

Landeshauptstadt Stuttgart
Referat Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen
GZ: WFB

GRDRs 1368/2017

Stuttgart, 28.11.2017

Städtische Kleinsiedlungen Steinhaldenfeld, Neuwirtshaus, Hoffeld und Wolfbusch/Seelach

- 1. Neufestsetzung der Grundstückspreise**
- 2. Verlängerung der Erbbaurechte in den städtischen Kleinsiedlungsgebieten**
- 3. Gewichtung der Auswahlkriterien**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	08.12.2017 14.12.2017

Beschlussantrag

1. Den vom Stadtmessungsamt ermittelten neuen Zonenwerten bei künftigen Verkäufen von Erbbaugrundstücken in den Kleinsiedlungen wird zugestimmt.
2. Der Verlängerung der am 31.12.2040 auslaufenden Erbbaurechte bis zum 31.12.2065 wird zugestimmt.
3. Den Kriterien zur Auswahl von Bewerbern für städtische Kleinsiedlungsstellen, sowohl beim Verkauf von Erbbaurechten als auch von Volleigentum, wird zugestimmt.

Begründung

I. Künftige Zonenwerte

Mit GRDRs 761/2007 und GRDRs 467/2013 hat der Gemeinderat beschlossen, dass für Erbbauberechtigte in den städtischen Kleinsiedlungen Hoffeld, Neuwirtshaus, Steinhaldenfeld und Wolfbusch die Möglichkeit besteht, die Erbbaugrundstücke zu erwerben.

Dabei gelten folgende Konditionen:

- Ein Erwerb des Erbbaugrundstücks ist nur zur Eigennutzung möglich. Die Zeit der Eigennutzung ist beschränkt auf 15 Jahre ab Kauf.
- Der Kaufpreis basiert auf dem jeweils geltenden Zonenwert. Wegen der Verfügungsbeschränkung wird ein Abschlag von ca. 30% gewährt. Die Erwerber müssen das Grundstück für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren ab Kauf selbst nutzen. Eine Nutzung ist dauerhaft nur zu Wohnzwecken möglich.

Die Zonenwerte, welche mit GRDRs 467/2013 beschlossen wurden, entsprechen nicht mehr den heutigen Bodenwerten und wurden daher fortgeschrieben. Die neuen Zonenwerte werden für alle ab Beschlussfassung neuen Verkaufsfälle der jeweiligen Kaufpreisberechnung sowohl bei Verkäufen der Erbbaugrundstücke als auch bei Verkäufen im Volleigentum in den 4 Kleinsiedlungen zugrunde gelegt.

Die bisherigen und künftigen Zonenwerte sind aus Anlage 1, die jeweils (unveränderte) Zoneneinteilung der Siedlungen ist aus Anlage 2 ersichtlich.

Am Beispiel eines Erbbaugrundstücks mit 600 m² in Zone A in Steinhaldenfeld soll die Berechnung des Kaufpreises erläutert werden.

- für die Bauplatzfläche von 450 m ² maßgebender Zonenwert 585 €/m ² unter Berücksichtigung des 30% Abschlages aufgrund der Verfügungsbeschränkung Reduzierung auf 410 €/m ²	184.500,00 €
- für die Mehrfläche von 150 m ² maßgebender Zonenwert von 117 €/m ² unter Berücksichtigung des 30% Abschlages aufgrund der Verfügungsbeschränkung Reduzie- rung auf 82 €/m ²	12.300,00 €
- zusammen somit	196.800,00 €

Die Werte gelten bis zur nächsten Fortschreibung. Aufgrund der sich schnell verändernden Bodenpreise behält sich die Verwaltung vor, die Zonenwerte künftig in kürzeren Intervallen fortzuschreiben, wobei einmal jährlich nicht unterschritten werden soll.

Sonderfall vermietete Siedlerstellen:

In verschiedenen Fällen ist die Landeshauptstadt Stuttgart auch Eigentümerin der Gebäude. Diese wurden vermietet. Mieter, die ihre angemietete Siedlerstelle kaufen möchten, können diese, wie im Grundsatzbeschluss vom 04.10.2007 (GRDRs 761/2007) beschlossen, weiterhin vergünstigt zur Eigennutzung erwerben. Neben den o.g. Grundstückspreisen ist von den Erwerbern der Verkehrswert des Gebäudes zu bezahlen. Gebäude und Grundstück können nur im Ganzen erworben werden. Die Kosten der Wertermittlung trägt der Erwerber.

Sofern der Mieter einen Verkauf an Verwandte wünscht, welche gemäß den Erbbaurechtsverträgen vergleichbarer Objekte in den Kleinsiedlungsgebieten als Eigennutzer anerkannt werden könnten, müssen die Verwandten die Voraussetzungen aus Ziff. III der Vorlage erfüllen. Ein Verkauf ist andernfalls nicht möglich.

II. Verlängerung der am 31.12.2040 auslaufenden Erbbaurechte

Die Erbbaurechte in den vier Kleinsiedlungen Stuttgarts wurden in den Jahren 1935 - 1937 begründet. Eine erste Verlängerung bis 31.12.2040 erfolgte in den Jahren 1979 - 1981 unter Anpassung der Erbbauzinsen (vgl. GRDRs 259/1979). Zwischen dem 01.01.2008 und 31.12.2012 wurde den Erbbauberechtigten erneut eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zum 31.12.2065 bei Anpassung der Erbbauzinsen angeboten (s. GRDRs 761/2007).

Derzeit existieren insgesamt noch 160 Kleinsiedlerstellen im Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis 2040 (Steinhaldenfeld: 63, Neuwirtshaus: 60, Hoffeld: 23 und Wolfbusch: 14).

Die kurze Restlaufzeit von derzeit noch 23 Jahren verursacht vermehrt Probleme mit Kreditinstituten, denen die Restlaufzeit für eine Finanzierung (Kauf oder Modernisierung/Umbau) nicht ausreichend ist. Gleichzeitig ist ein zusätzlicher Erwerb des Erbbaugrundstücks bei Erwerb des Erbbaurechts durch die stark gestiegenen Grundstückspreise oft nicht mehr möglich.

Da bei künftigen Veräußerungen vermehrt Finanzierungsprobleme erwartet werden, soll den Erbbauberechtigten der Kleinsiedlerstellen, welche von der Verlängerungsmöglichkeit nach GRDRs 761/2007 keinen Gebrauch gemacht und deshalb noch eine Laufzeit bis 31.12.2040 haben, daher eine Verlängerung bis 31.12.2065 ermöglicht werden.

Im Falle der Verlängerung wird ein neuer Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen, welcher den seitherigen ersetzt. Der jährliche Erbbauzins beträgt analog der Verlängerung nach GRDRs 761/2007 dann 0,4% aus dem unverbilligten Zonenwert.

Die Vergünstigung ist durch folgende zu übernehmende Verfügungsbeschränkungen gerechtfertigt:

- nur Eigennutzung
- nur zu Wohnzwecken
- kein freier Verkauf und keine Vermietung außer an Verwandte bis zum 3. Grad der Seitenlinie. Bisher war in Anlehnung an den Weg der gesetzlichen Erbfolge lediglich eine Nutzung durch Verwandte bis zum 2. Grad der Seitenlinie zulässig. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die bisherige Regelung die aktuelle familiäre Situation oft nicht mehr angemessen berücksichtigt. Eine Vergabe an Nichten/ Neffen als Begünstigte kann vertreten werden, da auch hier vielfach eine enge Bindung zu den Erbbauberechtigten vorliegt, Verwandte im 3. Grad der Seitenlinie mitunter sogar die Pflege der Erbbauberechtigten übernehmen. Die Regelung entspricht dem aktuellen Mietrecht, bei dem eine Nutzung durch Verwandte bis zum 3. Grad der Seitenlinie als Selbstnutzung anerkannt wird.
- Freier Verkauf nur an vom Amt für Liegenschaften und Wohnen benannte Interessenten zum vom Stadtmessungsamt ermittelten Verkehrswert (Bewertungskosten werden dem Erwerber in Rechnung gestellt)

Durch die Verlängerung können Einnahmen durch Erbbauzinszahlungen für weitere 25 Jahre gesichert werden. Darüber hinaus kann durch die Verlängerung sichergestellt werden, dass der Erbbauzins an aktuelle Konditionen angepasst wird und die Stadt eine angemessene Gegenleistung für die Erbbaurechte in den städtischen Kleinsiedlungsgebieten erhält.

Beispiel: Anpassung des Erbbauzinses bei Verlängerung eines Erbbaurechts in der Kolpingstraße in Steinhaldenfeld, 600 m², Bodenwertzone A

- Derzeitiger Erbbauzins bei Laufzeit bis 31.12.2040: 393,00 €/a (= 0,655 €/m²/a)
- Erbbauzins bei Verlängerung bis zum 31.12.2065:
Unverbilligter Bodenwert: 280.800,00 € x 0,4% = 1.123,20 €/a (= 1,872 €/m²/a)

Bei Verlängerung des Erbbaurechts bis 2065 würde der jährlich zu bezahlende Erbbauzins um insgesamt 730,20 € auf 1.123,20 € angehoben.

Das Angebot zur Verlängerung ist unbefristet und kann auch im Falle einer Veräußerung des Erbbaurechts vom Erwerber wahrgenommen werden.

Die Erbbauberechtigten werden per Infoschreiben über die Möglichkeit, ihr Erbbaurecht zu verlängern, informiert. Bei einer Veräußerung des Erbbaurechts bietet die Verwaltung den Erwerbern eine Verlängerung an.

III. Auswahlkriterien beim Verkauf von Kleinsiedlerstellen

Ausgangslage:

Bei den Erbbaurechten der städtischen Kleinsiedlerstellen ist ein freier Verkauf, außer an Verwandte bis zum 3. Grad der Seitenlinie nicht möglich. Die Erbbaurechte dürfen nur an vom Amt für Liegenschaften und Wohnen benannte Interessenten zum vom Stadtmessungsamt ermittelten Verkehrswert (Bewertungskosten werden dem Erwerber in Rechnung gestellt) verkauft werden.

Die Interessenten werden seither nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

- Familien mit Kindern unter 14 Jahren, die
 - in Stuttgart wohnen und/oder arbeiten
 - persönliche Verbindung in das gewünschte Wohngebiet haben.
- Einhaltung der Einkommensvoraussetzungen nach §§ 12 und 10 Abs. 3 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) i.V.m. den Verwaltungsvorschriften (VwV LWoFG).
- Wartezeit seit Eingang der Bewerbung um eine Kleinsiedlerstelle beim Amt für Liegenschaften und Wohnen.
- Wohnsituation der Bewerber
- Vorliegen eines Härtefalls

Künftige Kriterien:

Die vorgenannten Auswahlkriterien sollen neu gewichtet werden um eine transparente und objektive Auswahl zu gewährleisten. Die Kriterien stehen in einem angemessenen Verhältnis und werden der Zielgruppe – junge Familien mit Kindern, die auf dem freien Markt schwer adäquaten Wohnraum finden - gerecht (Anlage 3).

Die Bewerber können künftig rechnerisch max. 200 Punkte erreichen. Diese sind wie folgt auf drei Kategorien verteilt:

- Wohnen und/oder Arbeiten in Stuttgart: 100 Punkte.

Ein völliger Ausschluss ortsfremder Bewerber ist vergaberechtlich nicht zulässig. Eine Gewichtung dieses Kriteriums darf jedoch mit maximal 50% erfolgen. Um den bisherigen Bewerberkreis weiterhin beizubehalten, erhält eine Bewerberfamilie, welche in Stuttgart lebt oder bei der ein Familienmitglied in Stuttgart arbeitet, 100 Punkte. Familien die diese Voraussetzung nicht erfüllen erhalten 0 Punkte.

- Wartezeit und Integration: insgesamt 40 Punkte

Über die Wartezeit können Bewerber maximal 25 Punkte erhalten. Diese sind nach 3 Jahren Wartezeit erreicht. Die Anzahl der Punkte pro Monat Wartezeit steigt in Stufen an.

Die jeweiligen Siedlervorstände der Kleinsiedlungsgebiete können im Rahmen ihrer Beteiligung max. 15 Punkte vergeben. Diese „Integrationspunkte“ sollen die Einschätzung der Siedlervorstände bezüglich der Integration der jeweiligen Familie in die Kleinsiedlergemeinschaft abbilden.

- Kinderzahl: 30 Punkte

Familien mit drei oder mehr Kindern erhalten maximal 30 Punkte. Für zwei Kinder werden 25 Punkte vergeben, für ein Kind 10 Punkte. Die Staffelung ergibt sich aus der durchschnittlichen Wohnfläche der Kleinsiedlerhäuser. Diese ist in den meisten Fällen für eine Familie mit zwei Kindern ideal.

- Wohnsituation: 30 Punkte

Künftig erhalten Familien, die zur Miete wohnen, 13 Punkte zusätzlich. Ist die Unterbringung nicht familiengerecht, werden weitere 13 Punkte vergeben. Zur Beurteilung der familiengerechten Unterbringung wird folgender Kriterienkatalog herangezogen:

Haushaltsgröße	Mindestwohnraumgröße
3 Personen	70 m ²
4 Personen	90 m ²
5 Personen	100 m ²
6 Personen	110 m ²

- Härtefall: 4 Punkte

Schließlich können 4 weitere Punkte vergeben werden, wenn ein Härtefall (bsp.: selbst betreuter Pflegefall in der Familie, Gesundheitsgefährdung (Schimmel) in der seitherigen Wohnung) vorliegt. Ob ein Härtefall vorliegt, liegt im Ermessensspielraum des jeweiligen Sachbearbeiters.

Verfahren:

Familien, welche die Voraussetzungen für den Erwerb einer städtischen Kleinsiedlerstelle im Erbbaurecht erfüllen, werden auf einer Bewerberliste geführt, in welcher gelistet wird, wie die Bewerber die vorgenannten Kriterien mit Ausnahme der Mitwirkung der Siedlervorstände erfüllen.

Wenn ein Erbbaurecht zum Verkauf kommt, werden 10-15 Familien, welche für eine Vergabe in Frage kommen, zu einer Besichtigung eingeladen. Anschließend haben die Bewerber die Möglichkeit einen Kaufantrag zu stellen.

Den jeweiligen Siedlervorständen wird mitgeteilt, welche Familien einen Kaufantrag gestellt haben. Um das Verfahren möglichst gerecht und transparent zu gestalten und zu verhindern, dass sich die Siedlervorstände und die Verwaltung angreifbar machen, werden keine weiteren Informationen bez. Platzierung oder Punktausprägungen kommuniziert. Die dann von den Siedlervorständen abgegebenen Integrationspunkte werden zum Punktwert, welcher sich aus der Erfüllung der Kriterien ergibt, addiert. Sollte das Ergebnis nicht eindeutig zugunsten einer Familie ausfallen, entscheidet das Los.

Kleinsiedlerstellen im Volleigentum der Stadt

Objekte, welche sich im städtischen Volleigentum befinden und nicht vermietet sind, werden öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Die Ausschreibung richtet sich somit nicht ausschließlich an die Bewerber für die Erbbaurechte der städtischen Kleinsiedlerstellen. Bei der Vergabe werden die vorstehend genannten Kriterien jedoch ohne „Wartezeit“ und „Integration“ (Beurteilung durch den Siedlervorstand) zu Grunde gelegt, da dies eine Ungleichbehandlung der Bewerber zur Folge hätte. Beim Verkauf von Kleinsiedlerstellen im städtischen Volleigentum können damit maximal 160 Punkte erreicht werden.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen:

1. Zonenwerte
2. Zoneneinteilung
3. Vergabekriterien

Auswahlkriterien bei der Vergabe von Kleinsiedlerstellen

	Einhaltung der Einkommensvoraussetzungen	In Stuttgart lebend oder arbeitend	Wartezeit *	Kinder unter 14 Jahren	Integration * (Vergabe durch den Siedler-vorstand)	Miet- oder Eigentums-wohnung	Familien-gerechte Unterbringung	Härtefall	Summe
Bisherige Gewichtung	<i>Pflichtvoraussetzung</i>	<i>Pflichtvoraussetzung</i>	<i>0,25 P./Monat, max. 12 P.</i>	<i>jeweils 6 P., max. 18 P.</i>	<i>max. 6 P</i>	<i>Eigentum: 0 P., Miete: 6 P.</i>	<i>ja: 0 P., nein: 6 P.</i>	<i>nein: 0 P., ja: 6 P.</i>	<i>max. 54 P.</i>
Gewichtung	-	-	22%	33%	11%	11%	11%	11%	100%
Neue Gewichtung	<i>Pflichtvoraussetzung</i>	<i>ja: 100 P., nein: 0 P.</i>	<i>1.-12. Monat: Insg. 7 P., 13.-24. Monat: Insgesamt 8 P., 25.-36. Monat: Insg. 10 P., max. 25 P.</i>	<i>1. Kind: 10 P., 2. Kind: 15 P., 3. Punkt 5 P., max. 30 P.</i>	<i>max. 15 P.</i>	<i>Eigentum: 0 P., Miete: 13 P.</i>	<i>ja: 0 P., nein: 13 P.</i>	<i>nein: 0 P., ja: 4 P.</i>	<i>max. 200 P.</i>
Gewichtung	-	50%	12,5%	15%	7,5%	6,5%	6,5%	2%	100%

*entfällt bei Verkäufen von städtischem Volleigentum