



Datum: 19.04.2021

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Haupt- und Finanzausschuss			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Liegenschaften	Sachbearb.: Frau Radmacher
------------------	---	-------------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	III
Finanzabteilung				
Amt für Stadtentwicklung				
Amt für Stadtentwicklung/Liegenschaften				

**TOP: Familienförderung durch Preisnachlässe beim Grundstückskauf
- Antrag der UWG-Ratsfraktion**

Produktgruppe: 11.06 Immobilienmanagement

1. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss schlägt der Stadtvertretung folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung beschließt den Antrag der UWG-Fraktion vom 23.06.2020 aus den in der Vorlage genannten Gründen abzulehnen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Der Antrag der UWG-Ratsfraktion zur Familienförderung durch Preisnachlässe beim Grundstückskauf vom 23.06.2020 war mit der Vorlage IX/1547 Bestandteil der Sitzung der Stadtvertretung am 27.08.2020. Der Antrag wurde zunächst zur Beratung in die Fraktionen verwiesen und später bis zur neuen Wahlperiode zurückgestellt. In der Sitzung der Stadtvertretung vom 04.02.2021 wurde beschlossen, zunächst die Bauplatzvergaben dahingehend zu ergänzen, dass diese bei einem möglichen positiven Beschluss ebenfalls von einer Förderung profitieren. Ein weiterer Rücklauf aus den Fraktionen war bisher nicht zu verzeichnen, so dass der Antrag verwaltungsseitig wie folgt aufgegriffen wird:

Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Festlegung eines Verkaufspreises beim Verkauf städtischer Bauplätze an folgenden Kriterien orientiert:

- Amtlicher Bodenrichtwert im Umfeld
- Höhe der Erschließungskosten
- Grunderwerbskosten (die ggf. von der Stadt bei einem vorangegangenen Erwerb zu finanzieren waren)

Sofern die beitragsrechtliche Situation und sonstigen Umstände es zulassen, werden städtische Baugrundstücke i. d. R. voll erschlossen, also einschließlich der Erschließungskosten veräußert.

Ausdrücklich nicht „eingepreist“ – und damit als kommunale Dienstleistung kostenlos erbracht – werden im Falle städtischer Bauplatzveräußerungen die Leistungen der Bauleitplanung, also Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen. Andere Kommunen oder private Veräußerer verfahren da durchaus anders.

Auf dieser Basis war es über die Jahre möglich, städtische Bauplätze zu durchaus moderaten und allgemein akzeptablen Preisen anzubieten. Aus der Erfahrung der Liegenschaftsabteilung ist ferner festzuhalten, dass die Höhe eines Verkaufspreises (auch für junge Paare mit und ohne Kinder) nie problematisch oder gar ein Ko-Kriterium war; es ist in den letzten Jahren nicht der Eindruck entstanden, dass ein Verkaufspreis von den Kaufinteressenten als zu hoch bzw. unangemessen angesehen wurde oder zu etwaigen Benachteiligungen von Familien führte. Insoweit hat sich aus Sicht der Verwaltung bisher nicht die Frage aufgedrängt, ob regulierend oder lenkend eingegriffen werden sollte. Die überwiegende Anzahl städtischer Bauplätze ist in den letzten Jahren durchaus an junge Paare oder Familien veräußert worden. Dies gilt aktuell auch ganz besonders für die Baugebiete „Zum Parmberg“ in Dorlar oder „Unterm Ebbeloh“ in Berghausen. Im letzteren Baugebiet kommen auf 5-6 städtische Bauplätze derzeit 11 Anfragen.

Es überwiegt vielmehr der Eindruck, dass die gesamtwirtschaftliche Lage und das damit einhergehende Zinsniveau am Kapitalmarkt am Ende die alles entscheidenden und wesentlichen Einflussfaktoren für oder gegen eine Kaufentscheidung sind. Die rege Nachfrage nach Bauplätzen hält nun schon seit einigen Jahren an. Trotz der mit der Corona-Pandemie verbundenen wirtschaftlichen Ungewissheiten ist sie ungebrochen; dabei ist durchaus auch zu beobachten, dass sich der Kreis der Bauplatzbewerber noch erweitert bzw. verschiebt – zunehmend bewerben sich Interessierte, die ihren Lebensmittelpunkt aus einer (Groß-)Stadt in den Ländlichen Raum verlegen möchten; auch die Altersstruktur ändert sich, zum Bewerberkreis gehören zunehmend auch Senioren oder Personen im oder kurz vor dem Renteneintrittsalter. Dass so auch eine gemischte Altersstruktur in Neubaugebieten entstehen kann, ist der Stadt- und Dorfentwicklung nicht abträglich.

Mit Blick auf eine Familienförderung ist auch darauf hinzuweisen, dass die staatliche Wohnbauförderung von Bund und Land ein beliebtes wie vielfältiges Instrument darstellt, um auch Beziehern von kleineren und mittleren Einkommen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen sowie deren Umbau und Sanierung zu erleichtern. Hierbei werden manche Förderungen ausdrücklich nur an Familien mit Kindern vergeben.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamtumstände ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu erkennen, dass eine (zusätzliche) kommunale Familienförderung notwendig und hilfreich wäre. Auch gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass sie eine zielgerichtete Wirkung oder regulierende Steuerung in der Baulandnachfrage und -vergabe entfalten würde.