



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 26.03.2019

Vorlagen Nr. 33 /2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Preisgedämpfter Wohnraum, Antrag Bündnis 90/Die Grünen

Beschlussantrag:

Kenntnisnahme und Zwischenbericht



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
GR	26.02.2019	ö	Richtlinien für die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum zur Miete	Zustimmung (einstimmig)

II. Sachvortrag

Zu 1. – Konzept zur Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft

Die Stadt Blaustein hat derzeit einen Wohnungsbestand von 51 Wohnungen, ferner werden von der Stadt Blaustein im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages 12 Seniorenwohnungen mitverwaltet. Die Bewirtschaftung und Verwaltung dieser Wohnungen erfolgt derzeit im Rahmen des Haushalts der Stadt Blaustein.

Im Zuge der Haushaltsberatung 2019 wurde von der Verwaltung ein „Sparkatalog“ aufgestellt. Im Rahmen der Überprüfung der Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungshaushalts soll auch die Prüfung von Ausgliederungen u. a. der Bildung von Gemeindewerken geprüft werden. In diesem Zusammenhang soll auch die künftige Bewirtschaftung, Sanierung und Bau von Wohnungen thematisiert werden.

Zu 2. – Zweitwohnungssteuer

Durch die Zweitwohnungssteuer sollen die Inhaber von Zweitwohnungen in einem angemessenen Rahmen an der Finanzierung der von der örtlichen Kommune bereitgestellten Infrastruktur sowie am örtlichen Sozialprodukt beteiligt werden. In Baden-Württemberg gibt es die Zweitwohnungssteuer bereits seit etwa 30 Jahren.

Nach Artikel 105 Abs. 2a des Grundgesetzes (GG) haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung über die örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern. Die Bundesländer haben dieses hoheitliche Recht regelmäßig an die Gemeinden weitergegeben.

Gemäß § 9 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG BW) können die Gemeinden örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuern erheben, solange und soweit sie nicht bundesgesetzlich geregelten Steuern gleichartig sind, vom Land erhoben werden oder den Stadtkreisen und Landkreisen vorbehalten sind.

Rechtsgrundlage zur Erhebung der Zweitwohnungssteuer in der Stadt Blaustein könnte also § 9 Abs. 4 KAG BW in Verbindung mit einer Satzung über die Erhebung der Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung - ZwWStS) sein.

Zum 13.03.2019 waren in Blaustein 737 Personen mit Zweitwohnsitz gemeldet. 71 % hiervon wohnen in Ehrenstein, Herrlingen und Arnegg (siehe Anlage 2).

Bemessungsgrundlage für die Höhe der Steuer ist der Mietwert einer Wohnung. Hierbei wird zwischen der Kategorie 1 – „Mietwert nach Jahresrohmiete“ und der Kategorie 2 – „Mietwert

nach Jahresnettokaltmiete“ unterschieden. Die Besteuerung nach Kategorie 1 dürfte allerdings aufgrund der neuen Rechtsprechung des BFH und des BVerfG zur Zweitwohnungssteuer verfassungswidrig sein.

Eine Besteuerung nach Kategorie 2 könnte bei Mietwohnungen beispielsweise i. H. v. 10 % der Jahresnettokaltmiete erfolgen. Bei Wohnungen, die sich im Eigentum des Steuerpflichtigen befinden, könnte als Bemessungsgrundlage die Nettokaltmiete in der ortsüblichen Höhe angesetzt werden.

Eine abschließende Prüfung, ob die Einführung der Zweitwohnungssteuer dem Gemeinderat vorgeschlagen werden kann, auch im Hinblick auf den hohen Verwaltungsaufwand, bedarf einer gesonderten Prüfung.

Zu 3. – Dorfsanierungsprogramme

Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellt eine vom Gesetzgeber in § 1 Abs. 5 BauGB festgeschriebene Zielvorgabe dar. Diese Zielvorgabe wird und wurde bereits in den Sanierungsgebieten „Stadelwiesen“ und „Stadtzentrum Blaustein“ verfolgt. In unseren ländlich geprägten Ortsteilen kann dieses Ziel bspw. durch die Revitalisierung von alten Hofstellen verfolgt werden. Private Bauvorhaben können dabei über verschiedene Programme gefördert werden.

Eine Möglichkeit ist das Förderprogramm ELR (Entwicklung ländlicher Raum). Hierbei können Privatpersonen Einzelmaßnahmen fördern lassen. Sowohl der Abbruch als auch Neubauten sind förderfähig. Das Programm wird zum Herbst jedes Jahres ausgeschrieben.

Eine weitere Möglichkeit ist die Ausweisung von Sanierungsgebieten. Um ein Sanierungsgebiet ausweisen zu können, muss sich eine entsprechende Gebietskulisse ergeben und ein Sanierungsdruck bestehen. Auch wird mittlerweile eine Gesamtkonzeption gefordert.

Die Bewilligung des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum Blaustein“ im vergangenen Sommer, parallel zum laufenden Sanierungsgebiet „Stadelwiesen“ ist recht ungewöhnlich, da in der Regel immer nur ein Gebiet im Bereich der Gesamtstadt nach dem Städtebauförderungsgesetz gefördert wird. Dies war möglich, weil das Sanierungsprogramm Stadtumbau West (SUW) „Stadelwiesen“ im Jahre 2020 ausläuft.

Für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ wurden im Jahr 2018/Frühjahr 2019 die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Der Satzungsbeschluss soll in der heutigen Sitzung gefasst werden.

Bei einem Gespräch mit unserem Sanierungsträger, der Firma Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, im Januar dieses Jahres wurde die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Städtebauförderungsgesetz in Bermaringen thematisiert. Eine Bewerbung könnte ab ca. 2021 erfolgen, wenn das Gebiet „Stadelwiesen“ abgerechnet wurde und im Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ bereits erste Erfolge sichtbar sind.

Nachdem es in allen Stadtteilen Althofstellen und alte Ortskerne gibt wird geprüft, welche staatliche Förderung generell zur Revitalisierung der alten Ortskerne möglich ist.

IV. Beschlussantrag

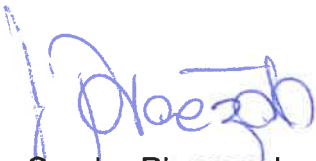
Kenntnisnahme

Externe Fachleute: -

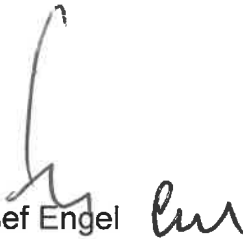


Marleen Sönksen
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlage

Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom 26.02.2019
Zweitwohnsitz gemeldet in Blaustein, Stand 13.03.2019

Bündnis 90 / Die Grünen in Blaustein

Ergänzungsantrag zum Tagesordnungspunkt 18/2019 „Richtlinien der Stadt Blaustein für die Errichtung von preisgedämpftem Wohnraum zur Miete“ bei der Gemeinderatssitzung am Dienstag, 26.02.2019

Ergänzend zu den von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Maßnahmen beantragen wir folgende Schritte:

- Winklerzeit*
1. Die Stadt möge ~~die~~ Gründung einer städtischen Wohnbau- und Wohnverwaltungsgesellschaft vorbereiten, in die die stadt eigenen Wohnungen überführt und in der diese verwaltet werden. Die Stadt möge mit Hilfe der neuen Landeszuschüsse für Kommunen neue preisgünstige Wohnungen selbst schaffen.

Begründung: Die Mietpreise sind im überregionalen Vergleich in den urbanen Regionen am niedrigsten, in denen die Kommunen den höchsten Anteil an eigenen Wohnungen haben.

2. Die Stadt möge die Möglichkeit prüfen, eine Zweitwohnungssteuer einzuführen.

Begründung: Zweitwohnungen werden häufig nicht ausreichend genutzt, so dass Wohnraum dem Wohnungsmarkt vorenthalten wird. Eine Zweitwohnungssteuer kann die Nutzung der Wohnungen optimieren oder der Stadt Steuereinnahmen beschern, wenn die Wohnungsbesitzer ihren Erstwohnsitz hier anmelden.

3. Die Stadt möge anstreben, weitere alte Dorfkern ins Dorfsanierungsprogramm aufzunehmen, so dass Anreize geschaffen werden, Leerstände und ungenutzte landwirtschaftliche Althofstellen in Wohnraum umzuwandeln.

Blaustein, 26.02.2019

Bündnis 90 / Die Grünen

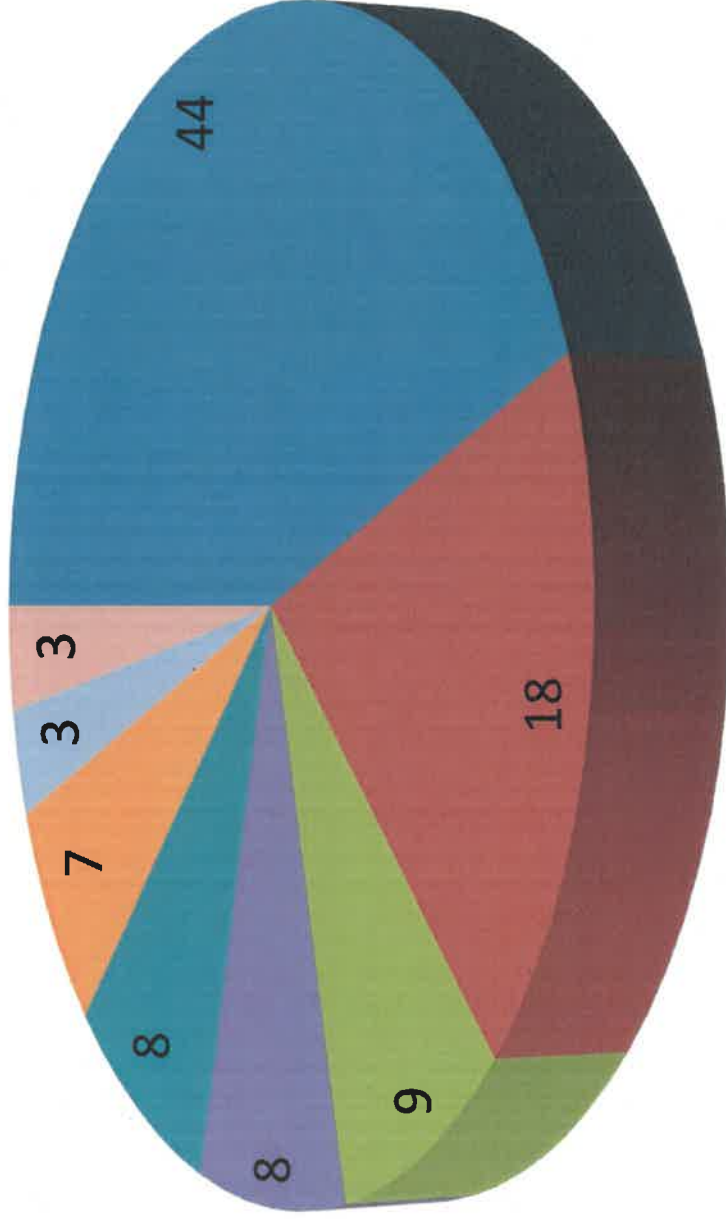
Kol. J...
L. Riegerwölke

Hermann Seyditz
Wettkin

Zweitwohnsitz gemeldet in Blaustein

Stand 13.03.2019

- Ehrenstein
- Herrlingen
- Arnegg
- Bermaringen
- Wippingen
- Markbronn-
- Dietingen
- Klingenstein



Angaben in Prozent