



SITZUNGSVORLAGE
B 2012/230/2438/1

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fachdienst Liegenschaften	26.10.2012	

Klaus Aschhoff

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Finanzausschuss	Vorberatung	12.11.2012

Gewährung von Zuschüssen beim Kauf von städtischen Baugrundstücken in den Ortsteilen

Beschlussvorschlag:

Wie in der Sitzung beraten

Sachverhalt:

Die FWG-Fraktion hat am 03.04.2012 beantragt zu prüfen, ob **befristete** Förderprogramme geeignet sein können, Familien und junge Paare zum Erwerb von Grundstücken in den **Ortsteilen** zu animieren.

Mit diesem Antrag erhofft sich die FWG eine Stärkung der Ortsteile, aber auch eine schnellere Vermarktung der noch vorhandenen Bauplätze. Durch die festgelegte Befristung auf z.B. 5 Jahre solle ein positiver Entscheidungsdruck bei den Bauwilligen erzeugt werden. Über diesen Antrag ist in der Sitzung des Rates v. 23.04. kontrovers diskutiert worden, der Antrag wurde letztendlich zur weiteren Beratung an die Vergabekommission bzw. den Finanzausschuss verwiesen.

Bereits bei der Etatberatung 2009 hatte die FWG beantragt, Familien mit einem sogenannten „Baukindergeld“ zu fördern. Inhaltlich wurde der Vorschlag seinerzeit nicht näher diskutiert, da schon aufgrund der angespannten Finanzlage im Etat 2009 keine entsprechenden Mittel bereit gestellt wurden.

Als Grundlage für eine Entscheidung müssen u.a. folgende Aspekte betrachtet werden:

a) Zahl und Lage der betroffenen Grundstücke

b) Entscheidungskriterien, die von Grundstücksinteressenten bei der Erwerbsentscheidung zu Grunde gelegt werden

c) Außendarstellung

d) finanzielle Auswirkungen für den Haushalt der Stadt Oelde

zu a)

Folgende freie Baugrundstücke stehen mit Stand September 2012 noch zur Verfügung:

Lette südlich der Herzebrocker Straße	I. BA	3 Grundstücke
	II. BA	25 Grundstücke
	III. BA	13 Grundstücke
Stromberg südlich der Beckumer Str.		<u>46 Grundstücke</u>
Grundstücke Stadt Oelde gesamt		<u>87 Grundstücke</u>
Privates Baugebiet „Schulze-Sünninghausen“		12 Grundstücke

zu b)

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass ein günstiger Preis oder aber auch eine Subventionierung über ein sogenanntes „Baukindergeld“ nicht entscheidend für die Wahl des Grundstückes ist. Hier spielen andere Faktoren wie Infrastruktur, der erforderliche Kauf eines zweiten PKW's sowie Erreichbarkeit von Schulen und Arbeitsplatz eine wesentlich größere Rolle. Wäre der Preis das wesentliche Kriterium, hätte dies insbesondere im Ortsteil Lette, wo der Grundstückskaufpreis bei ca. 90,00 €/qm liegt, zu einer vermehrten Zuwanderung aus Oelde, wo die Grundstückskaufpreise bei ca. 130,00 €/qm liegen, führen müssen. Die Zahlung eines „Baukindergeldes“ bedeutet für den einen oder anderen, der sich ohnehin für den Ortsteil entschieden hätte, vermutlich einen angenehmen Effekt, der gerne mitgenommen wird. Die Verwaltung geht jedoch nicht davon aus, dass die Gewährung eines Baukindergeldes erheblich zu einer Veränderung des Kaufverhaltens zugunsten der Ortsteile beitragen wird.

zu c)

Die unter b) genannten Aspekte werden von den Kommunen, die ein „Baukindergeld“ bereits eingeführt haben, bestätigt. Nach den dort gemachten Erfahrungen werden die Fördergelder auch mehr als Marketingmaßnahme verstanden, um die Kommune als „familienfreundlich“ darzustellen.

zu d)

Zu klären waren weiterhin die möglichen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Oelde. Bereits im Jahr 2009 hat der FD 230 anhand der bisherigen Verkäufe ermittelt, wie viele Kinder pro Grundstücksvergabe durchschnittlich vorhanden sind, wie viele Familien mit Kindern von dem Förderprogramm also profitieren könnten. Diese sind aktualisiert und mit folgendem Ergebnis fortgeschrieben worden:

1,16 Kinder/je Grundstücksvergabe bei einer einkommensunabhängigen Förderung
0,93 Kinder/je Grundstück bei einer einkommensabhängigen Förderung (unter 60.000,00 EUR Jahresbruttoeinkommen).

Um einen echten Anreiz für die Ortsteile zu erzielen, müsste der Zuschuss einkommensunabhängig gezahlt werden und bei ca. 4.000,00 € bis 5.000,00 € je Kind liegen. Eine für jedermann verständliche Förderung könnte wie folgt aussehen:

- Einkommensunabhängige Förderung mit 4.000,00 €/ 5.000,00 € je Kind zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.
- Förderung mit weiteren 4.000,00 €/5.000,00 € je Kind, die 5 Jahre nach Eigentumserwerb noch geboren werden.
- Rückzahlung des gezahlten Baukindergeldes, sofern Immobilie vor Ablauf von 5 Jahren veräußert wird.

Unterstellt man hypothetisch, dass dies zu einer Vermarktung von 50% der Grundstücke in den kommenden 5 Jahren führen würde, finanziell folgende Auswirkungen haben:

Ortsteile Lette/Stromberg (87 Grundstücke)

„Baukindergeld“	einkommensunabhängig 101 Kinder (87 x 1,16) (100% der Grundstücke)	bei hypothetisch angenommener Vermarktung von 50 % der Grundstücke in 5 Jahren
4.000,00 €	404.000,00 €	202.000,00 €
5.000,00 €	505.000,00 €	252.500,00 €

Jährlich würde dies einen Förderbetrag von 40/50.000,00 € zzgl. eines Betrages von ca. 20/25.000,00 € für jedes während der 5 Folgejahre noch geborene Kind bedeuten. Der Gesamtaufwand würde jährlich somit ca. zwischen 70 u. 80.000,00 € betragen.

Einer besonderen Regelung und Betrachtung bedürfte es für den Ortsteil Sünninghausen. Um auch Sünninghausen in den Genuss der Förderung kommen zu lassen, müsste hier zusammen mit Herrn Schulze-Sünninghausen eine Lösung gefunden werden, wonach dieser bspw. den überwiegenden Teil des Baukindergeldes selbst trägt (Preisnachlass über den Grundstückspreis) und die Stadt Oelde den geringeren Betrag (ca. 2.000,00 €) unmittelbar nach Kauf des Grundstückes an die Erwerber auszahlt. Sofern auch hier Kinder innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstückes geboren werden, könnte die Stadt Oelde das Baukindergeld in Höhe von 4.000,00 € /5.000,00 € zahlen.

Sofern die Zahlung eines „Baukindergeldes“ in den Ortsteilen entgegen den Erwartungen den oben beschriebenen Effekt hätte, würde dies den städtischen Haushalt mit jährlich ca. 80.000,00 € belasten.

Ein schnellerer Verkauf der Grundstücke durch das „Baukindergeld“ würde zudem nicht zu einer finanziellen Entlastung durch schnelleren Rückfluss der Verkaufserlöse bei der Stadt Oelde führen. Unterstellt man, dass pro Jahr zwei zusätzliche Grundstücke durch das Baukindergeld veräußert werden, würde dies bei der Stadt Oelde bei einem Verkaufserlös von ca. 100.000,00 € eine Zinsersparnis von ca. 3.000,00 € bedeuten, dem gegenüber steht aber zumindest bei jeweils einem Kind je verkauften Grundstück ein Zuschuss in Höhe von insgesamt 10.000,00 €.

Zum Vergleich ist eine Auflistung der Nachbarstädte beigefügt, in der verschiedene Fördermöglichkeiten dargestellt sind. Bei den Umfragen ist von den Kommunen durchweg bestätigt worden, dass letztendlich die gezahlten Zuschüsse als Mitnahmeeffekt von den potentiellen Grundstückseigentümern gerne in Anspruch genommen werden, aber letztendlich nicht entscheidend für die eigentliche Kaufentscheidung sind.

Die Vergabekommission hat in der Sitzung am 19.09.2012 über den Antrag beraten. Mit zwei Gegenstimmen wurde beschlossen, dem Finanzausschuss zu empfehlen, den Antrag der FWG abzulehnen.

Anlage(n)

Vergleichstabelle Nachbarstädte