

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
Stellungnahme der Verwaltung zur Vorlage Nr. 1786	
Beratungsfolge	TOP
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	20.11.2018
Sozialausschuss	22.11.2018
für öffentliche Sitzung	Datum: 18.10.2018 bearbeitet von: Belinda Winkler Fachdienst Vermessung, GEO-Dienste, Liegen- schaften
Betreff: Stellungnahme der Verwaltung zur Anfrage der UBV gemäß § 17 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Dinslaken zur Gewährung eines Preisnachlasses für Familien mit Kindern beim Erwerb städt. Baugrundstücke / Erbbaurechte	
Finanzielle Auswirkungen: nein Mittel stehen zur Verfügung:	

Stellungnahme

Der ALiWi und SozA schließen sich der Stellungnahme der Verwaltung an, eine Förderung von Familien beim Erwerb von Altbau- oder Neubau-Immobilien nicht weiter zu verfolgen. Vielmehr wird die preisgünstige Bereitstellung von Bauland über das kooperative Baulandmodell präferiert.

In Vertretung

In Vertretung

Christa Jahnke-Horstmann
I. Beigeordnete

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

In der Sitzung des ALiWi vom 29.05.2012 und des Sozialausschusses vom 30.05.2012 wurde über einen Antrag der UBV-Fraktion sowie die dazugehörige Stellungnahme der Verwaltung diskutiert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass grundsätzliche Einigung darüber bestand, eine Förderung von jungen Familien beim Erwerb von Eigentum zu prüfen. Die UBV-Fraktion hatte einen Preisnachlass für Familien in Höhe von einmalig 5.000 € pro Kind beim Erwerb städtischer Baugrundstücke vorgeschlagen. Auch fand die durch die Verwaltung vorgeschlagene Idee, ein Konzept ähnlich dem Konzept „Jung kauft Alt“ der Stadt Hiddenhausen zu entwickeln, positive Resonanz. Die Verwaltung sollte erarbeiten, welches dieser Konzepte dem gemeinsamen Ziel am ehesten Rechnung tragen würde (siehe Niederschrift zur Vorlage Nr. 1018).

Im Folgenden fand eine Prüfung der beiden vorgeschlagenen Konzepte statt mit dem Ergebnis, dass beide grundsätzlich positiv zu bewerten sind, allerdings beide auch gewisse Nachteile aufweisen. Im Einzelnen:

Zum Zeitpunkt der Prüfung standen der Verwaltung perspektivisch nahezu keine Baugrundstücke zur Verfügung, Tendenz stark abnehmend. Auch war nicht absehbar, dass sich dieser Trend kurzfristig ändern würde. Somit würde man durch die Umsetzung der durch die UBV beantragten Förderung keine große Wirkung erzielen können.

Gleichzeitig aber musste festgestellt werden, dass das Konzept der Stadt Hiddenhausen sich nicht 1:1 auf die Stadt Dinslaken übertragen lassen würde. In der Stadt Hiddenhausen lagen folgende Voraussetzungen vor:

- Bevölkerungsrückgang von über 10%
- sehr hoher Leerstand von Alt-Immobilien
- Bevorzugung von Neubau statt Altbau beim Erwerb, dadurch Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Nicht-Nutzung vorhandener Ressourcen

Zielführend für Dinslaken wäre das Konzept Hiddenhausen, wenn ähnliche Voraussetzungen vorliegen würden und gleichzeitig eben genau durch diese Förderung der Nicht-Nutzung von vorhandenen Ressourcen entgegengewirkt werden könnte. In Dinslaken bestehen die genannten Voraussetzungen nicht. Weder verzeichnet die Stadt einen derart starken Bevölkerungsrückgang, noch besteht ein übergroßer Leerstand an Alt-Immobilien. Auch besteht keine Bevorzugung von Neubauten gegenüber Altbauten, einfach schon deshalb, weil derzeit kaum noch Neubaugebiete existieren.

Eine weitere Prüfung des Förderkonzeptes der Stadt Hiddenhausen ergab, dass beim Erwerb einer gebrauchten Immobilie folgende Förderung möglich ist:

Erstellung eines Altbaugutachtens:	600,- € einmalig
Je Kind bis 18 Jahre:	300,- € einmalig
Maximaler Förderbetrag:	1.500,- € einmalig

Zuschuss zum Erwerb eines Altbaus:	600,- € jährlich
Zuschuss je Kind bis 18 Jahre:	300,- € jährlich
Maximaler jährlicher Förderbetrag:	1.500,- € jährlich
Förderzeitraum sechs Jahre	

Aus den o. g. Zahlen ergibt sich eine maximale Förderung für die Erstellung des Altbaugutachtens und die laufende Förderung in Höhe von **10.500,- €** je erworbenem Altbau und Familie.

Die Übernahme des Förderkonzeptes der Gemeinde Hiddenhausen „Jung kauft Alt“ ist aufgrund der langanhaltenden Niedrigzinsphase und des geringen Angebots an Neuimmobilien derzeit nicht geplant. Die Verwaltung geht davon aus, dass das Bekanntwerden eines solchen Förderprogramms eher dazu führt, dass die Kaufpreise noch weiter ansteigen, als dass dies zu einer wirklichen Förderung für Familien wird. Die Beobachtung des Immobilienmarktes über einen längeren Zeitraum lässt diese Annahme zu.

Zusammenfassend scheint es eher geboten, zunächst einen „Angebotsmarkt“ für Neuimmobilien zu schaffen. Die veränderten regionalplanerischen Bedingungen führen dazu, dass in Dinslaken wieder neue Baugebiete geschaffen werden können. In Verbindung mit dem Beschluss des Rates über ein Kooperatives Baulandmodell verspricht sich die Verwaltung, künftig wieder über eigene Baugrundstücke verfügen zu können. Ein erster Schritt zur Umsetzung des Kooperativen Baulandmodells ist zwischenzeitlich getan, der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.10.2018 den Erwerb zukünftiger Baugrundstücke beschlossen.

Aufgrund der Einführung des Kooperativen Baulandmodells kommt die Verwaltung mehr und mehr zu der Auffassung, dass die Einführung eines Förderkonzeptes ähnlich der Gemeinde Hiddenhausen für die Entwicklung der Stadt Dinslaken weder sinnvoll noch förderlich ist. Gleiches gilt für die Umsetzung des durch die UBV eingebrachten Vorschlages.

Eine frühzeitigere Unterrichtung der Fachausschüsse erfolgte aufgrund der aktuellen Arbeitssituation nicht und wird hiermit nachgeholt. Die Verwaltung teilt die Auffassung der UBV nicht, dass der Preisnachlass seit dem 29.05.2012 Gültigkeit hat und umzusetzen ist. Vielmehr hat die Verwaltung in ihrer Stellungnahme zum seinerzeitigen Antrag dargelegt, dass das „Förderkonzept der Gemeinde Hiddenhausen auch für die Stadt Dinslaken eine Grundlage sein kann“, dies aber „noch genauer zu überprüfen und dann abschließend zu entscheiden“ ist.

Im Zeitraum seit dem 29.05.2012 wurden drei Erbbauverträge (einmal Wohnen, zweimal Gewerbe) abgeschlossen. Das Wohnobjekt wird derzeit als Mehrgenerationenhaus durch die Wohnbau Dinslaken GmbH errichtet. Hier wurde ein Erbbauzins von einem Prozent des Bodenwertes vereinbart, um dieses besondere Projekt zu fördern. Baugrundstücke wurden im genannten Zeitraum nicht veräußert, weil nichts Entsprechendes zur Verfügung stand. Der Verkauf von Grundstücken beschränkt sich seit längerer Zeit auf den Verkauf von Restflächen und Erbbaugrundstücken. Letztere Maßnahme wurde in diesem Jahr abgeschlossen.

Die Verwaltung schlägt vor, eine Förderung von Familien beim Erwerb von Altbau- oder Neubau-Immobilien nicht weiter zu verfolgen. Vielmehr wird die preisgünstige Bereitstellung von Bauland über das Kooperative Baulandmodell präferiert.