

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2015/1757-20
Federführend: 20 Kämmereiamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	16.07.2015
		Referent:	Felix Bertram
Veräußerung städtischer Grundstücke unter dem Marktpreis für den sozialen Wohnungsbau			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
28.07.2015	Finanzsenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Die Thematik „Verkauf städtischer Grundstücke unter dem Marktpreis für den Wohnungsbau“ war aufgrund eines Antrages der FW-BR-Stadtratsfraktion vom 07.05.2013 bereits Gegenstand der Sitzungsvorlage VO/2013/0407-15 für die Sitzung des Stadtrates am 25.09.2013. Die Regierung von Oberfranken gelangte damals aufgrund einer von der Verwaltung eingeholten Stellungnahme zu folgender Einschätzung:

„Eine Veräußerung städtischer Grundstücke unter Wert sehen wir zumindest aus haushaltsrechtlichen Gründen als nicht zulässig an“ (siehe Anlage 1).

Mit Schreiben vom 15.05.2015 erklärte der Bayer. Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr, Joachim Hermann, MdL eine grundsätzliche Bewertung der Thematik. Danach erscheinen Veräußerungen unter Wert grundsätzlich zulässig, wenn und soweit sie zur Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen. Im Einzelnen sind aber verschiedene Gesichtspunkte zu beachten, insbesondere auch hinsichtlich der Thematik „Notifizierungspflichtige Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union“ (siehe Anlage 2).

Aufgrund dieses Ministerialschreibens beantragte die FW-Fraktion mit Schreiben vom 19.06.2015, dass die Stadtverwaltung vom Sachverhalt Kenntnis nimmt und eine Positiv-/Negativ-Stellungnahme abgibt (siehe Anlage 3).

Die Hinweise des Ministerialschreibens stellen aber nur eine Bestätigung dessen dar, was die Regierung geprüft und im Schreiben vom 11.07.2013 bereits ausgeführt hatte:

1. Eine Gemeinde darf Vermögensgegenstände in der Regel nur zum Verkehrswert veräußern. Ausnahmen von dieser Regel sind u. a. dann anerkannt, soweit die Veräußerung unter Wert zur Erfüllung kommunaler Aufgaben notwendig ist.
2. Die Förderung des Wohnungsbaus ist eindeutig eine freiwillige Aufgabe, deren Erfüllung gegenüber Pflichtaufgaben nachrangig ist und immer auch unter dem Vorbehalt der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune steht.
3. Der Stadt Bamberg ist seit 2000 ein Haushaltskonsolidierungskonzept auferlegt, das seitdem fortgeschrieben werden muss. Aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Bamberg und der vorgelegten Finanzplanung hat die Regierung von Oberfranken die Haushaltsgenehmigung jeweils

nur unter der Auflage erteilt, dass dieses Haushaltskonsolidierungskonzept weitergeführt wird und zusätzliche freiwillige Leistungen nicht veranschlagt werden dürfen.

Aus diesen Gründen ist eine Veräußerung städtischer Grundstücke unter dem Marktpreis für den Wohnungsbau weiterhin nicht zulässig.

II. Beschlussvorschlag

1. Vom Sitzungsvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag der FW-Fraktion vom 09.06.2015 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Anlage 1 Schreiben der Regierung von Oberfranken v. 11.07.2013
- Anlage 2 Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr v. 15.05.2015
- Anlage 3 Schreiben der FW-Fraktion v. 19.06.2015

Verteiler:

Amt 20 – zum Vorgang.

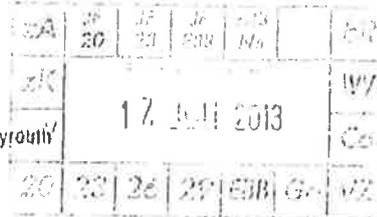
Amt 20 – Beschlüsse.

Amt 23 – zur Kenntnis.

Regierung von Oberfranken



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth



05.07.2013

Stadt Bamberg
Kämmereiamt
Maximiliansplatz 3
96047 Bamberg



armin.helbig@reg-uf.bayern.de

11.07.2013

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen
Ansprechpartner
Telefon
Telefax
Zimmer
E-Mail

Datum

Kommunalrecht; Veräußerung städtischer Grundstücke unter dem Marktpreis für den Wohnungsbau

Hauptgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth
Buslinie 314 Haltestelle Sternplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Telefon 0921 604-0
Telefax 0921 604-1258
E-Mail poststelle@reg-uf.bayern.de
www.regierung-oberfranken.bayern.de

zu Ihrem Schreiben vom 05.07.2013 können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Gem. Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO darf eine Gemeinde Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Gemeint ist hier der Verkehrswert. Ausnahmen von dieser Regel sind u.a. dann anerkannt, soweit die Veräußerung unter Wert zur Erfüllung kommunaler Aufgaben notwendig ist.

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Zwar handelt es sich bei der Förderung des Wohnungsbaus um eine kommunale Aufgabe. Allerdings ist dies eindeutig eine freiwillige Aufgabe, deren Erfüllung gegenüber Pflichtaufgaben nachrangig ist und immer auch unter dem Vorbehalt der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune steht.

StiOK Bayern in Landshut
Kto.-Nr. 743 015 15
BLZ 750 000 00
IBAN DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg

Die Stadt Bamberg hat aufgrund einer Forderung der Regierung bereits im Jahr 2000 ein Haushaltskonsolidierungskonzept erstellt, das jeweils fortgeschrieben wurde. Aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Bamberg und der vorgelegten Finanzplanung hat die Regierung von Oberfranken die Haushaltsgenehmigung 2013 nur unter der Auflage erteilt, dass dieses



Haushaltskonsolidierungskonzept weitergeführt wird und zusätzliche freiwillige Leistungen nicht veranschlagt werden dürfen.

Aus diesem Grund sehen wir eine Veräußerung städtischer Grundstücke unter Wert zumindest aus haushaltsrechtlichen Gründen als nicht zulässig an.

Mit freundlichen Grüßen


Helbig
Leitender Regierungsdirektor

Der Bayerische Staatsminister des
Innern, für Bau und Verkehr



Joachim Herrmann, MdL

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Vorsitzender des
Bayerischen Städtetags
Prannerstraße 7
80333 München

Bayern.
Die Zukunft.

München, 15. Mai 2015
IIC3-4731-009/15

Gespräch zum Thema Wohnraumförderung am 5. März 2015 in Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11. März 2015. Ich sehe im Austausch mit dem Bayerischen Städtetag als Teil der kommunalen Familie einen sehr erfolgversprechenden Weg, dem gemeinsamen Ziel der Ausweitung des Wohnungsangebots für sozial schwache Menschen näher zu kommen.

Zu unserem Gespräch vom 5. März 2015 möchte ich noch Folgendes ergänzen:

Zum Themenkreis Bereitstellung verbilligter Grundstücke für den Wohnungsbau:

Die Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsneubau ist mir ein großes Anliegen. Wiederholt habe ich vom Bund, den Untergliederungen des Freistaats selbst oder den Kirchen die Bereitschaft eingefordert, geeignete Grundstücke dem Wohnungsbau zuzuführen. Besonders appelliere ich an die Städte und Gemeinden: Bauland kann die Gemeinde nur dort verbilligt zur Verfügung stellen, wo sie zunächst Bauland ausgewiesen hat. Dass dies schnell geschieht, liegt in unser aller Interesse. Deshalb bitte ich erneut, alle Möglichkeiten in den Kommunen und

Kreisverwaltungsbehörden zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsphasen zu nutzen.

Die verbilligte Abgabe von kommunalen Grundstücken an (Wohnungsbau-) Unternehmen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus ist kommunal-, vergabe-, beihilfe- und baurechtlich wie folgt zu bewerten:

- Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist nach Art. 106 Abs. 2 BV Aufgabe des Staates und der Gemeinden. Der daraus folgende Auftrag zur Förderung des Wohnungsbaus für breite Schichten der Bevölkerung richtet sich als Staatsziel primär an den Gesetzgeber. Zugleich bringt diese Zielbestimmung aber den hohen Rang des Schutzgutes der Wohnraumversorgung zum Ausdruck. Die Verfassung benennt darüber hinaus in Art. 83 Abs. 1 Halbsatz 5 BV den Wohnungsbau als Angelegenheit, die in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fällt, und illustriert damit den durch das Selbstverwaltungsrecht in Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV besonders geschützten Aufgabenbestand. Die Gemeinde kann gemäß Art. 1 Satz 3 BayWoFG die Förderung von Wohnraum nach diesem Gesetz mit eigenen Mitteln erbringen.

Kommunalrechtlich besteht gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 2 GO eine Verpflichtung für die Gemeinde, Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Veräußerungen unter Wert sind jedoch zulässig, wenn und soweit sie zur Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen. Dies ist bei der Wohnraumförderung der Fall. Nach Ziff. 1.1. der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. Mai 1992 gebietet der Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung in Art. 61 Abs. 2 GO aber, dass die Gemeinde sich vor jeder Veräußerung eines kommunalen Vermögensgegenstandes Klarheit über dessen Wert verschafft. Ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren ist dabei nicht vorgeschrieben. Das im Einzelfall gewählte Verfahren muss jedoch objektiv und nachprüfbar sein.

- In der Praxis kommen Verkäufe von Grundstücken unter dem Verkehrswert zur Realisierung von Wohnungsbaumaßnahmen in verschiedenen Varianten vor. Viele Gemeinden vereinbaren ein Rücktritts- oder Wiederkaufsrecht oder ein einklagbares Belegungsrecht, um sich Steuerungsmöglichkeiten zur Sicherung der bezweckten Nutzung als Wohnraum vorzubehalten. Manche Gemeinden entscheiden sich für einen Verkauf bei gleichzeitiger Ausschreibung eines Bau-

auftrags, wie beispielsweise die Stadt Günzburg. Andere, wie die Landeshauptstadt München in ihrem Programm „München-Modell“, stellen Grundstücke zu festen, lageunabhängigen Preisen nach bestimmten, allgemeinverbindlichen Kriterien zur Verfügung.

- Die Abgabe von kommunalen Grundstücken unter Wert an Unternehmen für Zwecke des Wohnungsbaus macht nicht in jedem Fall die Ausschreibung eines Bauauftrags erforderlich. Nach dem gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung stellt sich diese Frage nur dann, wenn die Kommune mit dem Verkauf des Grundstücks eine einklagbare Bauverpflichtung verknüpft. Auch in einem solchen Fall ist der Verkauf nach den vom Europäischen Gerichtshof aufgestellten Grundsätzen nur dann ausschreibungspflichtig, wenn der Verkäufer durch konkrete Vorgaben einen entscheidenden Einfluss auf die bauliche Konzeption nimmt, der über die bloße Ausübung von städtebaulichen Regelungsbefugnissen hinausgeht. Die außerdem für einen Bauauftrag erforderliche Entgeltlichkeit kann darin bestehen, dass das Grundstück unter seinem Verkehrswert verkauft wird. Es handelt sich aber um kein – vertraglich für ein konkretes Projekt vereinbartes – Entgelt, wenn Bauland unter Wert auf der Grundlage von allgemeinverbindlichen Regelungen bereitgestellt wird, da hier der verbilligte Verkauf den Charakter eines Zuschusses hat, der für sich genommen nicht zur Anwendung des Vergaberechts führt. Dies ist etwa beim „München-Modell“ der Landeshauptstadt München der Fall. Auch die Vereinbarung eines Rücktritts- oder Wiederkaufsrechts oder eines Belegungsrechts führt nicht zur Anwendung des Vergaberechts.
- Der verbilligte Verkauf eines Grundstücks stellt ebenso wie die im Anschluss angestrebte staatliche Wohnraumförderung grundsätzlich eine notifizierungspflichtige Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) dar. Allerdings sieht das von der Europäischen Kommission im Jahr 2012 verabschiedete Paket zu Beihilfen im Bereich der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) Sonderregelungen für Ausgleichsleistungen an Unternehmen, die als Kompensation für die von den Unternehmen übernommenen gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen erbracht werden, vor.

Der verbilligte Verkauf eines Grundstücks zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung und die anschließende staatliche Wohnraumförderung stellen unter den Voraussetzungen des Art. 107 Abs. 1 AEUV jeweils eine Beihilfe für ein- und dieselbe DAWI dar.

Beihilfen für DAWI werden nach der Verordnung (EU) Nr. 360/2012 der Kommission vom 25.04.2012 als Maßnahmen angesehen, die nicht alle Tatbestandsmerkmale des Art. 107 Abs. 1 AEUV erfüllen und daher nicht der Notifizierungspflicht gegenüber der Kommission nach Art. 108 Abs. 3 AEUV unterliegen, wenn die Höhe der einem Unternehmen insgesamt gewährten Beihilfen den Schwellenwert in Höhe von 500.000,- Euro in drei Steuerjahren nicht übersteigt. Allerdings kommt vorliegend diese Verordnung nicht zur Anwendung, da nach Art. 2 Abs. 8 der Verordnung diese Beihilfen nicht mit Ausgleichsleistungen für dieselbe Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse kumuliert werden können. Da die staatliche Wohnraumförderung in Bayern in Anwendung des sog. DAWI-Freistellungsbeschlusses der Kommission vom 20.12.2011 erfolgt und deshalb von der Notifizierungspflicht befreit ist, ist eine Kumulation nicht möglich.

Allerdings kann hinsichtlich des verbilligten Verkaufs des Grundstücks die Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18.12.2013 zur Anwendung kommen. Danach sind Beihilfen für ein Unternehmen nicht als Beihilfe zu qualifizieren, wenn sie einen Gesamtbetrag von 200.000,- Euro in drei Steuerjahren nicht überschreiten. Ob der Schwellenwert überschritten wird, ist danach zu beurteilen, zu welchem Wert der Verkauf eines Grundstücks unter dem Verkehrswert beabsichtigt ist. Die Anwendbarkeit dieser Verordnung ist bei der Kumulation der Beihilfe (Verkauf des verbilligten Grundstückes) mit einer Ausgleichsleistung nach dem DAWI-Beschluss (staatliche Wohnraumförderung) nicht ausgeschlossen. Die Vermeidung einer unzulässigen Überkompensation (vgl. Art. 5 Abs. 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses) ist dadurch gewährleistet, dass bei der staatlichen Wohnraumförderung im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung die Vergünstigung durch den verbilligten Verkauf des Grundstücks berücksichtigt wird.

- Ein Angebot zum Erwerb von eigenem Wohnraum für im Vergleich zur übrigen örtlichen Bevölkerung einkommensschwache Personen stellen Einheimischenmodelle dar. Diese dienen auch dem Ziel, eine ausgewogene Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Ort zu erhalten. Dabei werden im Rahmen verschiedener Erwerbsmodelle die Grundstückspreise zum Teil bis zu 50 % reduziert, so dass auch Private mit einem geringen Einkommen Baugrundstücke und Eigentumswohnungen erwerben können.

Beim Verkaufsmodell legt der Gemeinderat Vergabekriterien für die Überlassung gemeindlicher Grundstücke an einen ortsansässigen Bewerberkreis fest und veräußert dann die gemeindeeigenen Grundstücke direkt. Dazu gehört auch das „München Modell“: Die städtischen Grundstücke, die unter dem üblichen Verkehrswert an Wohnungsbauunternehmen, Bauträger oder Baugruppen abgegeben werden, sind sozial gebunden. Die Wohnungen dürfen nur an Bürger verkauft werden, die von der Stadt benannt werden und bestimmte Kriterien erfüllen. Das bekannteste Vertragsmodell ist das sog. „Weilheimer Modell“, bei dem die Gemeinde bereits vor der Bauleitplanung mit den Grundstückseigentümern Verhandlungen führt mit dem Ziel, dass der Grundstückseigentümer sein Grundstück bzw. Teile davon nach Ausweisung als Bauland nur an Ortsansässige verkauft, die ihm von der Gemeinde benannt werden. Das in der Praxis immer beliebter werdende Zwischenerwerbsmodell ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gemeinde im Eigentum Privater stehende Grundstücke überplant, sich diese allerdings zuvor dazu verpflichten, einen Teil des neu entstehenden Baulands zu einem vergünstigten Preis an die Gemeinde zu veräußern. Die Gemeinde verkauft diese Grundstücke dann selbständig an Ortsansässige nach bestimmten Vergabekriterien weiter.

Deutsche bzw. bayerische Einheimischenmodelle sind Gegenstand seit mehreren Jahren laufender Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Kommission gegen Deutschland. Der Europäische Gerichtshof hat allerdings mit Urteil vom 8. Mai 2013 im Hinblick auf flämische Einheimischenmodelle ausdrücklich entschieden, dass einschränkende Regelungen für den Erwerb von Immobilien grundsätzlich zulässig sind, wenn dadurch im Zusammenhang mit der Wohnungspolitik ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwache oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung sichergestellt werden

soll. Die konkrete Auslegung dieses Urteils wird derzeit mit der Kommission diskutiert.

Änderung der TA-Lärm in Bezug auf passiven Lärmschutz bei heranrückender Wohnbebauung:

Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden¹, dass aus den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm² (TA Lärm) zwingend folge, dass die Lärmwerte vor den Gebäudefassaden (Abstellen auf Außenpegel) eingehalten werden müssen, d.h. insoweit nicht auf den Innenpegel abgestellt werden dürfe. Damit ist insbesondere eine Konfliktlösung über (öffnbare) Schallschutzfenster ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für die Sportanlagenlärmschutzverordnung³. Diese Entscheidung ist von erheblicher Praxisrelevanz: Gerade in Ballungsräumen besteht das Bedürfnis nach geeigneten Instrumentarien zur Konfliktlösung, wenn Wohnbebauung aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs an bestehendes Gewerbe heranrückt. Fällt eines dieser Instrumentarien wie hier der Einbau von (öffnbaren) Schallschutzfenstern weg, so werden Bemühungen, der Innenentwicklung durch gesetzliche Regelungen wie der aktuellen BauGB-Novelle 2013 oder durch Fördermaßnahmen deutlichen Auftrieb zu geben, in einem gewissen Rahmen konterkariert.

Die Thematik wurde bereits politisch aufgegriffen. So haben die Länder auf Referentenebene bereits mehrheitlich Zustimmung zu einer etwaigen Initiative Bayerns signalisiert, wonach die TA-Lärm dahingehend zu ergänzen ist, dass auch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von (öffnbaren) Schallschutzfenstern zulässig sind. Aktuell wird das Thema "*Lärmschutz bei heranrückender Wohnbebauung*" bekanntlich im Ausschuss Rechtsfragen, Umsetzung und Vollzug (RUV) der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) aufbereitet, um es mit dem Ziel einer gemeinsamen tragbaren Lösung an die Umweltministerkonferenz und die Bauministerkonferenz heranzutragen. Sicherlich wäre hier eine entsprechende Positionierung der kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene mit einer gleichgerichteten Initiative zu diesem Thema von erheblichem Nutzen.

¹ Urteil vom 29.11.12 - Az: 4 C 8.11

² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

³ Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991, (BGBl. I 1588) zul. geändert durch Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324)

Für eine Mitteilung hierüber bin ich dankbar, da ich an dem Thema auch persönlich sehr interessiert bin.

Zum Themenkreis Wohnraumförderungsbestimmungen:

Selbstverständlich setze ich mich auch weiterhin für eine hohe Dotation der im Ländervergleich bereits gut ausgestatteten Programme der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung ein. Wie Sie wissen, steht das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr mit seinen nachgeordneten Behörden im ständigen Kontakt mit den Partnern aus Wohnungswirtschaft und Kommunen, um kontinuierlich die Förderkonditionen zu optimieren. Mit den Änderungen der Förderkonditionen im November 2013 und im Mai 2014 konnten wir nahezu allen Verbesserungswünschen, die aus der Wohnungswirtschaft und -verwaltung an uns herangetragen wurden, entsprechen. Im Rahmen des Pilotprojekts „Fehlbedarfsfinanzierung im geförderten Mietwohnungsbau“ hat die Wohnraumförderung in ganz Bayern eine neue Fördermethodik erprobt, bei der sich die Förderhöhe nicht wie bisher an den Baukosten, sondern am wirtschaftlichen Ergebnis einer Aufwands- und Ertragsberechnung bemisst. Damit wird den Bauherren auch dort, wo die Mieterträge relativ gering sind, eine auskömmliche Finanzierung ermöglicht. 2014 wurde diese Fördermethode als Aufwendungsorientierte Förderung AOF alternativ zur Regelförderung der Einkommensorientierten Förderung EOF in die Wohnraumförderungsbestimmungen WFB integriert. Wohnungsbauvorhaben auf innerörtlichen Flächen, namentlich auf Brachflächen oder zur Verdichtung und Ergänzung von Siedlungsgebieten, haben Fördervorrang. Darüber hinaus erscheint mir – auch unter EU-beihilferechtlichen Gesichtspunkten – eine erhöhte staatliche Förderung nicht angezeigt, wenn der Bauwerber bereits den Baugrund verbilligt erhalten hat.

Bei Maßnahmen der baulichen Umgestaltung des öffentlichen Raums und der Verbesserung des Wohnumfelds kann der Freistaat Bayern im Rahmen der Städtebauförderung die Städte und Gemeinden grundsätzlich finanziell unterstützen, wenn die Maßnahmen Teil der städtebaulichen Erneuerung nach dem besonderen Städtebaurecht sind. Die Planung obliegt den Städten und Gemeinden als Träger der kommunalen Planungshoheit. Eine Kombination von Wohnraumförderung mit Maßnahmen der Städtebauförderung ist vor allem in den Quartieren wichtig, die gleichermaßen von städtebaulichen wie auch von sozialen Missständen betroffen sind. Sie ist ferner in den Regionen von großer Bedeutung, in denen

aufgrund des wirtschaftsstrukturellen und demografischen Wandels innerörtliche Leerstände drohen oder bereits zu verzeichnen sind. Denn dort können die Sanierungsmaßnahmen häufig nicht durch Erträge erwirtschaftet werden.

Als größtes Hemmnis für mehr preisgünstigen Wohnungsbau werden von der Wohnungswirtschaft neben der Baulandproblematik in den Ballungsräumen die seit einigen Jahren steil steigenden Herstellungskosten genannt. Daher befasst sich die auch mit Vertretern des Städtetags und der bayerischen Wohnungswirtschaft besetzte Baukostensenkungskommission des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit seit August 2014 intensiv mit der Erarbeitung eines Instrumentariums für bezahlbares Wohnen. Der Abschlussbericht soll im August dieses Jahres vorliegen.

Um die Ansatzpunkte zu preiswerterem Bauen als Voraussetzung für mehr Wohnungsbau am konkreten Objekt zu erproben, wird die Oberste Baubehörde in Kürze ein Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus mit ca. zehn öffentlich geförderten Pilotmaßnahmen ausloben, in dem es um den effizienten Umgang mit dem Baugrund und mit dem Bauwerk gehen wird. In dieses Modellvorhaben können die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission ebenso wie die Praxiserfahrungen der Wohnungsunternehmen und der Planer einfließen; gleichzeitig sollen über die normativen Vorgaben hinausgehende, kostentreibende Standards, die nicht der Nachhaltigkeit des Wohnens dienen, hinterfragt werden. Die Wohnungswirtschaft – beispielsweise die Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH – ist eingeladen, sich mit einem Pilotprojekt an dem Modellvorhaben zu beteiligen.

Zum Themenkreis steuerliche Förderung von Wohnungsbauinvestitionen:

Der Haltung des Bayerischen Städtetags, dass zur Mobilisierung privater Investoren die Möglichkeit der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau wieder eingeführt werden sollte, stimme ich uneingeschränkt zu. In der Vergangenheit haben sich steuerliche Anreize als besonders wirksam erwiesen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Die Staatsregierung setzt sich daher seit Jahren nachdrücklich beim Bund für die Verbesserung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ein: Am 28. April 2015 hat die Staatsregierung beschlossen, auf Bundesebene erneut eine Initiative zur Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten zu starten. Ob in diesem Zusammenhang eine

Kompensation der Steuerausfälle der Länder durch den Bund durchgesetzt werden kann, bleibt abzuwarten.

Zum Themenkreis Mietrecht:

Zu dem Vorschlag, bei qualifizierten Mietspiegeln Bestandsmieten zu berücksichtigen, ist darauf hinzuweisen, dass die Bundesregierung nach ihrem Koalitionsvertrag für die 18. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages über die Mietpreisbremse hinaus weitere Verbesserungen des Mieterschutzes plant. Insbesondere soll danach die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt werden. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz arbeitet dem Vernehmen nach bereits an einer entsprechenden Gesetzesinitiative.

Zum Themenkreis dauerhafte Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen:

Seit unserem Gespräch am 5. März 2015 hat sich die Lage durch den nicht enden wollenden Zustrom an Flüchtlingen weiter verschärft. Wie ich im Gespräch bereits erwähnt habe, prüft die Oberste Baubehörde mehrere Möglichkeiten zur Versorgung anerkannter Flüchtlinge mit Wohnraum. Am 28. April 2015 hat die Staatsregierung beschlossen, weitere Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum zu ergreifen, die dem erhöhten Bedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen Rechnung trägt. Die betroffenen Ressorts werden dazu dem Kabinett am 19. Mai Vorschläge unterbreiten. Vom Bund fordert die Staatsregierung, unverzüglich mit den Ländern in Verhandlungen über die finanzielle Unterstützung zur dauerhaften Wohnraumversorgung von anerkannten Flüchtlingen einzutreten.

Mit freundlichen Grüßen

Ilse Aulrich-Kunze



Stadtratsfraktion FREIE WÄHLER Bamberg
Hans-Jürgen Eichfelder | Dr. Ursula Redler | Herbert Lauer
Dieter Weinsheimer | Wolfgang Wußmann

FREIE WÄHLER-Fraktion im Bamberger Stadtrat

**An den
Oberbürgermeister der Stadt Bamberg
Herrn Andreas Starke**

**Rathaus Maxplatz
96047 Bamberg**

Fraktionsbüro (nur Montagabend)
Grüner Markt 7
96047 Bamberg
Telefon und Telefax: 0951/203370
hier: Dieter Weinsheimer, Vorsitzender
Oberer Stephansberg 42 b
Tel. 0951/ 12 9 15
ePost: weinsheimer@bnv-bamberg.de
www.fw-bamberg.de

Bamberg, 19.06.2015

**Veräußerung städtischer Grundstücke unter dem Marktpreis für den sozialen Wohnungsbau; hier:
Antrag**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

ich erinnere an eine Stellungnahme der Stadtverwaltung in einer Sitzung des Stadtrats am 25.9.2013 zu einem Antrag der damaligen FW-BR-Stadtratsfraktion. Es ging um den im Betreff genannten Sachverhalt. Die FW-BR-Fraktion hatte damals Bezug auf das „Münchner Modell“ genommen, nach dem städtische Grundstücke an Wohnungsbauträger „unter Wert“ abgegeben werden können, wenn an einen solchen Verkauf „bestimmte Bedingungen gebunden sind“. Konkret: Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Die Stadtverwaltung hat damals in ihrem Sitzungsvortrag (Nr. VO/2013/0407-15) geschrieben: „Wir sehen eine Veräußerung städtischer Grundstücke unter Wert zumindest aus haushaltsrechtlichen Gründen als nicht zulässig an.“

Diese Aussage war damals bereits sehr umstritten, insbesondere, weil das Münchner Modell ein anderes Vorbild gebot.

Nun hat das Bayerische Innenministerium in einem Schreiben vom 15.5.2015 (Nr. IIC3-4731-009/15, s. Anlage) bestätigt, dass die Veräußerung städtischer Grundstücke unter Wert unter bestimmten Bedingungen durchaus zulässig ist.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, ich beantrage förmlich, **dass die Stadtverwaltung vom Sachverhalt Kenntnis nimmt und eine Positiv-/Negativ-Stellungnahme abgibt.**

Grundsätzlich sehe ich den Sachverhalt vor der Kulisse eines möglichen Überangebots von Konversionswohnungen als überholt an. Ich mache aber keinen Hehl daraus, dass die Haltung der Stadtverwaltung auch vor dem Hintergrund des Umgangs mit den ehem. US-Wohnungen von Bedeutung sein kann.

Ich bitte um eine baldige Antwort.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dieter Weinsheimer'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Dieter Weinsheimer