

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	161
		TOP:	2
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	11.12.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	Frau Rüdiger (LiegA)		
Protokollführung:	Herr Schulz / pö		
Betreff:	Bodenpolitische Grundsatzfragen - Zwischenbericht		

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokolle exemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier- form angehängt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) nimmt zu diesem Tagesord- nungspunkt teil.

Die Berichterstattung, so die Information von BM Fuhrmann, erfolge heute in diesem Ausschuss und nicht zum ursprünglich für den Unterausschuss WA + STA Wohnungs- bau geplanten, aber coronabedingt ausgefallenen Sitzungstermin. Die endgültige Be- fassung werde im nächsten Jahr stattfinden. Mit dem Thema sei bereits die SWSG be- fasst, ebenso der Bündnispartner für Wohnen, deren Vertreter er willkommen heißt. Die Präsentationsunterlagen würden zur Verfügung gestellt.

Danach berichtet Frau Rüdiger im Sinne der Präsentation.

Der Vorsitzende ergänzt, es bestehe die grundsätzliche Tendenz, in der Bodenvorrats- politik stärker voranzugehen. Eine gewisse Flexibilität bezüglich der Konditionen, bei- spielsweise für eine aktive Wirtschaftsförderung im gewerblichen Bereich, müsse man ermöglichen. Dies gelte auch im Allgemeinen für das Wohnen zur Lösung des Woh-

nungsproblems, dafür sei die Möglichkeit des Wahlrechts zwischen Verkauf und Erbbaurecht vorgesehen.

Für die ausführliche Berichterstattung bedanken sich StRin Fischer (90/GRÜNE) sowie die StRe Dr. Vetter (CDU), Adler (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), Conzelmann (SPD), Neumann (FDP), Zaiß (FW), Köhler (AfD), Puttenat (PULS) und Körner (SPD).

Sie stelle sich die Frage, so StRin Fischer, welche konkreten Handlungen und Konsequenzen sich durch das vorgestellte Konzept ergeben könnten. In den letzten Jahren seien viele Wohnungsbauflächen durch die Stadt gekauft worden. Konkret möchte sie wissen, welcher Betrag in den Haushalt einzustellen sei und welche Möglichkeiten zur Reduzierung des Erbbauzinses im Vergleich zu den teilweise sehr niedrigen Bankzinsen bestünden, um den Zuspruch für das Erbbaurecht zu verstärken. Zusätzliche Erläuterungen erbittet sie zum vorgestellten Zusammenhang zwischen den Sanierungsquoten über zwei Zyklen von insgesamt 70 Jahren und dem Risiko des möglichen Rückkaufs von baufälligen Gebäuden zum Nachteil der Stadt.

Man müsse zur Kenntnis nehmen, erklärt StR Dr. Vetter, dass man das eine oder andere Grundstück in der Vergangenheit hätte erwerben sollen, statt es am freien Markt zu platzieren, und das eine oder andere Grundstück behalten. Mit Blick auf die Zukunft halte er es für richtig, das Thema Bodenpolitische Grundsatzfragen anzugehen und nach Lösungen zu suchen. Beispielhaft erläutert er mögliche wirtschaftliche Auswirkungen der Instrumente Erbbauzins und Verkauf. Demnach belaufe sich der angenommene Beleihungswert der SWSG für die Jahre 2020 bis 2033 bei Volleigentum auf einen Betrag von 1,1 Mrd. € und bei einem Erbbaurecht, am Beispiel der Modellrechnung mit 2,1 % taxiert, auf einen Betrag von 216 Mio. €. Dies zeige, dass der Erwerb für die SWSG und das Bündnis für Wohnen die attraktivere Lösung sei. Man werde die heutigen Erkenntnisse fraktionsintern diskutieren und im Zusammenhang mit weiteren Instrumenten bewerten. Er sehe im Zusammenhang mit der im November verabschiedeten Novelle des Baurechtes, wie der Schärfung des Baugebots, zusätzliche Ansätze für die Kommunen. Dazu gehörten auch die erweiterten Vorkaufsrechte für Grundstücke, Vorgaben für Bauherren bezüglich günstiger Mietwohnungen oder die Wandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Da könne die Stadt künftig mitreden. So erhalte man ein Portfolio an Instrumenten

Am Beispiel des Metropol-Kinos erlebe man aktuell, dass die Verkaufspolitik städtischer Liegenschaften die Stadt schmerzhaft einhole, betont StR Adler. Das Bündnis für Wohnen bevorzuge die Mischung aus direkter Konzeptvergabe und Verkauf, und die ARGE kritisiere, was ihn nicht überrasche, die Priorisierung des Erbbaurechts. Dies zeige die widerstreitenden Interessen zwischen öffentlicher und privater Interessenlage. Seitens der Verwaltung erwarte er eine Begründung, weshalb es künftig in der Mehrheit der Fälle ein Wahlrecht zwischen Erbbau und Kauf geben soll. Die Genossenschaften und andere Erbbaunehmer städtischen Grundes seien zurückblickend recht gut gefahren. Will man davon nun abrücken, sei der Hintergrund, dass solche Immobilienunternehmen und Verwerter langfristig planen. Selbst dort, wo diese sich zunächst auf Mietpreisbindungen einließen, beginne die Zeit für die lukrativste Verwertungsmöglichkeit der Immobilien nach Ablauf der Verpflichtung zur Satzungsmiete. Insofern sei diese Förderung lediglich als eine soziale Zwischennutzung zu betrachten.

Für ihn sei klar, dass eine langfristige Handlungsfähigkeit der Stadt nur durch die Variante der Erbbauvergabe bei der Vergabe von städtischem Grund infrage komme. Dies werde von allen unabhängigen Fachleuten vom Deutschen Institut für Urbanistik bis hin zu den Lehrstühlen, die sich mit dem Thema befassten, bestätigt.

Er begrüße es, dass das Thema aktive Bodenpolitik nun Eingang in Präsentationen und Überlegungen der Verwaltung gefunden habe. In größerem Umfang als bisher müssten nunmehr Mittel zum Grundstückserwerb in den Haushalt eingestellt werden. Auch seien die Sanierungsziele in Sanierungssatzungen zu verstärken, um die dann entsprechend zu ziehenden Vorkaufsrechte seitens der Stadt besser zu unterfüttern und rechtssicherer zu formulieren. Er freue sich auf die Diskussion im Rat auf Grundlage des dann fertiggestellten Gesamtkonzepts. Dieses, so seine Anregung, müsse auch Zahlen über die beabsichtigte Einstellung von Mitteln für den kommenden Doppelhaushalt für Einkäufe im Sinne der aktiven Bodenpolitik enthalten.

Letzteres sagt der Vorsitzende zu und ergänzt, das Metropol-Kino habe sich nicht im Eigentum der Stadt Stuttgart befunden.

Er freue sich darüber, so StR Conzelmann, dass der Rat wohl erkenne, Boden sei ein endliches Gut. Die davongaloppierenden Grundstücks- bzw. explodierenden Mietpreise könne man nur durch eine aktive Bodenpolitik in den Griff bekommen. Mit den Bündnispartnern für Wohnen bzw. der SWSG dürfe man auf keinen Fall in Konfrontation gehen. Der Rat müsse letzten Endes die Richtung entscheiden. Dem Thema Erbpacht müsse man die Angst darüber nehmen, der Wohnungsbau werde dadurch abgewürgt. Die Erfahrungen der Stadt Ulm zeigten auf, trotz langjähriger aktiver Bodenpolitik müsse damit ein Rückgang der Bautätigkeiten durch kommunale Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften nicht einhergehen. Auf Basis der von der Kommune vorgegebenen Rahmenbedingungen sei davon auszugehen, dass sich die Partner am Markt daran orientieren und damit klarkommen werden. Rahmenbedingungen müssten so attraktiv wie möglich gestaltet werden, um den Wohnraum zu schaffen, der unseren Vorstellungen entspreche. Der Umfang der in den Haushalt einzustellenden Finanzmittel müsse dargelegt werden. Der Aussage, wonach bezahlbarer Wohnraum einen ganz wichtigen Standortfaktor für die Wirtschaft in Stuttgart darstelle, stimme er uneingeschränkt zu.

StR Neumann bittet darum, die finanziellen Auswirkungen einer Zinssenkung in das Konzept einzuarbeiten. Er nehme in den Berichterstattungen wahr, dass die Begrifflichkeit "Verkauf versus Erbbaurecht" zu Schwarz-Weiß-Denken in den Diskussionen führe. Er erkenne, das Konzept sehe Wahlrecht für Verkauf bzw. Erbbaurecht vor. Komme bspw. Erbbaurecht für die SWSG aus wirtschaftlichen Gründen nicht infrage, sei das für ihn nachvollziehbar. Er halte Erbbaurecht für private Investoren für hochinteressant und für ein attraktives Modell. Die vorgestellte abgewogene Vorlage mit den präsentierten Wahlrechten halte er für sehr gut. Sie entspreche dem ausgleichenden Geist und der Mitte im Rat.

Die sozialen Komponenten der Variante Erbbaurecht betont StR Zaiß. Er könne die ablehnende Haltung der SWSG hinsichtlich des Erbbaurechts verstehen, denn dies sei eine Frage der Kapitalbindung bzw. der Beleihungsmöglichkeiten. Erbbaurecht sei für private Interessenten attraktiv, wenn das Baugelände nicht finanziert werden müsse. Mit einem Erbbauzins von 4 % sei diese Variante angesichts der derzeitigen Niedrigzinspolitik allerdings nicht interessant. Man müsse darüber nachdenken, den Erbbauzins an die Kapitalzinsen, beispielsweise den Grundzinssatz der Banken, anzugleichen und ihn

variabel gestalten. Die Wahlmöglichkeiten bewertet er positiv. Wer über finanzielle Mittel verfüge, wird sich derzeit nicht auf Erbbauzins einlassen, sondern Eigentum anstreben. Er finde Vorratspolitik gut, die künftige Haushaltsplanung werde zeigen, ob man sich das leisten könne.

Erbbaurecht steht und fällt mit den Zinsen am Markt, merkt StR Köhler an. Das Konzept müsse einen Mechanismus enthalten, welcher den Umgang mit Zinsveränderungen am Markt aufzeige. Er unterstütze die Möglichkeit von Alternativen.

Er begrüße es, dass der Rat diese Grundsatzentscheidung Anfang nächsten Jahres treffen werde, so StR Puttenat. Am Beispiel von Ulm sei erkennbar, wie entschieden dort gehandelt werde. Nach dem Motto "Man weiß nie, was man morgen braucht" sei für ihn wichtig, zu definieren, was man nicht verkaufen wolle.

Die Richtung, welche die Verwaltung mit ihren Vorschlägen einschlage, sei zu spüren, erklärt BM Fuhrmann. Entscheidungen bezüglich Grundstücksvergaben seien aufgrund der jeweiligen Interessenlagen der Stadt häufig Einzelfallbetrachtungen. Er weist auf den Erwerb der Bahnhofstraße 31 in Stuttgart-Bad Cannstatt hin, wo der Erwerb eines Grundstücks mit weiteren Optionen auf Nachbargrundstücke die Erschließung eines kompletten Quartiers für 2025 ermögliche. Deshalb müsse man sich den Kauf einzelner Grundstücke sehr genau anschauen. Aber auch dem Verkauf bestimmter Grundstücke dürfe man sich nicht gänzlich verschließen. Er sei sich einig mit dem Rat, dass man den Erbbauzins absenken müsse, die Absenkung des Zinssatzes alleine halte er nicht für das Allheilmittel. Wichtig sei ihm, dass die Bündnispartner weiterhin die Gelegenheit erhalten, gemeinsam das Thema Schaffung von Wohnraum umzusetzen.

An StRin Fischer gewandt bestätigt Frau Rüdiger, dass Grundstücke aufgekauft würden. In Zukunft solle dies mit Blick auf eine mittel- und längerfristige Entwicklung koordinierter geschehen. Zur Steigerung der Attraktivität des Erbbaurechts sei eine Erhöhung des Bodenwertes vorgesehen. Insgesamt hänge die Attraktivität des Erbbaurechts nicht alleine am Erbbauzins, sondern an der gesamten Ausgestaltung. Eine variable Gestaltung des Erbbauzinses im Geleitzug der Entwicklung des Kapitalmarktzinses halte sie für problematisch. Dies könne zu großen Unsicherheiten bei den Vertragspartnern führen. Dieser Zinssatz sei von der Stadt nicht beeinflussbar. Bewege sich der Kapitalmarktzins in den Minusbereich, müsste die Stadt den Unternehmen noch Geld für die Inanspruchnahme des Erbbaurechts bezahlen. Der nun vorgeschlagene Erbbauzinsatz werde von der Verwaltung als marktgerecht eingeschätzt und entspreche den Vorschriften des Haushaltsrechts.

Den Vorschlag von StR Neumann aufgreifend sagt sie zu, die Finanzierungsrechnung und deren Auswirkungen in die Vorlage zu integrieren. Die Laufzeit des Erbbaurechts stelle eine Sicherheit sowohl für den Erbbauberechtigten als auch für die finanzierende Bank dar. Relativ kurze Laufzeiten von 25 Jahren oder darunter würden von den Banken aus Sicherheitsbedenken ungern beliehen. Insofern steigerten lange Laufzeiten die Attraktivität des Erbbaurechts, welcher der heute vorgestellte Vorschlag von 70 Jahren plus 30 Jahren Option Rechnung trage.

Der Position von StR Adler, künftig ausschließlich Erbbaurecht anzubieten, setzt Frau Rüdiger die Wichtigkeit der Partnerschaft mit der ARGE und der SWSG entgegen, insbesondere deren Beitrag zur Erstellung von bezahlbarem Wohnraum, der eigentlich eine städtische Aufgabe sei. Sie erinnert daran, dass sich die Baugenossenschaften in

den letzten Jahren nahezu gänzlich aus dem sozialen Wohnungsbau zurückgezogen hätten. Mit dem von OB Kuhn ins Leben gerufenen Bündnis für Wohnen habe der soziale Wohnungsbau wieder Fahrt aufgenommen, die Partner hätten mit Belegungsrechten zur Seite gestanden. Deshalb wolle man die Partner mit ins Boot holen und die Konditionen gemeinsam diskutieren. Sie gibt zu bedenken, dass hinsichtlich der Erbbaurechte über die gesamte Laufzeit für die Stadt keine Zugriffsmöglichkeiten auf das Grundstück möglich sind, Änderungswünsche können nur mit Zustimmung des Erbbauberechtigten realisiert werden, es sei denn, der Erbbauberechtigte verhält sich vertragswidrig. Die Bestandserhaltung von Gebäuden oder Zugriffsmöglichkeiten seien demnach im Kaufvertrag abgebildet, um nach entsprechenden Zeiten oder bei Verstößen Zugriff auf das Grundstück zu erlangen. In diesem Fall seien Bodenwert und Gebäudewert zu entschädigen, wobei der Bodenwert über den Verkauf eine entsprechende Einnahme abbilde.

Bezüglich des Vorschlags von StRin Fischer zur Möglichkeit eines floatenden Erbbauzinses ergänzt Herr Peschke (LieGA), das Erbbaurechtsgesetz sehe vor, der Erbbauzins dürfe ausschließlich nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex steigen. Demnach könne man diesen nicht an den Bankzins koppeln. Grundsätzlich möglich sei eine schuldrechtliche, d. h. eine grundbuchrechtliche Absicherung des Erbbauzinses. Dies aber sei für die Wohnungsbauunternehmen hinsichtlich der Beleihungskonditionen bei hohen Erbbauzinssätzen mit nachteiligen Auswirkungen verbunden. Ihre Sorge, wonach man nach Ablauf der Erbbaurechtszeit abgewohnte Objekte erhalte, entkräftet er mit dem Hinweis, der Wert des Bauwerkes werde zu 100 % entschädigt, wodurch ein Trading-down-Effekt vermieden werde.

Auf die Anmerkung von StR Adler eingehend, Unternehmen hätten das Interesse, nach Ablauf der förderrechtlichen Bindung "Kasse zu machen", merkt Herr Peschke an, mit dem vorgeschlagenen Konzept könne man dagegen künftig mit Vor-, An- und Wiederverkaufsrechten vorgehen.

StR Körner stellt die Frage, welche Regelungen künftig für den Verkaufsfall vorgesehen seien, um Spekulationen zu vermeiden, wenn das Grundstück mit dem darauf stehenden Gebäude weiterveräußert werde. In den auf der Präsentationsfolie vier dargestellten Überlegungen zur Grundstücksvergabe im Geschosswohnungsbau erkenne er eine Differenzierung nach Käufergruppen. So erfolge die Grundstücksvergabe für "Sonstige Investoren" ausschließlich im Erbbaurecht, bei den Bündnispartnern bestehe ein Wahlrecht. Er frage sich, wie die GWG (Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG) bzw. die Firma Dinkelacker einzuordnen seien.

Hinsichtlich der Regelungen für den Verkaufsfall verweist Frau Rüdiger als Antwort auf Folie fünf der Präsentation. Im Sinne einer rechtssicheren Differenzierung innerhalb der Mitglieder des Bündnisses für Wohnen, unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen, sei es schwierig, unterschiedliche Konditionen anzubieten. Es müsse gewährleistet werden, dass noch zu definierende genossenschaftliche Kriterien aufrechterhalten würden. Mit Ablauf des Bündnisses zum Jahresende 2021 könne man im Falle dessen Fortsetzung daran denken, Differenzierungskonditionen zu entwickeln.

Man könne, angesichts der derzeitigen unterschiedlichen Behandlung, beispielsweise nach Rechtsformen differenzieren, so der Vorschlag von StR Körner. Er sehe da erheblichen Diskussionsbedarf.

Die Notwendigkeit einer weiteren Diskussion könne er bestätigen, hebt BM Fuhrmann hervor. Im Gegensatz zu Unternehmen wie Vonovia gehe es darum, die Bündnispartner gleichberechtigt zu behandeln.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben, schließt der Vorsitzende den Tagesordnungspunkt ab.

Der Bericht hat somit der Kenntnisnahme gedient.

Zur Beurkundung

Schulz / pö

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Liegenschaftsamt (2)
Stadtkämmerei (2)
SWSG

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. Referat SWU
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. Hauptaktei

- III.
 1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 2. CDU-Fraktion
 3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 4. SPD-Fraktion
 5. FDP-Fraktion
 6. Fraktion FW
 7. AfD-Fraktion
 8. Fraktionsgemeinschaft PULS