

Antragstext:

Der Rat der Stadt Hilden möge nach Vorberatung im **Stadtentwicklungsausschuss Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss (geändert durch die Stadtverwaltung)** beschließen:
Die Bürgermeisterin wird beauftragt, ein Konzept zur Förderung von Wohneigentum zu erstellen und konkrete Vorschläge zur Umsetzung zu unterbreiten.

Erläuterungen zum Antrag:

Deutschland hat mit die geringste Quote an Wohneigentum. In Hilden besteht ein eklatanter Mangel besonders an Reihenhäusern (vgl. auch SV 61/104). Junge Familien benötigen erschwingliche Wohnungen. Allerdings richtet sich derzeit der Fokus beim Thema „bezahlbarer Wohnraum“ leider nur auf den sozialen Mietwohnungsbau. Dabei ist insbesondere für junge Familien das Wohneigentum eine sehr attraktive Variante zur Anmietung von Wohnraum und daher sehr nachgefragt. Staatliche Unterstützung gibt es aber nicht nur für den sozialen Mietwohnungsbau. Langfristig führt die Förderung von Wohneigentum auch zu einer stärkeren Bindung der Bürger an ihre Stadt.

Deshalb sollte die Stadt Hilden in dieser Richtung aktiv werden, um den Fortzug junger Familien in Nachbargemeinden zu stoppen.

Folgende Eckpunkte sollten beispielhaft berücksichtigt werden:

1. Ausweisung eines Baugebietes für eine schwerpunktmäßige Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften
2. Aufzeigen und Vermittlung von staatlichen Förderprogrammen
3. Kommunale Anreize z.B. durch den Erlass der Grundsteuer für eine Anlaufphase
4. Initiative beim Landtag NRW über den Städte- und Gemeindebund zur
 - o Absenkung der Grunderwerbssteuer
 - o Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe.

Stellungnahme der Verwaltung:**Zu Punkt 1: Ausweisung eines Baugebietes für eine schwerpunktmäßige Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 6.4.2011 (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/061) festgestellt, dass die Ausweisung von Neubauf Flächen auch künftig notwendig sein wird. Auf Grundlage des strategischen Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Hilden beschloss er, vorrangig für die Flächen 1 (Bebauungsplan 139 für den Bereich Hofstr. / Karnaper Str. / Eisenbahntrasse), 3 (Walder Str. / gegenüber Dürerweg), 5 (Bebauungsplan Nr. 165A – Walder Str. 8-26 / Kirchhofstr. 15-25), 8 (Humboldtstr. / Zuckerbuckel), 11 (Lievenstr. / Kalstert), 16 (Albert-Schweitzer-Schule) und 19 (Bahnhofsallee / Benrather Str.) eine Bebauung anzustreben.

Eine verwaltungsinterne ämterübergreifende Arbeitsgruppe hat diese potentiellen Wohnbauflächen und weitere, im Siedlungsmonitoring der Bezirksregierung enthaltende Potentialflächen im Rahmen des Entwicklungskonzepts „Preisgünstiger Wohnraum in Hilden“ weiter untersucht. Der

Stadtentwicklungsausschuss hat nach Beteiligung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses in seiner Sitzung am 5.4.2017 (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/104) beschlossen, die Potentialflächen Walder Straße 366-384, Hofstraße 150 (kleine Lösung) und Düsseldorfstraße 150 weiter zu untersuchen.

Die von der Verwaltung empfohlene Untersuchung der Potentialfläche Schalbruch / Meide / Westring, die Bauland für gut 300 Wohnungen (davon rund 100 im Einfamilienhausbau) bieten sollte, wurde hingegen mehrheitlich abgelehnt.

In derselben Sitzung wurde ebenfalls ein Antrag der FDP-Fraktion (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/123) mehrheitlich abgelehnt, der die Untersuchung des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 139 (Hofstr. / Karnaper Str. / Eisenbahntrasse) auf Eignung für eine kombinierte Wohn- und Gewerbebebauung vorsah.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es derzeit im Rat leider keine politische Mehrheit für die Ausweisung von Neubaugebieten.

Zu Punkt 2: Aufzeigen und Vermittlung von staatlichen Förderprogrammen

Die Stadt Hilden bietet seit dem 1.1.2010 keine eigenen Förderungsmittel für den Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum mehr an. Die weitgehende Abschaffung der städtischen Wohnungsbaumittelmodelle wurde durch den Rat am 16.12.2009 beschlossen (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 26/004).

Fördermittel des Landes NRW, wie z.B. zinsgünstige Darlehen, werden durch den Kreis Mettmann, Dezernat II, Kämmerei, Sachgebiet Wohnungswesen, vermittelt. Dort sind die Anträge zu stellen. Falls Bürger bei der Stadtverwaltung nach Fördermöglichkeiten zum Eigenheimerwerb fragen, werden sie an diese Stelle verwiesen.

Im Auftrag des Landes informiert die NRW.Bank auf ihrer Internet-Seite umfassend und immer aktuell über sämtliche Fördermöglichkeiten des Landes.

Die Informationen sind über folgenden Link zu finden:

www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html

Zu Punkt 3: Kommunale Anreize z.B. durch den Erlass der Grundsteuer für eine Anlaufphase

Der Verwaltung ist keine Rechtsgrundlage bekannt, nach der die Kommune zur Förderung von Wohneigentum die Grundsteuer für eine Anlaufphase erlassen kann. Rechtsgrundlage ist das Grundsteuergesetz (GrStG). Demnach kommt ein Erlass der Grundsteuer für Kulturgüter und Grünanlagen (§ 32 GrStG) und wegen wesentlicher Ertragsminderung (§ 33 GrStG) in Betracht. Ohne auf die detaillierten Regelungen der verschiedenen Paragraphen einzugehen, erschließt sich bereits aus der Bezeichnung „Erlass für Kulturgut und Grünanlagen“ und „Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung“, dass diese keine Rechtsgrundlagen für einen Erlass der Grundsteuer zur Förderung von Wohneigentum darstellen.

Darüber hinaus kann die fällige Grundsteuer ganz oder teilweise erlassen werden, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre. Die Rechtsgrundlagen für diese Billigkeitsmaßnahmen ergeben sich aus § 163 und § 227 Abgabenordnung. Dabei kann die Unbilligkeit sowohl in den persönlichen Verhältnissen des Steuerpflichtigen als auch in der Sache selbst liegen. Ein Erlass der Grundsteuer aus persönlichen Gründen ist nur im Ausnahmefall möglich. Es kommt stets auch auf die wirtschaftliche Lage des Steuerschuldners an. Ein Ausnahmefall unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Steuerschuldners kann jedoch ausgeschlossen werden,

wenn der Grundsteuererlass grundsätzlich zur Förderung von Wohneigentum in Betracht gezogen werden soll. Ein Billigkeitserlass kann auch in Betracht kommen, wenn sich die Unbilligkeit aus der Sache selbst ergibt. Bei der Grundsteuer hat der Gesetzgeber jedoch die Fälle, in denen eine sachliche Unbilligkeit vorliegen kann, in §§ 32 und 33 GrStG abschließend geregelt. Ein Erlass wegen sachlicher Unbilligkeit kommt deshalb nur in Betracht, wenn auch die dort geforderten Voraussetzungen erfüllt werden.

Zu Punkt 4: Initiative beim Landtag NRW über den Städte- und Gemeindebund zur
- Absenkung der Grunderwerbsteuer
- Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist Ländersache. Der Steuersatz beträgt in Deutschland zwischen 3,5% (z.B. Bayern) und 6,5% (z.B. NRW) der Bemessungsgrundlage. Die Senkung dieser Steuer würde nicht speziell den Eigenheimerwerb fördern, sondern alle Immobiliengeschäfte. Sinnvoller wäre aus Sicht der Verwaltung beispielsweise eine Initiative zur generellen Befreiung von der Grundsteuer beim Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum, wie sie bis zum Jahr 1983 bestand. Eine sehr viel größere Entlastung für künftige Eigenheimbesitzer wären günstige Baugrundstücke.

Die Forderung nach einer Initiative zur Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe erschließt sich der Verwaltung im Sinne des Antrags nicht, da sie keinen direkten Zusammenhang zur Förderung von Wohneigentum sieht. In diesem Zusammenhang ist vielleicht erwähnenswert, dass die Stadt Hilden berechtigten Mietern einer großen, aber nicht mehr benötigten, öffentlich geförderten Wohnung bei freiwilligem Umzug in eine kleinere, angemessene Sozialwohnung eine einmalige Beihilfe gewährt (Modell H der städtischen Wohnungsbaumittel).

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen, da das vorgeschlagene Konzept zur Förderung von (selbstgenutzten) Wohneigentum aus ihrer Sicht nicht zielführend ist bzw. nicht benötigt wird.

Initiativen zur Ausweisung von Baugebieten werden laufend ergriffen. Darin werden, sofern es die Größe und Struktur des Planungsgebiets zulässt, auch Reihen- und Doppelhausbebauungen berücksichtigt. Diese Realisierung dieser Initiativen ist letztlich von der Entscheidung der politischen Gremien abhängig.

Die Stadt Hilden bietet seit dem 1.1.2010 keine eigenen Fördermittel zum Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums mehr an.

Länder- und Bundesmittel sind über den Kreis Mettmann zu beantragen, entsprechende Anfragen werden dorthin verwiesen.

Für einen Erlass der Grundsteuer für eine Anlaufphase gibt es keine Rechtsgrundlage.

Gez.
Birgit Alkenings