



BS-Beschluss öffentlich
B264-09/15

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/415.1

Erfassungsdatum: 21.09.2015

Beschlussdatum:
16.11.2015

Einbringer:

SPD-Fraktion

Beratungsgegenstand:

Förderung junger Familien durch Gewährung von Preisnachlässen bei Grundstückskäufen

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Ausschuss für Sport, Soziales und Jugend	07.09.2015	7.4	Einzelabstimmung			
			Punkt 1	9	0	2
			Punkt 2	10	0	1
			Punkt 3	3	3	5
			Punkt 4	3	3	5
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	07.09.2015	6.17	Einzelabstimmung			
			Punkt 1 und 2	5	9	1
			Punkt 3 und 4	2	10	3
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	08.09.2015	9.13	nicht abgestimmt			
Hauptausschuss	14.09.2015	4.23	auf TO der BS gesetzt			
Bürgerschaft	28.09.2015	7.19	zurückverwiesen in Fachausschüsse			
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	19.10.2015	6.15		5	6	3
Hauptausschuss	02.11.2015	5.14	auf TO der BS gesetzt	13	0	0
Bürgerschaft	16.11.2015	8.16	mit Änderungen	mehrheitlich	8	3

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

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

Beschlussvorschlag

1. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt, in Abänderung des Beschlusses Drucksachen-Nr. 04/562 vom 06. November 2006, die Richtlinie „Förderung junger Familien beim Erwerb von städtischen Grundstücken“ Ziffer I. wie folgt zu ändern:

Bei Kauf eines unbebauten Grundstücks wird ein Kaufpreinsnachlass bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 6 % je Kind gewährt. Bei einem Grundstückserwerb wird die maximale Förderung auf 18 % begrenzt.

2. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt, in Abänderung des Beschlusses Drucksachen-Nr. 04/562 vom 06. November 2006, die Richtlinie „Förderung junger Familien beim Erwerb von städtischen Grundstücken“ Ziffer II. wie folgt zu ändern:

Bei Erwerb eines städtischen Grundstücks mittels Erbbaurecht wird eine Reduzierung des ansonsten regelmäßig zu zahlenden jährlichen Erbbauzinses von 4 % Verkehrswertes um 1 Prozentpunkt je Kind für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des Vertrages gewährt. Die Absenkung des Erbbauzinses ist nur bis zu einem Zinssatz von 2% möglich.

3. In der Richtlinie wird zusätzlich die Ziffer IV (Gültigkeit) wie folgt gefasst:

"Es gibt keinen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Preisnachlasses.
Diese Richtlinie gilt für nach dem 01.12.2015 neu abgeschlossene Grundstücksverträge unter dem Vorbehalt der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel und wird auf bis zum 31.12.2016 abgeschlossene Grundstückskauf- oder -erbpachtverträge befristet."

Sachdarstellung/ Begründung

Der Beschluss der Bürgerschaft vom 20. Juli 2015 zum Verkauf der Wohnbauflächen im Gebiet des Bebauungsplanes 88 (Heinrich-Heine-Strasse) hat noch einmal sehr deutlich gemacht, wie die Preise für Einfamilienhausgrundstücke in den letzten Jahren explodiert sind. Diese Preisentwicklung, die sich aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, in den nächsten Jahren noch fortsetzen wird, macht es insbesondere Familien mit Kindern nahezu unmöglich Wohneigentum zu schaffen.

Die durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 29. Juni des Jahres wieder mit finanziellen Mitteln ausgestattete Richtlinie zur Förderung junger Familien durch Gewährung von Preisnachlässen bei Erwerb städtischer, unbebauter Grundstücke Wohnbaugrundstücke innerhalb von Bebauungsgebieten gewährt z. Zt. Eine Förderung i.H.v. 5 % je Kind und 2,5 % für Verheiratete mit mindestens einem Kind, die bei Vertragsabschluss nicht länger als 5 Jahre verheiratet sind. Diese Unterscheidung bei der Festlegung der Förderberechtigten geht zurück auf Beschlüsse aus dem Anfang der 1990er Jahre und mag den damaligen Interessen Rechnung getragen haben, sie ist jedoch heute nicht mehr zeitgemäß. Dies nicht nur deswegen, weil der Bundesgesetzgeber inzwischen neben der Ehe auch andere Formen des Zusammenlebens anerkannt hat, z.B. die eingetragene Lebenspartnerschaft. Vielmehr haben sich seit dem damals auch die tatsächlichen Lebensumstände, in denen Menschen zusammenleben, geändert. Außerdem müsste die Verwaltung nach dem Wortlaut dieser Richtlinie einen Antrag einer Lebenspartnerschaft mit einem Kind, die weniger als 5 Jahre zusammenleben allein deswegen ablehnen, weil sie nicht verheiratet sind, was einen eklatanten Verstoss gegen Artikel 3 des Grundgesetzes darstellt. Diese Umstände machen es notwendig die Richtlinie anzupassen. Dabei ist es ein sachgerechtes Ziel, die Förderung in Zukunft nur noch an das Anzahl der in einem Haushalt lebenden Kinder zu koppeln, egal ob diese bei verheirateten Eltern leben, von einer/einem Alleinerziehenden oder einer Lebenspartnerschaft groß gezogen werden. Es ist uns wichtig, dass gerade auch Menschen mit Kindern die Möglichkeit erhalten Grund und Boden zu erwerben.

Durch den Wegfall der Verheirateten-Förderung kann zugleich die Förderhöhe je Kind auf 6 % bzw. bei Erbbaurechten auf 1 % aufgestockt werden.

Die Förderung kann aus städtischer Sicht bei der Erbbaupacht höher sein, da die Möglichkeit eines Rückfalls der Grundstücke nach 99 Jahren aus städtischer Sicht zu begrüßen ist.

Der Änderungsantrag führt lediglich zu einer Befristung der Förderungsrichtlinie, die wir wie folgt begründen:

(1) Die Förderung junger Familien ist ein nachvollziehbares Ziel. Es ist jedoch festzustellen, dass Preisnachlässe beim Grundstückserwerb nur eine Förderung weniger Familien zulassen. Insbesondere finanziell schwächere Familien sind von dieser Förderpraxis praktisch ausgenommen.

(2) Der prozentuale Nachlass auf den Kaufpreis eines Baugrundstücks ist im Vergleich zu den beim Erwerb eines Grundstücks und Bau eines Hauses anfallenden Gesamtkosten nicht sehr gewichtig. Es ist zu bezweifeln, dass sich Menschen auf Grund der Förderungsrichtlinie und dem damit verbundenen Nachlass entscheiden, ein Grundstück in Greifswald und nicht im Umland zu erwerben bzw. in Erbpacht zu nehmen. Obwohl es die Richtlinie seit 2001 gilt, konnte bislang kein Nachweis über einen solchen steuernden Effekt erbracht werden.

(3) Mit der Einführung der Förderrichtlinie (2001: B253-17/01) sollte einem Bevölkerungsrückgang begegnet werden, um die in Greifswald vorgehaltene Infrastruktur auch künftig noch auslasten zu können. Diese Tendenz gibt es gegenwärtig nicht mehr. Im Gegenteil: Baugrund ist in Greifswald trotz der hohen Preise sehr begehrt. Der ursprüngliche Grund zur Einführung der Förderrichtlinie liegt somit nicht mehr vor.

(4) Nicht zuletzt wäre die Förderung auch im Hinblick auf § 56 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu überprüfen und der Kommunalaufsicht zur Genehmigung vorzulegen (§ 56 Abs. 6). Vermögensgegenstände müssen nach dieser Vorschrift zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Ein solches besonders öffentliches Interesse sehen wir nicht.

(5) Die hohen Preise für Baugrund in Greifswald sollten eher dadurch reduziert werden, dass weitere Baugebiete geplant und erschlossen werden.

(6) Eine sofortige Beendigung der Förderung sollte aus Gründen des Vertrauensschutzes jedoch nicht erfolgen, zumal auch aktuell bereits Gespräche zwischen Verwaltung und Kaufinteressenten geführt werden.

(7) Da die für 2016 eingestellten Haushaltsmittel in Höhe von 150.000 Euro (Beschluss Hauptausschuss: 06/346) werden demnach vermutlich nicht frei.

Der sich aufgrund der obigen Änderungen ergebende neue Richtlinien text ist der Vorlage beigegefügt

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 Universitäts- und Hansestadt Greifswald dadurch Rechnung getragen, dass neben der verstärkten Bereitstellung entsprechender attraktiver Wohnbauflächen für alle Bauwilligen, insbesondere die jungen Familien bei einem Erwerb von städtischen Grundstücken 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 nachfolgende Förderrichtlinie für die Gewährung von Preisnachlässen bei Grundstückskäufen zur Förderung junger Familien beschlossen:

I. Verkauf

1. Bei Kauf eines unbebauten Grundstücks wird ein Kaufpreisnachlass bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 6 % je Kind gewährt.
2. Im Kaufvertrag ist abzusichern, dass bei Weiterveräußerung /Zwangsversteigerung oder Verlagern des Hauptwohnsitzes eines der Antragsteller innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluß die Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis an die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gezahlt wird. Dies hat regelmäßig durch Eintragung einer erstrangigen Sicherungshypothek i. H. d. Differenzbetrages zu erfolgen, die auch nachrangig sein kann.
3. Die maximale Förderung wird auf 18 % begrenzt.
4. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung entsprechender Haushaltsmittel

II. Vergabe von Erbbaurechten

1. Es erfolgt eine Absenkung des regelmäßigen Erbbauzinses von derzeit 4 % um einen Prozentpunkt je Kind.
2. Die Reduzierung des Erbbauzinses wird für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Abschluss des Erbbaurechtsvertrages gewährt.
3. Im Erbbaurechtsvertrag ist abzusichern, dass bei Weiterveräußerung/ Zwangsversteigerung eine Anpassung des Erbbauzinses an den regelmäßigen Erbbauzins erfolgt.
4. Im Vertrag ist eine Kaufoption für die ersten 15 Jahre zum Verkehrswert bei Vertragsabschluß aufzunehmen.
5. Die Absenkung des Erbbauzinses auf einen Zinssatz unterhalb von 2 % ist nicht zulässig.

III. Voraussetzungen für eine Förderung

- es muss sich um ein städtisches Einfamilienhaus- oder Doppelhausgrundstück in einem durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald neu ausgewiesenen und erschlossenen Bebauungsplangebiet handeln;
- die begünstigten Kinder müssen zum Haushalt des Antragstellers gehören;
- die Kinder dürfen bei Abschluss des Kaufvertrages nicht älter als 10 Jahre sein;
- der Antragsteller darf nicht älter als 45 Jahre sein, bei Verheirateten genügt es, wenn einer der Ehegatten diese Voraussetzung erfüllt;

- unabhängig von der Größe des Baugrundstückes werden max. 650 m² gefördert;
- 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 gestaltet;
- der Antragsteller oder sein Ehegatte darf über kein selbstgenutztes Wohneigentum verfügen, es sei denn, dieses wird mit Bezug des Hauses auf dem nach dieser Richtlinie geförderten Grundstück aufgegeben;
- der Antragsteller und die begünstigten Kinder haben nach Bezug des Hauses für einen Zeitraum von 10 Jahren ihren Hauptwohnsitz in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu nehmen bzw. zu erhalten.

IV. Gültigkeit

Es gibt keinen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Preisnachlasses.

Diese Richtlinie gilt für nach dem 01.12.2015 neu abgeschlossene Grundstücksverträge unter dem Vorbehalt der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel und wird auf bis zum 31.12.2016 abgeschlossene Grundstückskauf- oder -erbpachtverträge befristet.