

Federf. Stadamt: Referat Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Rat	Ratsherr Fischbach	04.07.2002	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Richtlinie für die Vermarktung städtischer Wohnbauflächen

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Rückblick

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 02.12.1999 nach intensiver Vorbera-
tung durch den Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss die „**Richtlinie für die
Vermarktung städtischer Wohnbauflächen**“ beschlossen.

Bestandteile dieser Richtlinie sind

- a) ein **Punktesystem** als Instrument für die Auswahl von Grundstückskaufinteressen-
ten,
- b) ein Modell für die Subventionierung von Grundstückskaufpreisen
(**Subventionsmodell**).

Das Subventionsmodell war mit der **Intention** entwickelt worden, die Wohnungsbauförde-
rung des Landes Nordrhein-Westfalen zu ergänzen und deren spezifische Schwächen
auszugleichen.

Die Chancen Bauwilliger – insbesondere junger Familien mit geringen bis mittleren Ein-
kommen - zur Bildung von Wohneigentum sollen durch diese Art der „**Kommunalen
Wohnungsbauförderung**“ verbessert werden.

Der in der Richtlinie zum Ausdruck kommende Politikansatz der Stadt Gladbeck, im Rah-
men der Wohnbauflächenentwicklung **sozial- bzw. familienpolitische Ziele** zu verwirkli-
chen, hat landesweite Beachtung und Anerkennung gefunden.

Beispielhaft wird auf die Mitarbeit des Referates Wirtschaftsförderung und Stadtentwick-
lung in dem vom **Institut für Landesplanung und Stadtentwicklung (ILS), Dortmund**
initiierten und koordinierten Arbeitskreis „Baulandmanagement“, der zu einer festen Ein-
richtung mit dem Namen „**Forum Baulandmanagement NRW**“ werden soll, hingewiesen.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Aktuelle Situation

Im April 2002 sind die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten.

Die wesentlichen Veränderungen gegenüber der bisherigen Wohnungsbauförderung bestehen in

- der **Ausdehnung der Wohnungsbauförderung** auf Familienhaushalte mit einem Einkommen, das die maßgebliche Einkommensgrenze gemäß § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um bis zu **30 %** (bisher bis zu 5 %) überschreitet,
- der **Anhebung des Niveaus der Wohnungsbauförderung** insgesamt,
- der **Aufhebung der förderungsfähigen Wohnflächenobergrenzen**,
- dem **Zugang zu allen Fördermodellen ab 1 Kind**

Die **Tabellen 1 - 4** verdeutlichen am Beispiel eines Immobilienkaufpreises für Haus und Grundstück in Höhe von 230.000,- € (inkl. Nebenkosten) die finanzielle Situation von Familienhaushalten von 1 – 4 Kindern im Zusammenhang mit der Bewilligung von Wohnungsbauförderungsmitteln.

Erfasst sind Familienhaushalte, deren Einkommen die jeweils maßgebliche Einkommensgrenze gemäß § 9 WoFG um bis zu **30%** über- oder unterschreiten.

Der monatliche Rückbehalt steigt relativ gleichmäßig mit dem Einkommen an.

Der Ausgleich der finanziellen Benachteiligung der sog. „Schwellenhaushalte“ – eine der wichtigsten Funktionen des städtischen Subventionsmodells – ist also nicht notwendig. Die „Schwellenhaushalte“ gemäß der Interpretation der Richtlinie gibt es nicht mehr.

Die Veränderung der Wohnungsbauförderung des Landes NRW erforderte eine Überarbeitung des städtischen Subventionsmodells.

In den zurückliegenden Wochen wurde daher das im folgenden Abschnitt dargestellte **„Subventionsmodell 2002“** entwickelt.

Subventionsmodell 2002

Die Stadt Gladbeck will an ihrer in hohem Maß **sozial motivierten Wohnbaupolitik** und an der Tradition, dem Immobilienmarkt **attraktive, aber preisgünstige Wohnbauflächen** bereit zu stellen, auch in Zukunft festhalten.

Die **Subventionierung bzw. Rabattierung von Kaufpreisen** für städtische Wohnbauflächen orientiert an der individuellen Situation der Kaufinteressenten, ist ein wichtiges Instrument für die Umsetzung dieses Ziels.

Das **Subventionsmodell 2002** basiert auf derselben Intention wie das bisherige Subventionsmodell (s. Abschnitt 1!).

Es soll das bisherige Subventionsmodell in puncto Systematik bzw. Berechnungsmethode ersetzen. Die allgemeinen Subventionsgrundsätze sollen aber erhalten bleiben.

Das Land NRW hat wesentliche Aspekte des Gladbecker Subventionsmodells aufgegriffen und in die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen übernommen, so dass eine Differenzierung der Subvention orientiert an den individuellen Einkommensverhältnissen keinen Sinn mehr macht.

Statt dessen setzt das Subventionsmodell 2002 an der individuellen Eigenkapitalquote an.

Die Eigenkapitalquote eignet sich aus folgenden Gründen besser als Orientierungsgröße für die Subvention:

- Die Eigenkapitalquote ist generell für Baufinanzierungen ein relevanter Wert.
- Im Rahmen der Bearbeitung von Anträgen auf Wohnungsbauförderung wird das vorhandene Eigenkapital der Antragsteller überprüft. Die Eigenkapitalquote ist eine vergleichsweise verlässlich bestimmbare Größe.
Einkommensverhältnisse unterliegen zum Teil erheblichen Veränderungen im Zeitablauf und sind daher nur bedingt verlässlich zu erfassen.
- Die Orientierung der Subvention an den Einkommensverhältnissen würde mehr Kontrollaufwand in der Zeit nach Subventionsgewährung verursachen.
- Die Auswirkungen der Unterschiede der Eigenkapitalquote auf den monatlichen Rückbehalt sind verhältnismäßig groß – zum Teil deutlich größer als Unterschiede im Einkommen.

Subventionsempfänger sind Familien mit mindestens 1 im Haushalt lebendem Kind unter 18 Jahren (ohne eigenes Einkommen), die die Kriterien für eine Bewilligung von Wohnungsbauförderungsmitteln nach den zur Zeit geltenden Bestimmungen erfüllen.

Subventionsempfänger und Wohnungsbauförderungsempfänger sind also prinzipiell identisch.

Ebenfalls subventionsberechtigt sind Familien mit mindestens 1 im Haushalt lebenden Person, die zu 100 % schwerbehindert ist bzw. die amtlich anerkannten Merkmale aG, BI, B oder H aufweist und von den Subventionsempfängern betreut / gepflegt wird.

Für die **Berechnung des Subventionsbetrages / Kaufpreisrabatts** ist zunächst die **Familiensituation** maßgebend.

Die Subvention wird nach wie vor differenziert nach der Anzahl und dem Alter der im Haushalt lebenden Kinder unter 18 Jahren(ohne eigenes Einkommen).

Für die **Differenzierung nach der Kinderzahl** gilt:

Subventionsempfänger	Subvention= prozentuale Kaufpreisreduzierung
Familie mit 1 Kind	25 %
2 Kindern	30 %
3 Kindern	35 %
4 Kindern	40 %

Für die **Differenzierung nach dem Alter der Kinder (Alterskomponente)** gilt zusätzlich:

Altersgruppe	prozentuale Kaufpreisveränderung
unter 6 Jahren	+ 3 % je Kind
unter 12 Jahren	+/- 0 , d. h. keine Veränderung
unter 18 Jahren (ohne eigenes Eink.)	- 3 % je Kind

Diese beiden Komponenten bilden das „**Basismodell**“ der Subvention.

Es bezieht sich auf eine **Eigenkapitalquote** in Höhe von **20 %** - einem üblichen Durchschnittswert.

In Anlehnung an die Wohnungsbauförderung des Landes NRW geht das neue Subventionsmodell von einer **minimalen Eigenkapitalquote** in Höhe von **15 %** der Investitionskosten (Kaufpreis für Haus und Grundstück inklusive Nebenkosten) aus.

Eine Subvention wird allerdings nur bis zu einer **maximalen Eigenkapitalquote** in Höhe von **30%** der Investitionskosten gewährt.

Das Subventionsmodell umfasst also insgesamt Investitionsfälle mit Eigenkapitalquoten von minimal 15 % bis maximal 30 %.

Die **Tabelle 5** veranschaulicht die **Systematik des Subventionsmodells 2002** anhand des gesamten Spektrums der maßgeblichen Eigenkapitalquoten.

Insgesamt konnte die Subventionssystematik stark vereinfacht werden. Das Subventionsmodell 2002 ist daher deutlich unkomplizierter in der Anwendung als das bisherige Subventionsmodell.

Berechnungsgrundlagen der Subvention sind weiterhin

- a) eine durchschnittliche Grundstücksgröße von **250 m²** und
- b) Grundstückskaufpreise von **120,-- €/m²** bis **180,-- €/m²** (ohne Erschließungskosten).

Aus den **Tabellen 6 – 8** sind die sich aus der Anwendung des neuen Subventionsmodells für die 3 Grundstückskaufpreiskategorien

- 120,-- €/m² = 30.000,-- €
- 150,-- €/m² = 37.500,-- €
- 180,-- €/m² = 45.000,-- €

ergebenden **Subventionsbeträge/Kaufpreisrabatte** zu entnehmen.

Die Kaufpreisrabatte kompensieren zum Teil die aus den unterschiedlichen Eigenkapitalquoten resultierenden finanziellen Vor- bzw. Nachteile und bewirken so eine Annäherung der finanziellen Rahmenbedingungen der Subventionsempfänger, nicht aber eine vollständige „Gleichschaltung“.

Der **finanzielle Effekt der Subvention**, d. h., die konkrete Ersparnis der Subventionsempfänger wurde auf der Basis von zur Zeit realistischen Finanzierungsdaten (6,5 % Zinsen + 1 % Tilgung) berechnet und ist in den **Tabellen 9 – 11** (bezogen auf die 3 o. g. Grundstückskaufpreiskategorien) dargestellt.

Zusätzlich entsteht ein **Spareffekt durch geringere Grunderwerbssteuern, Notar- und Gerichtskosten.**

Integration des Subventionsmodells 2002 in die „Richtlinie für die Vermarktung Städtischer Wohnbauflächen“

Das **Subventionsmodell 2002** soll in die „Richtlinie für die Vermarktung städtischer Wohnbauflächen“ integriert werden. Die sonstigen Zielsetzungen und Regelungen der Richtlinie bleiben unberührt.

Das **Punktesystem** für die Auswahl der Grundstückskäufer hat sich in der Praxis bewährt. Änderungsbedarf besteht somit nicht.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Das Subventionsmodell 2002 wurde so konzipiert, dass das **Gesamt-Subventionsvolumen** unverändert bleibt, d. h., im Durchschnitt **30 – 35 %** der Grundstückskaufpreise betragen wird.

Als **Standard-Subventionsfall** kann das folgende Beispiel bezeichnet werden:

- Subventionsempfänger = Familie mit 2 Kindern
1 Kind unter 6 Jahre alt
1 Kind unter 12 Jahre alt
- Eigenkapitalquote = 20 %
- Grundstückskaufpreis (unsubventioniert) = 150,-- €/m² = 37.500,-- €
- Subvention = 30 % + 3 % = 33 %
= 12.375,-- €
- Ersparnis pro Jahr = 928,125 €

Beschlussentwurf:

Das von der Verwaltung entwickelte Subventionsmodell 2002 wird als neuer Bestandteil in die „Richtlinie für die Vermarktung städtischer Wohnbauflächen“ integriert.

Der Bürgermeister

- Schwerhoff -

In der Sitzung des Rates am 04.07.2002 (öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: