

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0308/2011

Auskunft erteilt:

Frau Sievering

Ruf:

492 23 58

E-Mail:

Sievering-Gabriele@stadt-
muenster.de

Datum:

09.05.2011

Betrifft

Städt. Maßnahmen zur Abschwächung der negativen Auswirkungen durch die Reduzierung der Mittel nach dem Wohnraumförderprogramm des Landes NRW bei der Vermarktung städtischer Baugrundstücke

Beratungsfolge

24.05.2011 Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Fälligkeit des Grundstückskaufpreises bei Veräußerung von städtischen Baugrundstücken an Bewerber, die grundsätzlich nach dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW (WoFP) förderfähig sind, wird an den Zeitpunkt der Bewilligung der öffentlichen Mittel gekoppelt. Der Kaufpreis ist jedoch in der Regel spätestens 1 Jahr nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages aber in jedem Fall vor Beginn der Baumaßnahme fällig.
2. Die Käufer erhalten ein vertraglich gesichertes Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag -befristet für 1 Jahr nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages- für den Fall, dass die Mittel nach dem WoFP nicht gewährt werden.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für den Haushaltsplan der Stadt Münster. Es können evtl. Opportunitätskosten in geringfügiger Höhe durch die Verschiebung von Zahlungsströmen angenommen werden.

Begründung:

Ausgangslage

Das Land NRW hat für 2011 die Mittel für die Wohnbauförderung von selbst genutztem Wohnungseigentum von 567 Mio € in 2010 auf 290 Mio € reduziert. Erstmals wies das Land der Stadt Münster lediglich ein begrenztes Mittelbudget in Höhe von insgesamt 10.736.200 € zu.

Folgen der Reduzierung der Eigentumsförderung

Aus dem og. Mittelbudget können ca. 100 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden, wovon noch Förderanträge aus 2010 bedient werden müssen. Für das Jahr 2011 können voraussichtlich nur noch rd. 20-25 Neuanträge berücksichtigt werden. Bauwillige, die bis Ende Mai 2011 einen Förderantrag stellen und auch grundsätzlich förderberechtigt sind, müssen damit rechnen, erst zeitverzögert aus dem Mittelbudget des Jahres 2012 oder –in Abhängigkeit der für 2012 ggf. neuen Förderrichtlinien- auch gar nicht mit Fördermitteln bedient zu werden.

Die Stadt Münster -Amt für Wohnungswesen- hat auf die Kürzung der vg. Mittel nach dem WoFP durch die Vorlage V/0141/2011 reagiert. Der Rat hat die Verwaltung daraufhin beauftragt, die noch zur Verfügung stehenden Mittel nach den „Richtlinien für die Förderung des Neubaus und des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentums“ zu verteilen.

Unter Anwendung der in den vorgenannten Richtlinien aufgeführten Verteilungskriterien werden in 2011 – nach Einschätzung vom Amt für Wohnungswesen – voraussichtlich alle Familien mit 3 und mehr Kindern, aber nur etwa die Hälfte der Familien mit 2 Kindern mit einer Förderzusage rechnen können. Familien mit einem Kind werden in 2011 voraussichtlich nicht mehr gefördert werden können.

Am Beispiel der aktuellen Vergabe der Baugrundstücke im Baugebiet Roxel-Nord II stellen sich die voraussichtlichen Zuteilungszahlen für die Gewährung von öffentlichen Mitteln wie folgt dar:

Grundstückszusagen bis Ende April 2011	davon grundsätzl. förderfähig	4 Bewerber mit 3 Kindern Zuteilung 100%	11 Bewerber mit 2 Kindern Zuteilung rd. 50 %	10 Bewerber mit 1 Kind Zuteilung 0 %	geschätzte Zuteilung in 2011 insgesamt	Zuteilung ggf. erst in 2012
47	25	4	6	0	10	15

Das zeigt, dass allein im vorgenannten Baugebiet voraussichtlich 15 Bewerber bei der Vergabe von Fördermitteln 2011 nicht berücksichtigt werden können. Es ist davon auszugehen, dass mindestens noch 5 weitere Bewerber für städt. Baugrundstücke betroffen sind.

Nach Einschätzung der Verwaltung wird durch die Beschränkung der Förderzusagen in 2011 und die Unsicherheit im Hinblick auf das Förderkontingent für 2012 ein Rückgang bei der Vermarktung städt. Grundstücke zu verzeichnen sein, da ein Großteil der Bewerber städt. Baugrundstücke bei der Finanzierung auf die Mittel aus dem WoFP angewiesen ist. Die Käufer scheuen einen Kaufvertrag, weil der Kaufpreis nach den derzeitigen Bedingungen (Fälligkeit Kaufpreis 1 Monat nach Vertragsabschluss) bis zur Bewilligung Fördermittel bis zu einem Jahr vorfinanziert werden muss. Sofern die Fördermittel versagt werden sollten, sind die Käufer darauf angewiesen, dass die Stadt Münster bereit ist, den Kaufvertrag rückabzuwickeln. Gegebenenfalls fallen noch Vorfälligkeitsszinsen bei einer Bank an, sofern der Kaufpreis vorfinanziert wurde.

Maßnahmen der Stadt zur Reduzierung der Risiken des Käufers

Zu Beschlusspunkt 1.

Der Fälligkeitstermin für die Kaufpreiszahlung soll von der zur Zeit geltenden Frist von 1 Monat nach Vertragsabschluss, für die nach dem WoFP förderungsfähigen Bewerber an die Bewilligung der öffentlichen Mittel gekoppelt werden. Spätestens ist der Kaufpreis in der Regel 1 Jahr nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages fällig.

Durch diese Regelung entfallen für den Käufer bis zur Förderzusage –für etwa ein Jahr nach Vertragsabschluss- Zinsaufwendungen für eine Vorfinanzierung eines Grundstücks, wobei zu berücksichtigen ist, dass mit der Bebauung des Grundstücks entsprechend den Förderrichtlinien in der Regel erst nach Bewilligung der Mittel nach dem WoFP begonnen werden darf.

Zu Beschlusspunkt 2.

Für den Fall, dass eine Bewilligung der mit Aussicht auf Erfolg beantragten Mittel nach dem WoFP nicht innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss erfolgt, soll für die Käufer ein Rücktrittsrecht vom Vertrag vertraglich eingeräumt werden. Dadurch haben die betroffenen Käufer die Sicherheit auf Rückgabe ihres Grundstücks, falls die Finanzierung durch die Nichtgewährung der vg. Mittel scheitert. Bei einem vertraglich vereinbarten Rücktrittsrecht für den o. a. begrenzten Zeitraum wird die von den Käufern bei Vertragsabschluss zu zahlende Grunderwerbsteuer durch das Finanzamt erstattet werden können. Die Kosten der Rückabwicklung des Vertrages (z.B. Notargebühren) gehen zu Lasten der Käufer.

Die Verwaltung geht davon aus, dass durch die vg. Maßnahmen Bewerber veranlasst werden, bevorzugt städt. Grundstücke zu erwerben. Der städt. Haushalt wird kaum belastet, da durch die Beibehaltung der Nachfrage nach städt. Grundstücken die Mehrausgaben durch die Aufnahme von Kassenkrediten in Folge der verspäteten Kaufpreiseingänge kompensiert werden.

i.V.

gez.

Bickeböller

Stadtkämmerin