



BESCHLUSSVORLAGE

Rechtliche Beratung

Alois-Schieß-Platz 2
85435 Erding

Ansprechpartner/in:
Sabine
Trettenbacher

Tel. 08122/58 1106
sabine.trettenbacher@lr
a-ed.de

Erding, 26.05.2015
Az.:

Tagesordnungspunkt: 1

"Soziales Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding" zur Familienwohnraumförderung

Anlage(n):

- CSU-Fraktionsantrag für ein kommunales Familienförderprogramm
- Endfassung „Soziales Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“
- Fragen- und Antworten-Katalog
- förderfähiger Personenkreis mit Beispielen

Sitzung des Kreistages am 08.06.2015

öffentliche Sitzung

Vorlagebericht: siehe Rückseite

Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Im Haushalt des Landkreises Erding ist ab 2016 zugunsten der WBG infolge des „Sozialen Erbbaurechtsprogramms im Landkreises Erding“ im Titel 6201.7150 („Zuschüsse für laufende Zwecke Wohnbaugesellschaft des Landkreises“) jährlich eine zusätzliche Summe von 40.000 EUR vorzusehen.

Dauer und Kapitalausstattung dieses Programmes hängen entscheidend von der finanziellen und wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises und seiner Gemeinden ab. Die Laufzeit der Antragsberechtigung wird zunächst auf fünf Jahre begrenzt (31.12.2020), die Laufzeit der möglichen Sonderförderung auf 15 Jahre.

Beschlussvorschlag:

- 1) Das in Anlage 2 angeführte „Soziale Erbbaurechtsprogramm im Landkreises Erding“ wird beschlossen.
Die Förderung läuft 2016 an und die Antragsberechtigung besteht zunächst bis 31.12.2020.
Die Höchstlaufzeit der Förderung beträgt 15 Jahre.
- 2) Der in der Sitzung vom 23.06.2014 novellierten Betrauungsaktes des Landkreises Erding zugunsten der gemeinnützigen WBG wird in § 2 Abs. 1 Satz 2 am Ende wie folgt konkretisiert:
„... sowie die Durchführung der in § 2 Absatz 2 der Gesellschaftersatzung genannten gemeinnützigen Aufgaben.“

Vorlagebericht:

A - Hintergrund der neuen kommunalen Familienwohnraumförderung „Soziales Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“



LANDKREIS
ERDING

Angesichts der stark steigenden Grundstückspreise ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum aktuell ein zentrales Thema – auch im Landkreis Erding.

Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung soll daher im Landkreis Erding ein neues **kommunales Wohnbauförderprogramm auf Erbbaurechtsbasis** geschaffen werden.

In der Sitzung vom 29.09.2014 sprach sich der Kreisausschuss auf Antrag der CSU-Kreistagsfraktion vom 07.07.2015 (Anlage 1) einstimmig dafür aus, ein Konzept für **soziale Familienwohnraumförderung im Landkreis Erding unter Einbezug der Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft im Landkreis Erding mbH (WBG)** zu entwickeln.

Am 18.05.2015 behandelte der Kreisausschuss das „Soziale Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“ (Anlage 2) und empfahl dem Kreistag einstimmig die Verabschiedung. Ziel der Förderung müsse sein, **jungen Familien mit wenig Eigenkapital oder geringem Einkommen** den Bau bzw. Erwerb eines angemessenen Eigenheims zu ermöglichen und zusätzlich **den Zusammenzug mehrerer Generationen** unter einem Dach zu fördern (vgl. Anlage 3).

B – Abwicklung

Die **Abwicklung der Förderung auf Erbbaurechtsbasis** kann durch die WBG getätigt werden und bietet sich aufgrund deren Gesellschaftssatzung an:

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft:

(1) Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Insbesondere ist Wohnraum deutlich unter dem ortsüblichen Preisniveau bereitzustellen.

(2) Die Gesellschaft errichtet, betreut und bewirtschaftet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem die im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, **insbesondere Grundbesitz erwerben**, belasten und veräußern, sowie **Erbbaurechte bestellen**.

(3) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Gesellschafter sind aktuell der Landkreis Erding sowie 17 Kommunen: die Stadt Erding, die Stadt Dorfen, der Markt Isen und Markt Wartenberg sowie die Gemeinden Berglern, Bockhorn, Eitting, Forstern, Fraunberg, Inning am Holz, Langenpreising, Moosinning, Neuching, Oberding, Taufkirchen/Vils, Wörth, St. Wolfgang.

Der Aufsichtsrat der WBG hat sich in der Sitzung vom 12.11.2014 einstimmig dafür ausgesprochen, mit dem Landkreis Erding ein Endkonzept für eine kommunale Wohnbauförderung auf Erbbaurechtsbasis zu erarbeiten.

In die Gesellschaft können jederzeit weitere Gemeinden des Landkreises Erding aufgenommen werden.

C – Ziele

Ein Ziel der sozialen Erbbaurechtsbestellung ist **die Erhöhung der Eigenkapitalquote durch Senkung der Baugesamtkosten**, da die Grundstückskosten nicht mehr bei den Antragstellern anfallen.



LANDKREIS
ERDING

Plakative Beispiele:

Ohne Erbbaurecht mit 50.000 EUR Eigenkapital	Mit Erbbaurecht mit 50.000 EUR Eigenkapital
Grundstückskosten: 150.000 EUR	Grundstückskosten: 0 EUR
Baukosten mit Baunebenkosten: 250.000 EUR = 400.000 EUR	Baukosten mit Baunebenkosten: 250.000 EUR = 250.000 EUR
Eigenkapitalquote = 12,5%	Eigenkapitalquote = 20 %

Ohne Erbbaurecht mit 40.000 EUR Eigenkapital	Mit Erbbaurecht mit 40.000 EUR Eigenkapital
Grundstückskosten: 80.000 EUR	Grundstückskosten: 0 EUR
Baukosten mit Baunebenkosten: 240.000 EUR = 320.000 EUR	Baukosten mit Baunebenkosten: 240.000 EUR = 240.000 EUR
Eigenkapitalquote = 12,5	Eigenkapitalquote = 16,66 %

In den Jahren, in denen die Kinder klein sind und oft nur ein Hauptverdienst vorhanden ist, erhöht sich durch das „Soziale Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“ zudem **das monatliche Familieneinkommen**. Es wird der für Selbstnutzer sehr günstige Erbbauzins (Darlehenszinsen der WBG für Grundstückserwerb) geschuldet und **nicht bereits eine Tilgung auf das Grundstück**.

Nach Vergleichsrechnung dürften vom Einkommen bei 150.000 EUR Grundstückskosten monatlich ca. 275 EUR, bei 120.000 EUR Grundstückswert monatlich ca. 220 EUR mehr verbleiben, bei 75.000 EUR Grundstückskosten monatlich ca. 140 EUR.

Damit sollen die staatlichen Fördermöglichkeiten nach dem BayWoFG eröffnet werden (Anlage 4).

D – Sonderförderung

Es ist eine rein politische Entscheidung, ob im Rahmen einer freiwilligen Leistung im eigenen Wirkungskreis das Erbbaurechtsmodell noch attraktiver und familienfreundlicher gestaltet wird.

I. Durch die WBG und den Landkreis Erding:

Die WBG reduziert für höchstens 15 Jahre ab Erbbaurechtsvertragsschluss für Selbstnutzer den jährlichen Erbbaurechtszins um zusätzlich 600 EUR (= monatlich 50 EUR):

1	pro leiblichem Kind oder Adoptivkind , solange das Kind am Hauptwohnsitz am Erbbaurechtsgrundstück gemeldet ist und die Antragsteller Kindergeld beziehen; dies gilt auch für nach Vertragsschluss geborene Kinder.
---	--



2	pro mit Hauptwohnsitz gemeldeten schwerbehinderter Person (Nachweis der Schwerbehinderung von mind. 50 % oder im Sinn des § 2 Abs. 1 SGB IX) mit nachgewiesenem erhöhten Raumbedarf (z. B. Rollstuhl, Rollator); dies gilt auch für nach Vertragsschluss bescheinigter Behinderung.
3	pro zusätzlicher „selbständiger 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 Bay-WoFG wäre wünschenswert, ist aber nicht zwingend notwendig; der selbstgenutzte Teil muss noch mindestens 60 % betragen.

Doppelförderung ist möglich.
Ein negativer Erbbaurechtszins scheidet aus.

Endkostenträger ist der Landkreis, da im bestehenden Betrauungsakt vom 24.06.2014 zugunsten der WBG geregelt ist, dass die Defizite vom Landkreis Erding getragen werden.

Vorsorglich sollte der Kreistag den Wortlaut von § 2 Absatz 1 Satz 2 des Betrauungsaktes - Gegenstand und Umfang der Beauftragung - an den gesamten Wortlaut des § 2 Absatz 2 der Gesellschaftersatzung anpassen („... sowie die Durchführung der in § 2 Absatz 2 der Gesellschaftersatzung genannten gemeinnützigen Aufgaben.“)

II. Durch die Gesellschaftergemeinden:

Je günstiger die Gemeinden Grundstücke zweckgebunden an die WBG verkaufen, umso günstiger wird der Erbbaurechtszins für die Familien, da dann die WBG für den Grundstückserwerb ein geringeres Darlehen aufnehmen kann.

Eine Veräußerung auch unter Wert ist jedenfalls für Grundstücke unter 1.000 qm als gemeindlichen Aufgabe zum sozialen Wohnungsbau rechtlich möglich, Art. 75 der Gemeindeordnung (vgl. KommHausWirtschRBay, 126. Auflage von Januar 2015, 5.2.2 zu Art. 75 GO).

Plakatives Beispiel:

Grundstückskosten 180 EUR pro qm 400 qm = 72.000 EUR	Grundstückskosten 360 EUR pro qm 400 qm = 144.000 EUR
Erbbaurechtszins ca. 2 % von Finanzierungskosten 79.000 EUR (Grundstückskosten zuzüglich ca. 10 % Notar-, Grundbuchkosten) = 1.580 EUR jährlich = 130 EUR monatlich	Erbbaurechtszins ca. 2 % von Finanzierungskosten 158.000 EUR = 3.160 EUR jährlich = 260 EUR monatlich



LANDKREIS
ERDING

E - Herausforderung des Erbbaurechtsprogramms

Der Erfolg des „Sozialen Erbbaurechtsprogramms im Landkreis Erding“ hängt entscheidend davon ab, wie viele der derzeit im Brennpunkt der Wohnungsnot stehenden **Gemeinden zur erhofften Beteiligung an Grundstücksbeschaffungsmaßnahmen im Niedrigpreissegment sowie Vermittlung geeigneter Interessenten** bereit sind.

Dies könnte durch den Verkauf **gemeindlicher Grundstücke** oder Grundstücksvermittlung **auf dem freien Markt** über **Bauträgerverpflichtungen** oder beispielsweise im Rahmen sogenannter **klassischer „Einheimischenmodelle“** erfolgen.

Diese Zweckbindung wird auch im Notarvertrag zwischen Verkäufer des Grundstückes und der WBG aufgenommen werden.

F – weiteres Vorgehen

Die Gemeinden werden über die WBG über das Förderprogramm informiert.

Das „Soziale Erbbaurechtsprogramm im Landkreis Erding“ wird den Aufsichtsbehörden zur Kenntnis zugeleitet.