

Stuttgart, 13.03.2012

**Erbbaurechte für den sozialen Wohnungsbau
Ankauf der Erbbaugrundstücke durch den Erbbauberechtigten**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	16.03.2012
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	20.04.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.04.2012

Beschlußantrag:

In Ergänzung der Ziffer 3 von GRDrs 918/2007 (Beschluss vom 6. Dezember 2007) gilt beim Verkauf von Erbbaugrundstücken an den Erbbauberechtigten in den Fällen, in denen das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) keine Anwendung findet, da kein neues Planrecht geschaffen wird oder trotz neuem Planrecht kein Planungsgewinn entsteht, folgende neue Regelung:

1. Im Falle des Abbruchs und einer Neubebauung sind mindestens 20% der im Neubau zu schaffenden Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu erstellen. An den öffentlich geförderten Mietwohnungen erhält die Stadt das Belegungsrecht auf die Dauer von 20 Jahren.
2. Im Falle eines Erwerbs zur Bestandhaltung der Wohnungen wird weiterhin ein Abschlag in Höhe von 25% der auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Erbbauzinsermäßigung gewährt. In diesem Fall muss der Käufer sich jedoch zukünftig verpflichten, die Wohnungen für die Dauer von 10 Jahren ab Vertragsabschluss in seinem Bestand halten.
3. Die vorstehend genannte Regelung ist ab sofort für alle Erwerbsfälle anzuwenden.

Begründung:

Mit GRDRs 918/2007 (Anlage 1) wurde u. a. beschlossen, dass erbauberechtigte Wohnungsunternehmen ihre Erbbaugrundstücke erwerben können, wenn jeweils die förderrechtliche Bindung abgelaufen ist. Im Falle eines Verkaufs endet automatisch das im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Belegungsrecht der Landeshauptstadt, im Gegenzug verzichtet das Wohnungsunternehmen auf den Vorteil des ermäßigten Erbbauzinses. Beide Aspekte wurden bei der Kaufpreisbildung angemessen berücksichtigt (Kaufpreisabschlag je nach Höhe des Erbbauzinses und der Restlaufzeit zwischen 15% bis 25% des unbebauten Bodenwerts). Die Kaufpreisberechnung gilt nicht, wenn die Grundstücke im Rahmen der Sonderprogramme „Preiswertes Wohneigentum“ und „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ einer Neubebauung zu geführt werden. Hier gelten die besonderen Grundstücksverbilligungen entsprechend den jeweils einschlägigen Richtlinien.

Von dieser Regelung hat bisher überwiegend die SWSG Gebrauch gemacht (siehe Anlage 2). Durch die Verkäufe entfielen durch Erbbaurechte begründete Belegungsrechte der Landeshauptstadt an insgesamt 412 Wohnungen.

Zum Teil wurden die Wohnungen im Bestand gehalten. In einigen Fällen erfolgten im Rahmen von Strukturverbesserungsmaßnahmen ein Abbruch und eine Neubebauung der Flächen mit frei finanzierten Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen.

Die Landeshauptstadt hat derzeit insgesamt 19.149 Belegungsrechte, davon 13.034 Belegungsrechte an mietpreisgebundenen Wohnungen (siehe Anlage 3). Durch planmäßige und vorzeitige Darlehensrückzahlungen werden sich die Belegungsrechte an mietpreisgebundenen Wohnungen bis 2020 auf voraussichtlich 9.724 Wohnungen reduzieren. Seitens der SWSG werden grundsätzlich keine vorzeitigen Darlehensrückzahlungen vorgenommen. Um dem Rückgang entgegen zu wirken, ist der Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen unumgänglich.

Im Halbjahresbericht 2011 (Anlage 2B zur GRDRs 678/2011) wurde dargestellt, dass für den sozialen Mietwohnungsbau im Jahr 2012 Grundstücke für 57 öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Aufgrund von zeitlichen Verzögerungen in der Umsetzung kann diese Zahl voraussichtlich nicht erreicht werden. Auch im Ausblick auf die kommenden Jahre ist gegenwärtig nicht sichergestellt, dass die vom Gemeinderat im Rahmen des Doppelhaushalts 2012/2013 verabschiedete Zielsetzung von jährlich 100 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau tatsächlich erreicht wird. Hierfür stehen jährlich 1,5 Mio. € an Haushaltsmitteln zur Verfügung.

Um den Rückgang von Belegungsrechten der Landeshauptstadt auch in den Fällen, in denen das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) nicht greift, da kein neues Planrecht geschaffen wird oder trotz neuem Planrecht kein Planungsgewinn entsteht bzw. den Wegfall von günstigem Wohnraum zumindest teilweise auszugleichen, soll deshalb künftig beim Erwerb der Erbbaugrundstücke durch die erbauberechtigten Wohnungsunternehmen folgendes gelten:

1. Bei Bestandshaltung der seitherigen Wohnungen:

Im Falle eines Verkaufs zur Bestandhaltung der Wohnungen wird das Wohnungsunternehmen verpflichtet, die Wohnungen noch weitere 10 Jahre in dessen Bestand zu halten, was im Grundbuch entsprechend abgesichert wird.

Der Kaufpreis wird entsprechend der GRDRs 918/2007 berechnet, nämlich mit einem Abschlag in Höhe von 25% der auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Erbbauzinsermäßigung, was einem Kaufpreisabschlag zwischen 15% bis 25% des unbebauten Bodenwertes entspricht, je nach Höhe des Erbbauzinses und der Restlaufzeit.

2. Bei Abbruch und Neubebauung:

Beim Ankauf von Grundstücken zum Zwecke des Abbruchs und der Neubebauung ist künftig zu unterscheiden:

a) Bei neuem Planrecht und Erzielung eines Planungsgewinns:

Es gilt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Die Kaufpreisberechnung SIM erfolgt auf Basis der GRDRs 918/2007.

b) Ohne Schaffung eines neuen Planrechts bzw. wenn kein Planungsgewinn trotz neuem Planrecht entsteht:

Es sind mindestens 20% der im Neubau entstehenden Wohnungen im Sozialen Mietwohnungsbau zu erstellen. Hierfür erhält das erwerbende Wohnungsunternehmen für die anteiligen Grundstücksflächen des Sozialen Mietwohnungsbaus eine Grundstücksverbilligung von 45% aus dem unbebauten anliegerbeitragsfreien Bodenwert. Die anteiligen Flächen für den frei finanzierten Wohnungsbau werden entsprechend den Vorgaben der GRDRs 918/2007 berechnet.

Die Landeshauptstadt erhält ein Belegungsrecht an den öffentlich geförderten Wohnungen auf die Dauer von 20 Jahren, welches im Grundbuch dinglich gesichert wird. Nach Ablauf dieser Frist dürfen die Wohnungen frei vermietet werden.

Grundsätzlich sind die öffentlich geförderten Mietwohnungen auf dem Grundstück zu erstellen, das vom jeweiligen Wohnungsunternehmen neu bebaut wird. Falls dies aus Gründen der Strukturverbesserung (insbesondere in den Gebieten der Sozialen Stadt) im Einzelfall nicht gewollt ist, kann das Wohnungsunternehmen die öffentlich geförderten Mietwohnungen mit Zustimmung der Landeshauptstadt auch auf einem Ersatzstandort erstellen, sofern dieser zum Zeitpunkt des Erwerbs des Erbbaugrundstücks konkret benannt und längstens zwei Jahre nach Fertigstellung der Neubebauung auf dem Kaufgrundstück bezugsfertig gemeldet werden kann. Ein möglicher Interessenkonflikt – Strukturverbesserung an einem Standort oder Bau von

öffentlich geförderten Mietwohnungen – soll damit zumindest im Einzelfall vermieden werden.

Allerdings ist im Zusammenhang mit der SWSG darauf hinzuweisen, dass ein wesentlicher Teil des mit städtischen Belegungsrechten versehenen Wohnungsbestandes gerade in Gebieten der „Sozialen Stadt“ liegt. Insoweit wird es mangels Alternativen in der Regel nicht möglich sein, die 20%-Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau auf Ersatzstandorten außerhalb der Gebiete der „Sozialen Stadt“ zu erstellen. Im Übrigen muss jedoch festgestellt werden, dass auch bei einer 20% Quote für den öffentlichen geförderten Mietwohnungsbau eine deutliche Verbesserung der Sozialstruktur stattfindet.

Aus Anlage 3 sind die mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialmietwohnungen und die städtischen Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen, deren Verteilung auf die einzelnen Stadtbezirke sowie in den Gebieten der "Sozialen Stadt: Hallschlag und Rot" ersichtlich. Die städtischen Belegungsrechte aus der Förderung sind für die Landeshauptstadt wichtiger als die aus den Erbbaurechten, da nur im Kontext mit der Förderung eine Mietpreisbindung besteht und somit die bei der Stadt vorgemerkten Wohnungssuchenden bezahlbar sind. Wie in der Vergangenheit bereits geschehen, wird die Verwaltung durch eine Nachsubventionierung eine Verlängerung der Mietpreisbindung zu gegebener Zeit vorschlagen.

Für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen auf bisherigen Erbbaugrundstücken sollen die Wohnungsunternehmen vorrangig Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen. Die Landeshauptstadt gewährt erforderlichenfalls eine ergänzende Mitfinanzierung in Form von verbilligten Darlehen bzw. nachrangig auch in Form von Zuschüssen. Die Mitfinanzierung wird anhand einer vom Käufer vorzulegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung im Einzelfall ermittelt.

Von der SWSG werden derzeit auf Erbbaugrundstücken, für deren Erwerb bereits ein Kaufantrag vorliegt, die nachstehenden Vorhaben geplant:

1. Flurstück 1267
Auf der Steig 48 - 66, Essener Straße 13 - 17 und Hallschlag 28 – 30,
Stuttgart-Bad Cannstatt (Hallschlag):

Nach dem derzeitigen Planungsstand der SWSG sind 111 neue Wohnungen, davon 24 öffentlich geförderte, vorgesehen.

2. Flurstück 1531 und 1532
Haldenrainstraße 95 -111, Stuttgart-Zuffenhausen (Rot):

Die SWSG beabsichtigt 90 neue Wohnungen, davon 18 öffentlich geförderte, zu erstellen.

3. Flurstück 1682 bis 1684

Olnhauser Straße 8-14, 18-24, 28-34, Auricher Str. 25, 27, 35, 37, 45, 47,
Stuttgart-Zuffenhausen (Rot):

Die SWSG beabsichtigt 102 neue Wohnungen, davon 20 öffentlich geförderte,
zu erstellen.

Im Rahmen dieser Projekte können somit insgesamt 62 öffentlich geförderte
Mietwohnungen neu gebaut werden. Entsprechende Einzelbeschlussvorlagen
(Grundstücksgeschäft und städtische Förderung) werden zu gegebener Zeit zur
Entscheidung folgen.

Weitere Kaufanträge von Erbbaugrundstücken seitens der SWSG oder anderer
Wohnungsunternehmen liegen derzeit nicht vor.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Nr. 392/2011 Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 18. Oktober 2011

Nr. 535/2011 SPD-Gemeinderatsfraktion vom 18. Oktober 2011

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Referat StU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

1 GRDRs 918/2007

2 Übersicht Verkauf von Erbbaurechten nach GRDRs 918/2007

3 Übersicht über die städtischen Belegungsrechte