

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6562-00

Stuttgart, 05.03.2019

Beantwortung und Stellungnahme zu Anfrage und Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen SPD-Gemeinderatsfraktion, Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS
Datum 18.12.2018
Betreff Bei neuen Bebauungsplänen die sozial gerechte Bodennutzung noch besser sicherstellen!

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Für die Beantwortung von Teilen des Antragspunkts 1 (länger niedrige Mieten sichern), des gesamten Antragspunkts 2 (höhere Förderquoten) sowie Teilen des Antragspunkts 6 (Vorgaben für Wohnungen für Pflegebedürftige bzw. für Menschen mit Behinderung) sind weitergehende Recherchen und Berechnungsprognosen notwendig. Es wird daher noch Zeit benötigt.

Die weiteren Antragspunkte können im Folgenden beantwortet werden.

Zu 1: Länger niedrige Mieten absichern

Eine Verlängerung der Bindungsfristen für Sozialmietwohnungen (SMW) auf den nach Landesrecht maximal möglichen Zeitraum von 30 Jahren ist ohne Auswirkungen auf den städtischen Haushalt möglich, da es sich um ein Landesförderprogramm handelt.

Die Verwaltung rät für SMW von einer maximalen Bindungsdauer von mehr als 30 Jahren ab. Diese Empfehlung erfolgt in Analogie zur Landesförderung. Die Landeswohnraumförderung sieht als längste Miet- und Belegungsbindung eine Dauer von 30 Jahren vor. Eine Verlängerung auf bis zu 50 Jahre mit städtischen Fördermitteln ist nicht zielführend. Mit Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe werden während der Bindungsdauer nur bei Mieterwechseln die Einkommensgrenzen und die Haushaltsgrößen überprüft. Bei einer Verlängerung ohne Überprüfung des Sachverhalts würden ggf. Haushalte gefördert, die keinen Anspruch mehr auf eine Sozialmietwohnung haben. Es ist zielführender, gegen Ende der Miet- und Belegungsbindung auf den

Eigentümer zuzugehen und mit diesem nach Ablauf der Bindungen weitere Fördermöglichkeiten auszuloten. Dies ist bereits jetzt bei der Abteilung Wohnungswesen die übliche Vorgehensweise. Sofern sinnvoll, kommen auch hier städtische Mitfinanzierungsmöglichkeiten in Betracht.

Eine Verlängerung der Bindungsfristen bei den Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME), einem rein städtischen Förderprogramm, über die von der Verwaltung vorgeschlagene Bindungsfrist von 20 Jahren hinaus sollte dagegen nur im Rahmen einer stadtweiten und damit ganzheitlichen Betrachtung des Programms erfolgen, bei der auch die Regelungen außerhalb des Geltungsbereichs des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) mit überprüft werden. Ziel muss es sein, stadtweit einheitliche Bindungsfristen im MME festzulegen, wie dies bei der aktuell seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Frist von 20 Jahren der Fall ist.

Ob eine Erhöhung auf 30 Jahre über die Erhöhung der Abschöpfungsquote bei der Bodenwertsteigerung vollständig aufgefangen werden kann oder ob eventuell zusätzliche Haushaltsmittel erforderlich sind, bedarf weitergehender Untersuchungen. Eine Aussage über die Verlängerung der Bindungsfristen kann erst im Zusammenhang mit der Antwort zu Antragspunkt 2 getroffen werden.

Zu 3: Einzelfallentscheidung bei sehr hohen Wertsteigerungen

Wird, wie in Antragspunkt 7 formuliert, der beim Grundstückseigentümer verbleibende Anteil der Bodenwertsteigerung von mindestens einem Drittel weiter reduziert, besteht kaum noch Spielraum zu einer abermaligen Reduzierung bei großen Projekten. Zudem würde diese Vorgehensweise der Systematik von einheitlichen Prozentwerten widersprechen. Darüber hinaus gilt es zu bedenken, dass sich die Investitionsbereitschaft der Wohnungsbauunternehmen durch die Absenkung reduzieren kann. So ist durchaus die Gefahr gegeben, dass die Wohnungsbautätigkeit deutlich zurückgeht. Insbesondere dürfte kaum vermittelbar sein, warum der Gewinn bei großen Projekten mit entsprechend großen finanziellen Risiken lediglich die Höhe des Gewinns bei kleineren und mit weniger Risiken behafteten Projekten erreichen darf.

Zu 4: SIM auch tatsächlich durchsetzen

Die geförderten Wohnungen werden durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Im städtebaulichen Vertrag wird grundsätzlich eine Bauverpflichtung vereinbart. Zuwiderhandlungen sind mit Vertragsstrafen belegt.

Zu 5: SWSG, Stadt oder Genossenschaften ins Boot holen

a) Kaufoption

Grundsätzlich sind die Konditionen maßgeblich, unter denen eine geförderte Wohnung bereitgestellt wird. Unerheblich ist dagegen, wem die Wohnung formell gehört.

Sofern der Vertragspartner im städtebaulichen Vertrag kein Bestandshalter von Wohnungen ist, ist es möglich, den Kontakt zur SWSG oder einem anderen geeigne-

ten Wohnungsunternehmen, welches Mietwohnungsbestände besitzt, herzustellen. Als erfolgreiches Beispiel kann hier das Hansa Areal angeführt werden.

Soll ein solcher Eigentumsübergang bereits im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, so ist dieser notariell zu beurkunden.

b) Kaufpreisobergrenzen

Juristisch werden keine Möglichkeiten gesehen, Kaufpreisobergrenzen zu formulieren. Die Verwaltung sieht hier aber auch keine Regelungsnotwendigkeit, da Investoren ohne Wohnungsbestand ein Eigeninteresse haben, die Wohnungen zu fairen Konditionen an Bestandshalter abgeben zu können. Andernfalls wären sie gezwungen, die Wohnungen im Bestand zu halten. Durch die verlängerte Bindungsfrist ist zudem die Miete fixiert und somit günstiger Wohnraum gesichert.

c) Eignung des L-Bank Berechnungstools auch für MME/PWE zur Festlegung einer Obergrenze für die Eigenkapitalverzinsung

Das L-Bank-Tool gilt für Sozialmietwohnungen (SWW). Um keine ungerechtfertigte Beihilfe nach EU-Recht zu erhalten, ist die Eigenkapitalverzinsung auf max. 4 % gedeckt. Im städtischen Programm MME wird das L-Bank-Tool ebenfalls angewandt, um eine maximale Grundstücksverbilligung von 80 % zu rechtfertigen.

Laut Antrag soll das Berechnungstool eine max. 4 % Verzinsung für den Investor festlegen, sofern dieser den Anteil mit geförderten Wohnungen an die SWSG oder eine Baugenossenschaft veräußert. Die 4 %-ige Grenze der Eigenkapitalverzinsung gilt aber für den Erwerber. Dieser hat beim Antrag für SMW nachzuweisen, dass die Eigenkapitalverzinsung max. 4 % beträgt. Dabei sind auch die Grundstückskosten zu berücksichtigen. Der Käufer muss also bei den Verkaufsverhandlungen darauf achten, dass seine Eigenkapitalverzinsung nicht zu groß ausfallen wird, da ansonsten die Landeszuschüsse reduziert werden. Im Umkehrschluss ergibt sich aus diesem komplexen Sachverhalt Verhandlungsmasse zwischen Investor und möglichem Erwerber, der nicht durch die Verwaltung beeinflusst werden muss. Siehe auch Anmerkungen zu Ziffer 5b.).

Für Eigentumsmaßnahmen wie das PWE ist das L-Bank-Tool nicht vorgesehen und daher ungeeignet.

Zu 6: Vorgaben für Wohnungen für Pflegebedürftige bzw. für Menschen mit Behinderung

Im Gegensatz zum Umgang mit den durch eine erhöhte Wohnnutzung erforderlichen zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen hat die Fachverwaltung Zweifel daran, dass die Schaffung von Wohnungen für Pflegebedürftige bzw. für Menschen mit Behinderung in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Erhöhung der Wohnfläche gesehen werden kann. Es fehlt damit an der juristisch notwendigen Kausalität und damit auch an der Angemessenheit dieser Forderung.

Die von Referat SI gewünschte systematische Gleichbehandlung mit der Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen ist somit nicht möglich. Dennoch wird die Verwaltung

ermitteln, in wie weit Vorgaben für Wohnungen für u.a. Menschen mit Pflegebedürftigkeit und mit Behinderung gemacht werden können. Diese sollen ggf. in die nächste SIM-Fortschreibung einfließen.

Zu 7: Grundstückswertsteigerungen bei privaten Eigentümern

Die Auffassungen in der einschlägigen Kommentarliteratur zur Frage, welcher Anteil der durch eine Bebauungsplanung ausgelösten Bodenwertsteigerung einem privaten Eigentümer verbleiben muss, bewegen sich zwischen 0 und mindestens 50%. Die bisherige Vorgehensweise der LHS, dass dem Eigentümer mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung verbleibt, lehnt sich an das Münchner Modell der sozialen Bodenordnung an und kann als rechtssicher angesehen werden. Die Akzeptanz der Investoren ist hoch.

Im Falle einer Absenkung, gilt es abzuwägen, ob dies nicht zur Zurückstellung von Wohnbauvorhaben führt.

Aus Gründen der Akzeptanz empfiehlt die Verwaltung bei der bisherigen Lösung mit mindestens einem Drittel zu bleiben. Sollte der Rat eine höhere Abschöpfung der Bodenwertsteigerung wünschen, so sollte der beim Investor verbleibende Anteil der Bodenwertsteigerung aus Gründen der Rechtssicherheit nicht unter 20 % abgesenkt werden.

Zu 8: Bilanz der bisherigen SIM-Verfahren

Die Berichterstattung der Medien zu den Zahlen des geförderten Wohnungsbaus hatte jeweils unterschiedliche Bezugsgrundlagen. Um die Zahlen, die trotz ihrer großen Unterschiede für sich genommen im jeweiligen Kontext korrekt sind, besser einordnen zu können, dient nachstehende Erläuterung:

Im Rahmen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) werden städtebauliche Verträge geschlossen, in denen u.a. die Flächen sowie die Programmaufteilung für den geförderten Wohnungsbau Bestandteil sind. Zeitpunkt der Unterschrift ist vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes. Somit ist zu diesem Zeitpunkt lediglich vertraglich festgehalten, dass und in welchem Programm-Mix geförderter Wohnraum entsteht.

Die Antragstellung auf Wohnraumförderung, erfolgt in der Regel nahezu mit baugenehmigungsreifer Planung. Die Zeitdauer vom Abschluss des städtebaulichen Vertrags bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann mit durchschnittlich einem Jahr benannt werden.

Zu diesem einen Jahr sind ca. zwei bis vier Jahre hinzuzuzählen, bis die Realisierung des Bauvorhabens abgeschlossen ist. Somit kann der Zeitraum vom Abschluss des städtebaulichen Vertrags bis zur Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnung für Sozialmietwohnungen und der Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher bis zu fünf Jahren dauern.

Aus diesen unterschiedlichen Verfahren lässt sich erklären, warum die Anzahl der bislang bezogenen Wohnungen noch gering ist, jedoch die Anzahl der bereits vertraglich gesicherten Wohnungen davon erheblich nach oben abweicht.

Nachstehender Tabelle sind die gegenüber der Stuttgarter Zeitung kommunizierten Zahlen vom 04. September 2018 zu entnehmen. Dabei sind die unterschiedlichen Verfahrensstände mit den zugehörigen Wohneinheiten für den freifinanzierten Wohnungsbau und den geförderten Wohnungsbau mit den, soweit bereits feststehenden, Programmzuordnungen aufaddiert.

Verfahrensart	Anzahl Verfahren	WE gesamt	WE gefördert gesamt	SMW	MME	PWE	Förderprogramm unklar	frei finanzierte WE
abgeschlossene Verfahren	15	1495	373	172	110	69	22	1122
laufende Verfahren	28	3542	1757	517	125	82	1033	1785
potenzielle Verfahren	11	468	93	20	18	16	39	375
Summen		5505	2223	709	253	167	1094	3282

Abweichungen bei Antragstellungen auf gefördertem Wohnraum sind grundsätzlich möglich, da hier nur die vertraglich fixierten Wohnungen erfasst sind. Die Einzeldarstellung der Verfahren ist aus der Anlage ersichtlich.

Fazit:

Da die Beantwortung von Teilen des Antragspunkts 1, des Antragspunkts 2 sowie Teilen des Antragspunkts 6 mehr Zeit benötigt, wird folgender Vorschlag zum weiteren Vorgehen bei der SIM-Fortschreibung unterbreitet:

Die Gemeinderatsdrucksache 783/2018 wird zum nächst möglichen Zeitpunkt beschlossen.

Folgende Änderungen aus der bisherigen Diskussion in den gemeinderätlichen Gremien und den Antworten zu diesem Antrag könnten aus Sicht der Verwaltung übernommen werden:

- Verlängerung der Bindungsfristen für Sozialmietwohnungen auf 30 Jahre.
- Absenkung des Schwellenwertes für die erste herzustellende Sozialmietwohnung von 1350 m² neu geschaffene Geschossfläche Wohnen und somit in etwa ab der 15. Wohnung auf künftig 900 m² und somit in etwa ab der 10. Wohnung.

Die noch ausstehenden Antworten zu den Antragspunkten 1 und 2 erfolgen rechtzeitig vor der nächsten Fortschreibung und können gegebenenfalls dort berücksichtigt werden. Diese Fortschreibung ist im 3. Quartal 2019 vorgesehen, da die Infrastrukturkostenpauschale für Kindertagesstätten jährlich zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen ist.

Verteiler
<Verteiler>