

HA-Beschluss
HA-52/15

öffentlich: Ja
 Drucksachen-Nr.: 06/346
 Erfassungsdatum: 19.05.2015

Beschlussdatum:
06.07.2015

Einbringer:
Dez. II, Amt 23

Beratungsgegenstand:
Außerplanmäßige Aufwendungen zur Bereitstellung von Haushaltsmitteln für Förderung junger Familien beim Kauf eines Grundstückes

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	26.05.2015	8.8				
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	22.06.2015	6.7		13	1	0
Hauptausschuss	06.07.2015	4.7		12	1	0

Dr. Arthur König
 Oberbürgermeister

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	2016
Finanzaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	2016

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

Zur Umsetzung der Richtlinie „Förderung junger Familien durch Gewährung von Preisnachlässen beim Erwerb städtischer unbebauter Wohngrundstücke innerhalb von Bebauungsplangebieten“ werden im Haushaltsjahr 2016 außerplanmäßig 150.000 € zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt aus dem bilanziellen Gewinn des Verkaufes der Baugrundstücke innerhalb des B-Planes Nr. 88 –Heinrich-Heine-Str.-.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Bürgerschaft hatte in den zurückliegenden Jahren zur Unterstützung junger Familien bei einem Erwerb von städtischen Grundstücken, eine Förderung durch die Gewährung eines Preisnachlasses beim Erwerb städtischer unbebauter Wohnbaugrundstücke innerhalb von Bebauungsgebieten gewährleistet. Die Höhe der Förderung sollte jeweils im Rahmen der Haushaltsdiskussion eingeordnet werden.

In den letzten Jahren wurde die Förderrichtlinie so gut wie nicht in Anspruch genommen, da die entsprechenden Baugrundstücke innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Verfügung standen. Nunmehr steht die Vermarktung des Bebauungsplangebietes Nr. 88 an. Im Rahmen der Haushaltsplanung für die Jahre 2015/2016 wurde die Position „Förderung junger Familien“ jedoch wegen der Umstellung von kameralistischer auf doppischer Haushaltsführung nicht mit einem Haushaltsansatz versehen.

Nach der Sommerpause 2015 soll die Vermarktung der Baugrundstücke beginnen und entsprechende Kaufverträge abgeschlossen werden. Die finanziellen Auswirkungen (Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen) werden sich jedoch erst in 2016 ergeben.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 88 „Heinrich-Heine-Straße“ liegen gegenwärtig rund 80 konkrete Kaufanträge vor. Unter Berücksichtigung der bestehenden Kriterien zur Förderung junger Familien würde sich daraus überschlägig ein Preisnachlass für das gesamte Wohngebiet, das etwa innerhalb von 3 Jahren vollständig vermarktet werden kann, in Höhe von insgesamt rund 200.000 € ergeben.

Die zeitliche Umsetzung der Kaufverträge, die haushaltstechnisch in 2016 zu berücksichtigen werden, ist gegenwärtig schwierig einzuschätzen. Aufgrund der starken Nachfrage ist davon auszugehen, dass eine sehr zügige Vermarktung erfolgen kann.

Allein für die ersten 30 Bauherren, die sich entsprechend der Vergaberichtlinie ergeben, wäre ein Mittelbedarf für die Förderung in Höhe von rund 120.000 € in 2016 einzustellen. Diese Zahl ist überschlägig anhand der vorliegenden, mitunter hinsichtlich der für die Förderung benötigten Angaben nicht ganz vollständigen, Unterlagen von dem Bauwilligen ermittelt worden. Ob in dieser Höhe und in dieser Zeitschiene die kalkulierten Mittel tatsächlich benötigt werden, kann nicht verbindlich benannt werden.

In den Kalkulationen wurde ein zu fördernder Grundstückswert in Höhe von ca. 71.500 € und nur der Preisnachlass je Kind mit 5 %-Punkten zu Grunde gelegt. Daraus ergibt sich bereits, dass 20 der ersten 30 Grundstücke gefördert werden könnten, mit Summen von 3.575 € bzw. 7.150 € und im Einzelfall (3 Kindern) sogar mit 10.725 €. Nicht berücksichtigt werden konnte dabei die Förderung von 2,5 % für Verheiratete mit mindestens einem Kind, die bei Vertragsabschluss nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind.

Aus diesen Gründen wird überschlägig für 2016 von zu gewährenden Preisnachlässen i.H.v. 150.000 € ausgegangen.

Die Aufbringung der benötigten Mittel zur Deckung der außerplanmäßigen Aufwendungen erfolgt durch den beim Verkauf der Grundstücke erzielten bilanziellen Gewinn. Dieser entsteht, da die Grundstücke über dem in der Bilanz ausgewiesenen Wert veräußert werden. Die sachkonten-genaue Darstellung der Finanzierung kann gegenwärtig noch nicht exakt erfolgen. Eine haushalterische Absicherung ist aber grundsätzlich auch unter Berücksichtigung aller bisherigen und zukünftigen Aufwendungen für die Fertigstellung des Bebauungsplangebietes Nr. 88 gegeben.

Die Förderung steht laut der Richtlinie unter dem Vorbehalt zur Verfügung stehender Haushaltsmittel. Um möglichst vielen jungen Familien finanziell zu unterstützen, schlägt die Verwaltung die vorgenannte Höhe der Förderung für 2016 vor. Im Rahmen der Haushaltsplanung für 2017 ff. würden entsprechende Planansätze dann im Rahmen der Vorbereitung der Haushaltsdiskussion eingebracht werden.

Anlagen:

Richtlinie zur Förderung junger Familien durch Gewährung von Preisnachlässen

Richtlinie zur Förderung junger Familien durch Gewährung von Preisnachlässen beim Erwerb städtischer, unbebauter Wohnbaugrundstücke innerhalb von Bebauungsgebieten

Den gewachsenen Ansprüchen an Lebens- und Wohnraum wird in der Hansestadt Greifswald dadurch Rechnung getragen, dass, neben der verstärkten Bereitstellung entsprechender attraktiver Wohnbauflächen für alle Bauwilligen, junge Familien bei einem Erwerb von städtischen, unbebauten Grundstücken innerhalb von Bebauungsplangebieten zusätzlich eine Förderung erhalten. Auf diesem Wege soll auch versucht werden, eine Annäherung der individuellen Vorstellungen der Häuslebauer mit der kommunalpolitisch erstrebenswerten Stadtentwicklung zu erzielen.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat deshalb einer Gewährung von Preisnachlässen bei Grundstückskäufen zur Förderung junger Familien, unter dem Vorbehalt der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel, zugestimmt. Als junge Familie im Sinne dieser Richtlinie gilt ein Elternteil mit einem Alter von unter 45 Jahre und mit mindestens einem Kind unter 10 Jahren.

Die Mitarbeiter des Immobilienverwaltungsamtes der Hansestadt Greifswald, mit Anschrift 17489 Greifswald, Markt 15, Telefon (03834) 8536-2700 bzw. 2711 bis 2716 erteilen hierzu weitergehende Auskünfte; gleichzeitig ist hier die Bewilligungsstelle.

1. Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, dass bei einem Kauf bzw. einer Vergabe eines Erbbaurechtes eine Förderung erfolgen kann?

- es muss sich um ein städtisches Einfamilienhaus- oder Doppelhausgrundstück in einem durch die Hansestadt Greifswald neu ausgewiesen und erschlossenen Bebauungsplangebiet handeln;
- das/die begünstigte/n Kind/er gehören zum Haushalt der Antragsteller;
- das/die begünstigte/n Kind/er sind bei Vertragsabschluss nicht älter als 10 Jahre;
- der Antragsteller darf zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht älter als 45 Jahre sein; bei Verheirateten genügt es, wenn einer der Ehegatten diese Voraussetzung erfüllt;
- es darf kein Bauträger als Zwischenerwerber eingeschaltet sein, es sei denn, der Enderwerber steht fest und der Kaufvertrag wird als dreiseitiger Vertrag zwischen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Bauträger und Enderwerber geschlossen;
- der Antragsteller oder sein Ehegatte darf über kein selbst genutztes Wohneigentum in der Hansestadt Greifswald verfügen, es sei denn, dieses wird mit Bezug des Hauses auf dem nach dieser Satzung geförderten Grundstück aufgegeben;

- der Antragsteller, sein Ehegatte und das/die begünstigte/n Kind/er, müssen bei Abschluss des Vertrages und für einen Zeitraum von 10 Jahren mit ihrem Hauptwohnsitz in der Hansestadt Greifswald gemeldet sein bzw. bleiben.
- eine Förderung erfolgt, unabhängig von der Größe des ausgewählten Baugrundstückes, nur bis zur maximalen Größe von 650 m².

2. Wer kann einen Antrag stellen?

Der Preisnachlass kann nur auf Antrag gewährt werden. Antragsberechtigt sind alle natürlichen Personen, soweit sie die unter Punkt 1. genannten Voraussetzungen erfüllen. Antragsformulare sind im Immobilienverwaltungsamt der Hansestadt Greifswald erhältlich.

3. Wie wird gefördert?

Bei **Kauf eines städtischen unbebauten Grundstückes** wird ein Kaufpreisnachlass bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von

- 5 % je Kind und
- 2,5 % für Verheiratete mit mindestens einem Kind, die bei Vertragsabschluss nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind, eingeräumt.

Die maximale Förderung wird auf 15% begrenzt.

Bei **Erwerb eines städtischen unbebauten Grundstückes mittels Erbbaurecht**, wird eine Reduzierung des ansonsten regelmäßig zu zahlenden jährlichen Erbbauzinses von 4 % des Verkehrswertes um

- 0,5 % je Kind und
- 0,25 % für Verheiratete mit mindestens einem Kind, die bei Vertragsabschluss nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind, gewährt.

Die Reduzierung des Erbbauzinses wird für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des Vertrages gewährt. Die Absenkung des Erbbauzinses ist nur bis zu einem Zinssatz von 2 % möglich.

4. Wie erfolgt die vertragliche Regelung?

Der gewährte Preisnachlass wird durch die Eintragung einer Grundschuld gesichert. Sofern eine kompletter Vermietung, Weiterveräußerung/Zwangsv versteigerung des Grundstückes oder Verlegung des Hauptwohnsitzes einer der begünstigten Personen (mit Ausnahme der Kinder) in eine andere Kommune innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss erfolgt, ist der Preisnachlass bzw. Zinsnachlass vollständig an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zurückzuzahlen.

Überdies erfolgt dann eine Anpassung des Erbbauzins ab dem 01. des Folgemonats, in dem die Voraussetzung/en zur Förderung entfallen ist/sind.

Der abgeschlossene Vertrag über den Preisnachlass ist von der Rechtsaufsicht der Hansestadt Greifswald zu genehmigen.

Die Förderung wird jedem Antragsteller nur einmal gewährt. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Fördermittel besteht nicht.

5. Wie lange gilt die Förderrichtlinie?

Die Förderrichtlinie gilt unter dem Vorbehalt der Bereitstellung der entsprechenden Haushaltsmittel.