei werdenden Mittel mehr Familien gefördert werden.
---	--	---

2.7 Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage und Aushändigung einer Kopie des Altbaugutachtens und der dazugehörigen Rechnung.		
3.1 Die Gemeinde Rosendahl gewährt für den Erwerb eines Altbaus (erforderlich ist ein notarieller Kaufvertrag, der eine Grunderwerbsteuerpflicht auslöst; ein Übergabevertrag – auch nicht bei Übernahme von Rechten und Pflichten durch den neuen Eigentümer - ist nicht ausreichend) über eine Laufzeit von 5 Jahren ab dem Tag des Einzugs in den geförderten Altbau auf Antrag folgende Zuschüsse: a) 800 € Grundbetrag jährlich, b) 400 € Erhöhungsbetrag jährlich für jedes Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres, das im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört. Sind mehrere Personen anspruchsberechtigt und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf den Erhöhungsbetrag, ist bei jedem der Erhöhungsbetrag zur Hälfte anzusetzen. c) 400 € Erhöhungsbetrag für jedes volljährige pflegebedürftige Familienmitglied, das im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des oder der Anspruchsberechtigten gehört.	Die Gemeinde Rosendahl gewährt für den Erwerb eines Altbaus (erforderlich ist ein notarieller Kaufvertrag, der eine Grunderwerbsteuerpflicht auslöst; ein Übergabevertrag – auch nicht bei Übernahme von Rechten und Pflichten durch den neuen Eigentümer - ist nicht ausreichend) A) eine <u>einmalige</u> Förderung i.H.v. 4000,00 Euro. B) Für jedes im Haushalt des Antragstellers lebende minderjährige Kind, für welches der Antragsteller das Sorgerecht innehat, erhöht sich die Fördersumme um 2000,00 Euro. C) Für jedes im Haushalt des Antragstellers lebende pflegebedürftige Familienmitglied erhöht sich die Summe um 2000,00 Euro. Pflegebedürftigkeit besteht, wenn Pflegegeld gezahlt wird. Der Antragsteller / die Antragstellerin verpflichtet sich, für mindestens fünf Jahre seinen Hauptwohnsitz in das Förderobjekt zu verlegen. Wird der Hauptwohnsitz des Antragstellers vor Ende der Fünfjahresfrist für das Förderobjekt aufgegeben, ist ab diesem Zeitpunkt, je 1/5 des Förderbetrags zurück zu zahlen. Die Abrechnung erfolgt in vollen Kalenderjahren. Für C) wird diese Regel ebenfalls angewandt. Zur Absicherung wird eine Reallast ins Grundbuch eingetragen.	Seit Antragstellung hat der Bund durch das Baukindergeld eine ähnliche Förderung geschaffen. Als das Programm „Jung kauf Alt“ eingeführt wurde, war dies noch nicht abzusehen. Eine Finanzierung scheitert i.d.R. an dem zu geringen Eigenkapital, da 1. die Objektpreise stark gestiegen und 2. die Baunebenkosten deutlich angestiegen sind (Das Land hat die Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf inzwischen 6,5 % erhöht, auch die Notare haben ihre Gebührensätze erhöht, so dass heute Kaufnebenkosten zwischen 8,5 % und 14,5 % gezahlt werden müssen). Das Baukindergeld soll hierbei unterstützen, kann aber nicht als Eigenkapital gerechnet werden, da es 1. über Jahre verteilt gezahlt wird und 2. bei Abschluss des Kaufvertrags noch nicht fest von einer Zusage ausgegangen werden kann, da der Antrag erst bei Einzug gestellt wird. Mit unserem Förderprogramm verteilen wir bisher die Zahlungen auf fünf Jahre. Für eine Familie wäre es eine größere Hilfe, die gesamte Fördersumme einmalig im Jahr der Kaufpreiszahlung zur Verfügung gestellt zu bekommen und somit den Finanzierungsaufwand zu senken. Außerdem wäre der Anreiz für diese Förderung deutlich höher. In diesem Sinne muss der Bescheid, unter der Bedingung, dass der Kaufvertrag geschlossen und der Wohnsitz zu dem Förderobjekt verlegt wird, schon vor Beurkundung des Kaufvertrags bewilligt werden. Die Auszahlung der Mittel kann dann nach Beurkundung, Ummeldung und somit formeller Prüfung erfolgen. Bei der bisherigen Förderung des Altbaugutachtens wird schon jetzt lt. Förderrichtlinien ähnlich verfahren.

3.2 Kommen während der Laufzeit der Förderung Kinder im Sinne der Ziffer 3.1 hinzu, erhöht sich ab dem Anmeldejahr entsprechend der Kinderbetrag.	Kommen innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Antragstellung Kinder im Sinne der Ziffer 3.1 hinzu, wird bei Anmeldung nachträglich ein Einmalbetrag i.H.v. 1000,00 Euro je Kind ausbezahlt.	
3.3 Der Höchstbetrag für die laufende Förderung beträgt 2.000 € jährlich.		
3.5 Die Auszahlung erfolgt jeweils am 01.07. eines Kalenderjahres unter der Voraussetzung, dass die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Fördergeldempfänger erfolgt ist. Die Auszahlung von Fördermitteln erfolgt in voller Höhe, wenn der Fördergeldempfänger zum Stichtag (01.07.) ein Jahr die Voraussetzungen für den Förderantrag erfüllt hat. Liegt zum Stichtag ein kürzerer Zeitraum vor, so erhält der Fördergeldempfänger nur die auf den Zeitraum anteilig entfallenden Fördergelder.	Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage der Eigentumsumschreibung im Grundbuch	
4.0 Die Gemeinde Rosendahl gewährt für den Erwerb, anschließenden Abbruch eines Altbaus und Errichtung eines Ersatzhauses an gleicher Stelle die Zuschüsse nach Ziffer 3.1. Die übrigen Bestimmungen dieser Richtlinie gelten entsprechend.	Die Gemeinde Rosendahl gewährt für den Erwerb, anschließenden Abbruch eines Altbaus und Errichtung eines Ersatzhauses an gleicher Stelle die Zuschüsse nach Ziffer 3.1. Die übrigen Bestimmungen dieser Richtlinie gelten entsprechend. Die Förderhöhe wird in diesem Fall verdoppelt	Der schnelle Verkauf gemeindlicher Baugrundstücke in den letzten Jahren hat beispielhaft gezeigt, dass junge Familien insbesondere den Neubau eines Einfamilienhauses bevorzugen. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs und ökonomischer sowie ökologischer Ressourcenschonung kann diesen Familien ein adäquater finanzieller Anreiz geschaffen werden, sich bewusst für den Kauf eines Altbaus und die Neuerrichtung eines Neubaus in einem gewachsenen Wohngebiet zu entscheiden. Dies ist auch im Sinne einer energiesparenden Modernisierung des Hausbestands der Gemeinde. Da dem Bauherren durch höhere Kaufneben- und Abrisskosten deutlich höhere Kosten im Vergleich zum Kauf eines freien Baugrundstücks entstehen, ist ein adäquater finanzieller Anreiz notwendig.
5 Förderung nach städtebaulichen Gesichtspunkten Der Rat der Gemeinde Rosendahl behält sich vor, Antragstellern zusätzliche Förderbeträge bis zu einer Summe von 1.000 € pro Jahr für eine maximale Förderdauer von 5 Jahren zu gewähren, wenn in Abstimmung mit der Verwaltung bei der Sanierung von	5 Förderung nach städtebaulichen Gesichtspunkten Der Rat der Gemeinde Rosendahl behält sich vor, Antragstellern zusätzliche Förderbeträge bis zu einer einmaligen Summe von 10.000 € zu gewähren , wenn in Abstimmung mit der	Um dem Denkmalschutz adäquat Rechnung zu tragen, soll die Sanierung eines förderwürdigen, ortsbildprägenden Altbaus gezielt gefördert werden.

Altbauten vornehmlich in den in der Anlage definierten Gebieten ein besonderer Wert auf städtebauliche Aspekte gelegt wird. Die Entscheidung über die städtebauliche Bedeutung eines Altbaus sowie die Höhe der Fördermittel trifft der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss im Einzelfall.	Verwaltung bei der Sanierung von Altbauten vornehmlich in den in der Anlage definierten Gebieten ein besonderer Wert auf städtebauliche Aspekte gelegt wird. Die Entscheidung über die städtebauliche Bedeutung eines Altbaus sowie die Höhe der Fördermittel trifft der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss im Einzelfall.	
6.3 Pro Objekt ist nur eine Förderung möglich	Wird gestrichen	

Erstellt :

Frederik Deitert

ViSdP :

Ralf Steindorf