

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/216

freigegeben am **23.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

Datum: 14.10.2019

Förderung von Wohneigentum

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage zu dieser Vorlage beigefügte „Richtlinie der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken“ wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Vermarktung von Grundstücken in Neubaugebieten durch die Gemeinde wurde angeregt, Voraussetzungen und Möglichkeiten der Unterstützung zur Schaffung von Wohnraum zum Zweck der Eigennutzung zu prüfen, die einem Personenkreis auch mit geringerem Einkommen zugutekommen können.

Die Verwaltung hat diese Anregung aufgegriffen und hierzu eine entsprechende Richtlinie erarbeitet. Die Richtlinie ist als Anlage 1 beigefügt. Im Folgenden wird auf die einzelnen Überlegungen und Festsetzungen der Richtlinie eingegangen, wobei grundsätzlich sowohl im Hinblick auf diese Vorlage als auch für die Vorlage betreffend die Vergabekriterien für Reihen- und Mehrfamilienhäuser gilt, dass davon ausgegangen wird, dass die finanzielle Belastung durch die Gewährung von Vorteilen durch die Gemeinde aus der Gesamtheit der Grundstückserträge des jeweiligen Baugebietes bestritten wird.

Ebenso wie die grundsätzliche Frage der Preisgestaltung zwar augenblicklich für das Baugebiet „Im Göhlen“ gilt, sollte dennoch die Möglichkeit gesehen werden, die vorgestellten Anregungen und Hinweise in Form der Richtlinie auch auf andere Baugebiete zu übertragen, da die Grundproblematik selbstverständlich gleich bleibt.

Die vorgesehene Förderung im Hinblick auf Anspruchsberechtigung und Höhe basiert in den Grundzügen auf dem Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz

(NWofG) und der entsprechenden Durchführungsverordnung. Diese Überlegung hat sich unter anderem auch die Stadt Oldenburg zu Eigen gemacht, wo dieses Verfahren, allerdings in anderer Ausprägung, bereits seit einiger Zeit gilt.

Das NWofG verfolgt ursprünglich die Aufgabe, Zinsbeihilfen an Bauwillige zu vergeben, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. So ist zum Beispiel derzeit festgelegt, dass ein Kredit bis zur Höhe von 40.000 Euro für einen Zeitraum von bis zu maximal 15 Jahren zinsfrei zur Verfügung gestellt wird, wobei allerdings eine angemessene Fläche (für einen 4-Personen-Haushalt ca. 120 qm Wohnfläche) zugrunde gelegt wird. Entsprechende Bewilligungsstelle ist die N-Bank.

Ob und inwieweit sich dieses Programm in der Praxis durchsetzen kann und wird, kann im Augenblick nicht beurteilt werden. Bekanntermaßen gelten insbesondere dann, wenn für die Realisierung eines Bauvorhabens Drittmittel in Form von Bankkrediten erforderlich sind, zusätzliche rechtliche Normen. So ist zum Beispiel die Wohnraumimmobilienkreditrichtlinie seit 2015 durch die Banken zu beachten. Danach sind Kreditnehmer nur zum Teil in der Lage, Kredite in Anspruch nehmen zu können. Selbst wenn man neben den finanziellen Vorteilen der Gemeinde mögliche weitere Drittmittel (z. B. Baukindergeld) in Rechnung stellt, verbleiben Unwägbarkeiten, die nicht vorhergesehen werden können.

Man könnte berechtigterweise auch die Frage stellen, ob die Gemeinde ihren Anteil dazu beitragen soll, Voraussetzungen für eine Klientel zu schaffen, die sich womöglich erst durch die Gewährung von Drittmitteln in eine ansonsten nicht mögliche Verschuldungssituation hinein begibt. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Grundlage eines gesicherten sozialen Zusammenlebens eben auch darin bestehen sollte, in nahezu allen sozialen Schichten Eigentum schaffen und damit Sicherheit auch für die weiteren Lebensabschnitte generieren zu können. Die Gewährung der Mittel ist im Übrigen nicht so umfangreich, als dass hierdurch Missstände hervorgerufen werden könnten, die ansonsten nicht denkbar wären.

Zu der Richtlinie im Einzelnen:

1. Die Richtlinie soll ausschließlich für den Erwerb von Grundstücken der Gemeinde gelten. Dadurch ist gewährleistet, dass keine marktverzerrenden Faktoren berücksichtigt werden, die im Übrigen ausschließlich von der Gruppe von Abgabepflichtigen zu tragen wären. Wie bereits ausgeführt, gilt als Ausgangspunkt der Überlegung, dass sich das Baugebiet „selbst trägt“.
2. Die jährlichen Einkommensgrenzen nach dem NWofG betragen 17.000 € bei Ein-Personen- und 23.000 € bei Zwei-Personenhaushalten. Für jede weitere Person sowie für Kinder werden jeweils weitere 3.000 € berücksichtigt. Eine Deckelung der Personenanzahl ist nicht vorgesehen, da verwaltungsseitig dem Umstand Rechnung getragen werden soll, dass eine größere Familie grundsätzlich eines gesteigerten Einkommens bedarf. Die Ermittlung der Einkommensgrenze ist nach dem NWofG jedoch aufwendig, da, wie in Deutschland üblich, eine Fülle von Zurechnungs- bzw. Abrechnungsbeträgen zu berücksichtigen sind. Folglich wird die Möglichkeit eröffnet, auf der Grundlage eines entsprechenden Bescheides nach vorgenannten Gesetz die Einkommensgrenze nachzuweisen oder aber im vereinfachten Verfahren den Nachweis zu liefern. Dies erfolgt durch Vorlage der entsprechenden Einkommensteuerbescheide der vergangenen 3 Jahre, aus denen dann der Mittelwert ge-

bildet wird. Darüber hinaus kann der Einkommensnachweis auch über einen gültigen Wohnberechtigungsschein erbracht werden. Die Einkommensgrenze für einen Vier-Personenhaushalt betrage somit, ungeachtet der Möglichkeiten von Zu- bzw. Abrechnungen, 29.000 €. Liegt das Jahreseinkommen in diesem Beispiel 27.950 € wären die formalen Voraussetzungen für eine Förderung gegeben.

3. Die Stadt Oldenburg sieht beispielsweise 10 % der Fläche der jeweiligen Quartiere für die Vergabe an entsprechende Bewerber vor, die die Voraussetzungen des NWoFG erfüllen. Die Förderhöhe beträgt dort maximal 24 % des Grundstückswertes. Die Regelung bezüglich der Flächenbegrenzung wird als grundsätzlich sinnvoll erachtet und ist deshalb auch in den Entwurf der Richtlinie aufgenommen worden. Dabei ist durchaus denkbar, dass die Förderung nicht nur für Einfamilien- sondern ebenfalls für Doppel- und Reihenhäuser Anwendung finden kann, sofern diese ebenfalls nur für die Eigennutzung (Selbstbezug) vorgesehen sind. In Bezug auf die absolute Förderhöhe wäre jedoch denkbar, die Förderung entsprechend den persönlichen Umständen zu staffeln. Vorgeschlagen wird, den Kaufpreis für den Grundstückskostenanteil um 10 % je volljähriger Person, maximal 20 % und für jede weitere Person um 5 %, maximal 10 % zu senken. Diese Art der Förderung soll für 10 % der Grundstücke im jeweiligen Neubaugebiet Anwendung finden.
4. Anspruchsberechtigte(r) sollte nur sein, wer seit mindestens drei Jahren in der Gemeinde Rastede den Wohnsitz hat oder mindestens fünf Jahre mit einem eigenen Hausstand in der Gemeinde Rastede gelebt hat. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der Kreis der Anspruchsberechtigten nicht dazu führt, dass Missbrauch betrieben werden könnte. Daneben muss sichergestellt sein, dass im Falle der Bezuschussung der Sinn auch dauerhaft erfüllt wird. Insofern muss der Wohnraum jedenfalls für mindestens zehn Jahre selbst bewohnt werden (vgl. Vorlage 2019/046).
5. Im Übrigen gelten die Vergaberichtlinien der Gemeinde uneingeschränkt. Sofern mehr Anträge auf Förderung gestellt werden, als Grundstücke dafür zur Verfügung stehen (vgl. Nr. 3), erfolgt der Zuschlag entsprechend der Rangfolge, die sich aus den Vergabekriterien ergibt. Die mit dieser Vorlage erarbeitete Richtlinie hat nicht die Aufgabe, die Grundüberlegungen der Vergaberichtlinie zu ersetzen. Da zum Zeitpunkt der Bewerbung um ein Grundstück und gegebenenfalls eines entsprechenden Zuschlags von der Gemeinde ggf. nur ein geringer Zeitraum besteht, sollte für die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke, für die eine solche Bewerbung nach dieser Richtlinie vorliegt, ein Mindestzeitraum von drei Monaten festgesetzt werden. Es wird davon auszugehen sein, dass zum Zeitpunkt einer möglichen Entscheidung durch die Gemeinde noch nicht alle Finanzierungsquellen durch die Bauinteressenten angefragt worden sind bzw. eine Zusage aussteht. Es wäre insoweit verfehlt, frühzeitig festzustellen, dass eine Vergabe nicht erfolgen kann. Der Verwaltung liegen derzeit keine Erfahrungen vor, in welchem Zeitabschnitt die entsprechenden Unterlagen beigebracht werden können. Gegebenenfalls wird hierauf in der Zukunft noch einzugehen sein.

6. Es ist durchaus denkbar, dass für den Personenkreis weitere Mittel von staatlicher Seite (zum Beispiel in Form von Zinsvergünstigungen oder Zuschussleistungen) gewährt werden. Die Verwaltung schlägt vor, Überlegungen im Hinblick auf eine mögliche Reduzierung oder sogar den Ausschluss der gemeindeeigenen Förderung nicht anzustellen. Die insoweit vielleicht angestrebte „Gerechtigkeit“ lässt sich im Ergebnis durch keine wie auch immer gearteten Maßnahmen vollständig abbilden. Dementsprechend sollte auch die gemeindliche Förderung im Umkehrschluss nicht dazu führen, dass finanzielle Mittel von Dritten ausgeschlossen werden. Für den Bereich des NWoFG wurde dies verwaltungsseitig geprüft und kann verneint werden.
7. Die Auszahlung erfolgt als Zuschuss. Damit ist klargestellt, dass der Grundstückspreis zunächst für alle im Baugebiet gleich ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Zum jetzigen Zeitpunkt kann über die absoluten Auswirkungen keine Aussage getroffen werden. Dies wird letztlich abhängig sein von der Inanspruchnahme der Förderlichkeit und den persönlichen Voraussetzungen der jeweiligen Antragsteller/-innen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Richtlinie der Gemeinde Rastede zur Förderung des Erwerbs von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken