

Anlage 1: Fragen- und Antworten-Katalog; Stand 05.05.2015  
zum „Sozialen Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“

1	Warum sollen wir die 2006 abgeschaffte kommunale Förderung trotz weiter sinkenden Zinsniveaus wieder einführen?	Wegen des seit 2008 exorbitant steigenden Grundstückskosten in der Region gibt es wieder mehr Familien, die entweder wegen zu geringem Eigenkapital oder zu geringem Einkommen keinen Labo-/KfW-/Bankkredit zum Erwerb einer Immobilie bekommen. Diese Personen gilt es vorrangig zu unterstützen.
2	Welche Personen würden von einer Förderung am meisten profitieren?	<p>Das SG 22-2 berichtet aus der Erfahrung mit der staatlichen Wohnbauförderung, dass einige vielversprechende Familien wegen fehlendem Eigenkapital keine staatliche Förderung erhalten können, da KfW-/Labo-Kredite 20 % - 25 % Eigenkapital / Eigenleistung voraussetzen; davon muss 15% als „Bargeld“ oder über ein eingebrachtes Grundstück vorliegen. <i>(Ausnahme bei 3 Kindern und mehr: Eigenkapital/Eigenleistung kann auf 15 % reduziert werden)</i></p> <p>Bei einem Bauvorhaben im Rahmen von 400.000 EUR sind das 80.000 EUR (bzw. 60.000 EUR) Eigenkapitalforderung. <b>Hier gilt es rechnerisch das Eigenkapital zu erhöhen.</b></p> <p>Dann sind Familien betroffen, die zwar genug Eigenkapital haben, aber wegen zu geringem Einkommen überhaupt keinen verbilligten Labo-/KfW-/Bankkredit erhalten, da sie unter die Grenze "Tragbarkeit der Belastung" kommen und damit angezweifelt wird, ob sie einen Kredit bedienen können.</p> <p>Folgende monatlichen Lebenshaltungsmindestkosten müssen der Familie rechnerisch verbleiben: bei einer Person 1.000,00 €, bei zwei Personen 1.250,00 €, bei drei Personen 1.500,00 €; diese Summe erhöht sich bei jeder weiteren Person um 250,00 € (ab dem 3. Kind nur um 200,00 €).</p> <p><b>Hier gilt es das Einkommen zu erhöhen.</b></p>
3	Dürfen wir als Landkreis überhaupt fördern?	<p>Nach <b>Art. 1 Satz 3</b> des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (<b>BayWoFG</b>) können "Gemeinden und Gemeindeverbände mit eigenen Mitteln <b>eine Förderung nach diesem Gesetz durchführen.</b>"</p> <p>Mit „Gemeindeverbänden“ sind laut Kommentierung Landkreise gemeint.</p>
4	Können andere Einkommens- und Eigenkapitalgrenzen sowie Selbstbehaltssummen als in der staatlichen Förderung festgesetzt werden?	<p><b>Nein</b>, da eine Förderung durch Gemeinden und Landkreise wegen Art. 1 Satz 3 BayWoFG nur im Rahmen des BayWoFG möglich ist. Dort und in den dazu erlassenen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 der Bayerischen Obersten Baubehörde werden feste Einkommensgrenzen (vgl. Anlage 2), Selbstbehaltssummen und Eigenkapitalquoten vorgegeben. Absicht dieser sinnvollen Vorgaben ist, die Familien vor einer unrealistischen Finanzierungsplanung zu schützen.</p>
5	Wer leistet den personellen Beratungs- und Prüfungsaufwand?	<p><b>Über das SG 22-2</b> kann für alle potentiellen interessierten Bürger eine Broschüre erstellt werden, Beratungshilfe geleistet und eine Vorprüfung für die WBG erfolgen.</p>

6	<p>Kann die Förderung auf <b>schwerbehinderte Personen</b> mit nachgewiesenem erhöhtem Raumbedarf (Rollstühle und Rollatoren) erweitert werden?</p>	<p>Der einmalige Pflegekassenzuschuss liegt seit 2015 bei 4.000 EUR (vorher: 2.557 EUR). Daneben gewährt der Freistaat Bayern für die Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung ein staatliches Umbaudarlehen i. H. v. maximal 10.000 EUR, wenn der Nachweis der Schwerbehinderung von mindestens 50 % oder nach § 2 Abs. 1 SGB IX geführt wurde und die Einkommensgrenzen nach dem BayWoFG eingehalten werden. Dieses Darlehen wird nach Einhaltung einer Bindungs- und Nutzungsfrist von 5 Jahren in einen Zuschuss umgewandelt.</p> <p><b>Eine weitere Förderung durch Gemeinden und den Landkreis ist auch hier nach Art. 1 Satz 3 BayWoFG möglich,</b> soweit das politisch gewünscht ist. Welcher Personenkreis berücksichtigt werden soll ist eine politische Entscheidung. Hier erscheint eine Einschränkung für Personen mit erhöhtem Raumbedarf sinnvoll.</p> <p>Bsp.: Die Höhe der Sonderförderung sollte sich am Kinderzuschuss orientieren und beträgt dann jährlich <i>600 EUR (=9.000 EUR in 15 Jahren)</i> über die Reduktion des Erbbaurechtszinses.</p> <p>Sollte im Rahmen der 15 jährigen Förderung eine Schwerbehinderung mit erhöhtem Raumbedarf erst später auftreten, soll für die Restlaufzeit die Reduktion des Erbbaurechtszinses gewährt werden.</p> <p>Doppelförderungen wegen Behinderung und Kind sollten möglich sein.</p>
7	<p>Kann die Förderung auch bei Errichtung einer <b>zusätzlichen selbständigen Wohneinheit</b> im Haus gewährt werden?</p>	<p>Auch hier ist es eine rein politische Entscheidung, ob im Rahmen einer freiwilligen Leistung gemäß Art. 1 Satz 3 BayWoFG im eigenen Wirkungskreis der (künftige) <b>Mehrgenerationenaspekt</b> förder technisch miteinbezogen wird.</p> <p>Es empfiehlt sich eine Anlehnung an den Begriff „selbständige Wohneinheit“ (mindestens 1 Aufenthalts-/Schlafraum mit Kochecke sowie Toilette mit Waschgelegenheit; unnötig ist ein eigener separater Zugang). Eine Nutzung durch einen Haushaltsangehörigen i. S. d. Art. 4 BayWoFG wäre wünschenswert, sollte aber angesichts des Wohnbedarfes im Landkreis Erding nicht als zwingend notwendig vorausgesetzt werden.</p> <p>Die Höhe der Sonderförderung in 15 Jahren sollte sich am Kinderzuschuss orientieren und beträgt dann jährlich <i>600 EUR (=9.000 EUR in 15 Jahren)</i> über die Reduktion des Erbbaurechtszinses.</p> <p>Doppelförderung ist bei Errichtung mehrerer selbständiger Wohneinheiten möglich; allerdings muss der <b>selbstgenutzte Teil noch mindestens 60 % der Wohn- und Nutzfläche betragen.</b></p>
8	<p>Warum können sich Familien auf das „Soziale Erbbaurechtspro-</p>	<p>Weil etwaige Unsicherheiten durch den konkreten Erbbaurechtsvertrag beseitigt werden können. Folgende Punkte werden zur Absicherung der Familien aufgenommen:</p>

	<p>gramm im Landkreis Erding“ einlassen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Erbbaurecht läuft <b>66 Jahre</b>. Allerdings besteht ein <b>Ankaufsrecht</b> für das Grundstück nach 15 Jahren und dann jeweils nach Ablauf der Weiterfinanzierung des Grundstückspreises bzw. <b>jederzeit</b> bei Übernahme aller Vorfälligkeitsgebühren.</li> <li>• Der <b>spätere Ankaufspreis des Grundstücks wird auf den aktuellen Verkehrswert</b> (im Streitfall nach Gutacherausschuss) festgesetzt. Die WBG erklärt schon vorab im Erbbaurechtsvertrag die Möglichkeit von den antragsberechtigten Selbstnutzern nur den <b>ursprünglichen indizierten Kaufpreis</b> zu verlangen, den die WBG getragen hatte zuzüglich aller durch das Ankaufsrecht entstehenden Notar- und Grundbuchkosten.</li> <li>• Die <b>Reduktion des marktüblichen jährlichen Erbbaurechtszinses auf die von der WBG zu tragenden günstigen Darlehenszinsen</b> wird für förderberechtigte Selbstnutzer <b>auch bei der Anschlussfinanzierung</b> durch die WBG weiterhin aufrechterhalten.</li> <li>• Im <b>Heimfall</b> ist der Gebäudewert für förderberechtigte Selbstnutzer <b>mit 100 v.H. des Verkehrswertes</b> anzusetzen.</li> <li>• Im Erbbaurechtsvertrag werden aus Werterhaltungsgründen aktuell übliche <b>Baustandards</b> vorgegeben.</li> <li>• Die konkrete Landkreisförderung und die Art der Nachweispflicht für die Sonderförderungen werden im Vertrag mit einer Höchstlaufzeit von 15 Jahren aufgenommen und die <b>mögliche jährliche Reduktion des Erbbaurechtszinses</b> (entweder als konkrete Summe oder prozentual individuell als Abzug vom Erbbaurechtszins berechnet) benannt.</li> <li>• Selbstnutzung der Immobilie und tatsächlicher Wohnbedarf ist Voraussetzung der Förderung.</li> <li>• Für neugeborene Kindern und später bescheinigter Behinderungen gilt die Förderung ebenfalls, jedoch nur bis zum Ablauf von 15 Jahren seit Vertragsschluss.</li> <li>• Ein negativer Erbbaurechtszins ist nicht möglich.</li> </ul>
9	<p>Was ist bei einer Krisensituation in der Familie (Scheidung, Trennung, Todesfall) oder bei berufsbedingtem Umzug?</p>	<p>Der Familie steht es offen, das Erbbaurecht zu verkaufen oder der WBG das Grundstück abzulösen und dann Volleigentum zu verkaufen. Auch einer Beibehaltung des Erbbaurechts trotz Umzugs steht nichts entgegen; bei einer Vermietung muss allerdings der nichtreduzierte marktübliche Erbbauzins getragen werden.</p>
10	<p>Sollen nur Landkreisbürger in den förderfähigen Personenkreis fallen?</p>	<p>Das ist eine rein politische Entscheidung. Im Blick auf das EU-Recht sollten die im Urteil vom 08.03.2013 erwähnten Vorgaben der sozialen Schutzbedürftigkeit und Transparenz eingehalten sein. Diese wird unseres Erachtens durch die Koppelung an das BayWoFG gegeben.</p>

11	Ist die Einführung anderer Fördermöglichkeiten wie Baufinanzierungsdarlehen und Anschaffungsdarlehen in Anlehnung an das frühere kommunale Modell 1982 sinnvoll?	<p>Nein, da diese Art von Darlehen mittlerweile gut über die staatliche Förderung über Labo-/KfW- Kredite abgedeckt ist.</p> <p>Im Bereich Baufinanzierungs- und Anschaffungsdarlehen ergäbe sich zwar auch hier ein Bedarf nach kommunaler Förderung für diejenige, die wegen fehlender Eigenkapitalquote oder zu geringem Einkommen keine staatliche Förderung erhalten.</p> <p>Aber diese direkte Förderung (entweder Einmaldarlehen zur Erhöhung des Eigenkapitals oder laufendes Darlehen zur Erhöhung des Einkommens) ginge über das BayWoFG hinaus; Art. 1 Satz 3 BayWoFG verlangt aber gerade eine Förderung „nach diesem Gesetz“.</p> <p>Es bedürfte einer Ausnahmegenehmigung durch das Bayerische Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr.</p>
12	Können im „Sozialen Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“ nur geplante Neubauhäuser gefördert werden?	<p>Nein. Auch beim Kauf von bereits bestehenden Häusern kann eine Erbbaurechtsbestellung erfolgen.</p> <p>Umbauten werden nicht gefördert.</p>
13	Was ist mit Wohnungen?	<p>Rechtlich nicht hundertprozentig übertragbar ist das „Soziale Erbbaurechtsprogramm“ für Wohnungen, da sich dort kein Erbbaurecht bestellen lässt.</p> <p><b>Möglich und vergleichbar wäre nur ein Teilerbbaurecht in einer Gesamtanlage, die der WBG gehört.</b></p> <p>Der Bau von Geschößwohnungen mit 4 bis 8 Einheiten durch die WBG wäre vorstellbar.</p> <p>Die WBG könnte hier nach dem Grundstückskauf Wohnungserbbaurechte bilden und solche Erbbaurechtswohnungen an <b>nach dem Förderprogramm Berechtigte – vorzugsweise aus der Verkäufergemeinde - veräußern.</b></p> <p>Bei einer solchen Fallgestaltung muss man sich die Frage stellen, ob bereits vor der Wohnungserbbaurechtsbegründung und dem Bau alle Wohnungen gemäß dem Programm einen Erwerber haben müssen oder ob die WBG das Risiko einer sukzessiven Veräußerung eingehen darf oder vielleicht sogar die eine oder andere Wohnung ggf. in ihren Bestand an Sozialwohnungen (gegen Belegungsrechte der Verkäufergemeinde) aufnehmen möchte.</p> <p>Bei einem solchen Wohnungserbbaurecht ist auch ein Ankaufsrecht nicht ganz so gestaltbar wie bei einem Grundstück. Aber auch hier kann man erreichen, dass der Wohnungserbbauberechtigte nach einer gewissen Zeit einen seinem Anteil entsprechenden Miteigentumsanteil am Grundstück erwerben kann und als Konsequenz daraus dann keinen Erbbauzins mehr zu bezahlen hat.</p>

		<p>Ein Modell, das großer Aufklärungsarbeit bei den Betroffenen wegen der relativ komplizierten vertraglichen Gestaltung bedürfte und für die WBG einen großen Verwaltungsaufwand bedeutet.</p> <p><b>Es wird vorgeschlagen, dass das „Soziale Wohnungserbbaurechtsmodell“ noch zurückgestellt wird.</b></p> <p><b>Bei Erfolg des „Sozialen Erbbaurechtsmodell im Landkreis Erding“ kann die Erweiterung auf Wohnungen neu diskutiert werden.</b></p>
--	--	---