

# Grundstücksfonds Baden-Württemberg

Digitale Veranstaltung am 23.11.2020

# Grundstücksfonds BW

- Ein Instrument im Rahmen der Wohnraumoffensive BW zur Unterstützung der Kommunen bei der **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** in Form eines (Zwischen-)Erwerbs.
- Gestartet im Mai 2020
- Ermöglichung finanzschwächerer Kommunen den Einstieg in eine aktive kommunale Bodenpolitik. Liegen Grundstückseigentum und Planungshoheit gezielt in kommunaler Hand, kann die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor Ort bedarfsgerecht gesteuert werden.
- Zielgruppe: finanzschwächerer Kommunen, welche haushalterisch **nicht in der Lage sind, Grundstücke selbst zu erwerben** und einen **nachweislichen Bedarf** an bezahlbarem Wohnraum haben.

# Grundstücksfonds BW

Welche Kommunen sind **finanzschwächer** und wie kann dies durch die Kommune belegt werden?

Ein einfach heranzuziehender Parameter für eine pauschale Bewertung ist die **Steuerkraftquote** der Kommune.

- Die Steuerkraftquote der Kommune liegt zwischen **60 % und 100 %!**
  
- Weitere geeignete Parameter als Beispiel:
  - Schuldenstand
  - Wegbrechen von Gewerbesteuereinnahmen (in Prozent)
  - Anstieg der zu leistenden Ausgaben für kommunale Pflichtaufgaben (in Prozent)
  - Anstieg der Zahl der Arbeitslosen und der Kurzarbeit in der Kommune

Die Kommune legt der Landsiedlung eine fundierte Begründung vor, aus der die Finanzlage der Kommune zu entnehmen ist. Dadurch wird allen Kommunen im Land, welche selbst nicht in der Lage sind, Grundstücke zu erwerben, die Möglichkeit einer aktiven kommunalen Bodenpolitik eröffnet.

# Grundstücksfonds BW

## Wie kann der Bedarf nachgewiesen werden?


- Das Vorliegen eines örtlichen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum kann insbesondere auf folgende Anhaltspunkte gestützt werden:
  - **Hohe Bodenpreise für Wohnbauflächen** (Nennung des örtlichen Durchschnittswerts sowie Anstieg der letzten 6 Jahre: dargestellt anhand der jeweils drei letzten Richtwertperioden);
  - **Große Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum:** Nennung des örtlichen Anteils von Bezugsberechtigten für Wohnberechtigungsscheine, Vorhandensein gemeindeinterner Wartelisten für bezahlbare Miet-und/oder Eigentumswohnungen etc.
  - **Hohe Angebotsmieten für Neuvermietungen:** Nennung der entsprechenden durchschnittlichen örtlichen Angebotsmieten (pro m<sup>2</sup>)
  - **Steigende Einwohnerzahlen**(bzw. steigende Anzahl der Wohnhaushalte) in den letzten drei Jahren und auch für die Zukunft prognostiziert
  - **Niedrige Leerstandsquote** (in Prozent);
  - **Geringe Bautätigkeits- / Fertigstellungszahlen** an bezahlbarem – vor allem sozial gebundenem Wohnraum - in den letzten drei Jahren trotz Vorliegen einer oder mehrerer der o.g. Punkte

# Grundstücksfonds BW

## Welche Grundstücke sind für den Ankauf geeignet?

- Bebaute und unbebaute Grundstücke
- Baurecht besteht bereits oder kann in den nächsten 3 bis 5 Jahren geschaffen werden
- Eignen sich städtebaulich für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum
- **Beispiele:** Innenentwicklungsflächen, Brachflächen, Konversionsflächen, kleinere Grundstücke für Lückenschlüsse und Arrondierungen, Flächen für Quartiersentwicklungen

# Grundstücksfonds BW



Kommune meldet  
Grundstück

- Formalprüfung:
  - ✓ Eine fundierte Begründung zu der Finanzlage der Kommune liegt vor
  - ✓ Eine fundierte Begründung zum Bedarf an bezahlbarem Wohnraum liegt vor
  - ✓ Bei dem oder den Grundstück/en handelt es sich um **bebaute** o. **unbebaute Grundstücke**, für die **Baurecht besteht** oder in absehbarer Zeit **Baurecht geschaffen werden kann!**
- Detailprüfung:
  - ✓ Die Kommune hat eine **Planungsabsicht** und die Planung ist **wirtschaftlich!**
  - ✓ Die Grundstückseigentümer sind **verkaufsbereit!**
  - ✓ Der **spätere Erwerb** durch die Kommune/den Investor **ist realistisch!**

# Grundstücksfonds BW

- **Vertragspartner**
  - ✓ Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
  - ✓ Kommune
- **Vertragsgegenstand**
  - ✓ Grundstücke, welche für die Kommune bevorratet werden sollen
- **Form**
  - ✓ Schriftlich, nicht notariell
- **Keine Ankaufspflicht des Landes**
- **Kommune ist nicht verpflichtet**
  - ✓ zur Durchführung eines Verfahrens der Bauleitplanung
  - ✓ einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt in Kraft zu setzen

Abschluss  
Grundstücks-  
bevorratungsvertrag

Planungshoheit der Kommune  
bleibt unberührt!

# Grundstücksfonds BW

Verhandlungen mit den  
Grundstücks-  
eigentümer

- **Verhandlungspartner**
  - ✓ Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH mit/ohne Beteiligung der Kommune
  - ✓ Grundstückseigentümer
- **Verhandlungsgegenstand**
  - ✓ Grundstücke, welche für die Kommune bevorratet werden sollen
- **Ankaufkonditionen**
  - ✓ Ankauf zu marktüblichen Konditionen – Bei Abweichung: Abstimmung mit der Kommune!
  - ✓ Vermietete Objekte werden derzeit nicht erworben
- **Leistungen der Landsiedlung**
  - ✓ Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes ggf. unter Hinzuziehung von Sachverständigen
  - ✓ Unterbreitung von schriftlichen Angeboten
  - ✓ Führen der Grunderwerbsverhandlungen
  - ✓ Übernahme des Beurkundungsvorgangs



# Grundstücksfonds BW

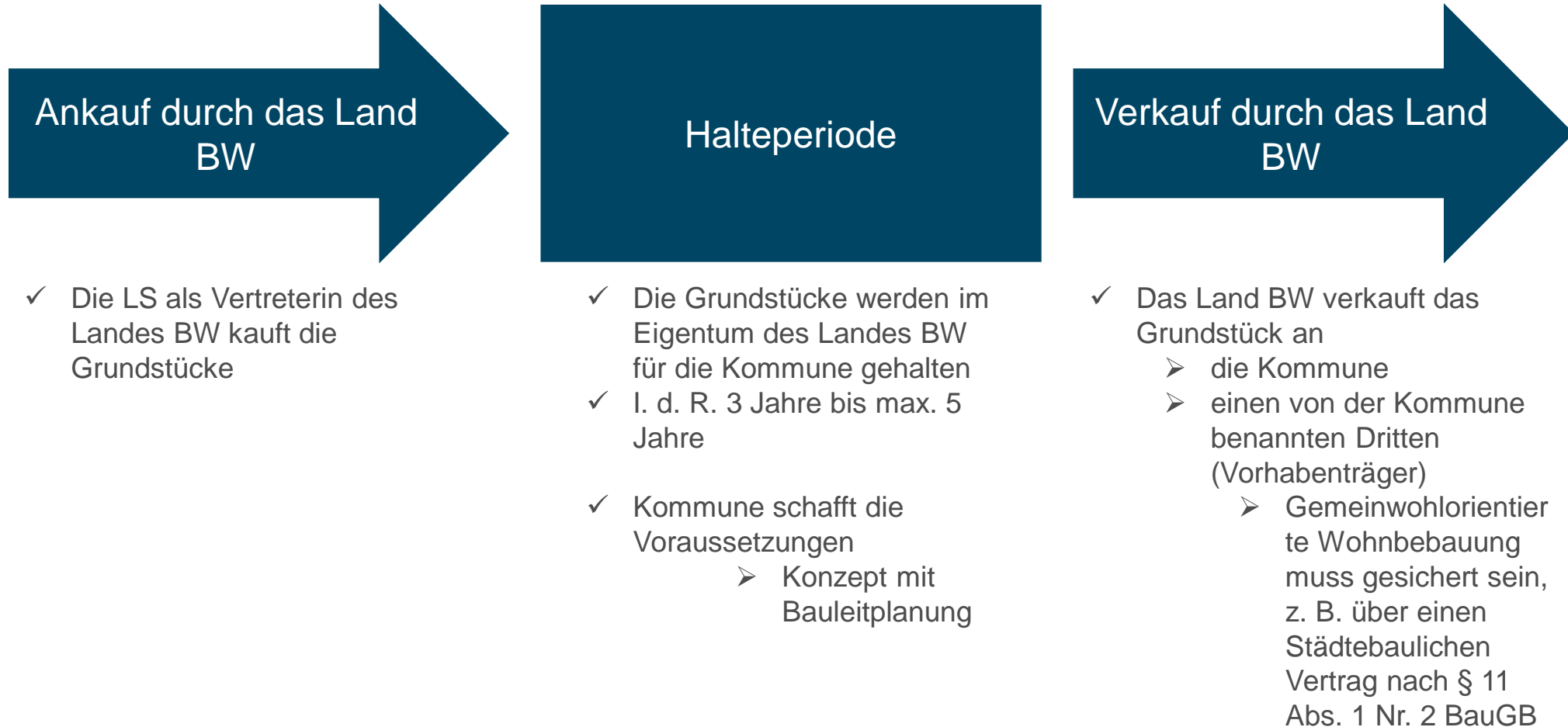
Abschluss notarielles  
Ankaufsangebot

- **Vertragspartner**
  - ✓ Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
  - ✓ Kommune
- **Vertragsgegenstand**
  - ✓ Grundstücke, welche für die Kommune bevorratet werden sollen
- **Annahmeveraussetzungen**
  - ✓ Das Land ist Eigentümer der Grundstücke und/oder hat einen Anwartschaftsrecht!
  - ✓ Die Voraussetzungen zur Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Wohnbebauung in erheblichem Umfang liegen vor
  - ✓ Bauplanungsrechtlich ist nach Art der baulichen Nutzung eine gemeinwohlorientierte Wohnbebauung zulässig
  - ✓ Eine Eigenerklärung der Kommune zur Realisierung einer solchen gemeinwohlorientierten Wohnbebauung liegt vor
  - ✓ Oder ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB stellt die Realisierung einer solchen gemeinwohlorientierten Wohnbebauung durch einen Dritten sicher
- **Bindungsdauer**
  - ✓ Vereinbarte Halteperiode, max. 5 Jahre

*Min. 30 % der  
Geschossfläche muss für  
die Realisierung von  
bezahlbarem Wohnraum  
bereitgestellt werden!*

# Grundstücksfonds

Ablauf – kurz Darstellung nach detaillierter Prüfung der Maßnahme



# Beispielrechnung

Ermittlung des preisgünstigen Wohnraums - Beispielrechnung -			
Erwerbsfläche/Bruttobaulandfläche		2,6 ha	
Erschließung- und Ausgleichsfläche		0,6 ha	
Nettobaulandfläche		2,00 ha	
Fläche für einen KiGa/KiTa		5.714 m <sup>2</sup>	
BGF KiGa/KiTa		1.143 m <sup>2</sup>	
Fläche für Geschosswohnungsbau		1,43 ha	
GFZ		1,2	
BGF max.		17.143 m <sup>2</sup>	
BGF zu erwarten		8.572 m <sup>2</sup>	
BGF gesamt		9.714 m <sup>2</sup>	
Wohneinheiten (durchschnittlich 70 m <sup>2</sup> je WE):	ca.	139 WE	
gemeinwohlorientierte Wohnbebauung	30%	2.914 m <sup>2</sup>	
<b>Wohneinheiten (durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> je WE):</b>	<b>ca.</b>	<b>42 WE</b>	

Für Ihre Aufmerksamkeit  
bedankt sich

Rüdiger Kunst