Stadtverordnetenversammlung der
Landeshauptstadt Potsdam

Kleine Anfrage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

22/SVV/0088

Einreicher: Stadtverordnete Dr. Anja Günther und Isabelle Vandre, Fraktion DIE LINKEöffentlich

Betreff:
Weiterentwicklung des Potsdamer Baulandmodells

Erstellungsdatum:	01.02.2022
Eingang Büro der SVV:	01.02.2022
weitergeleitet an das Büro OBM:	01.02.2022
Termin der Beantwortung:	22.02.2022
Terminverlängerung:	
Eingang der Beantwortung:	24.02.2022

Anlass des Auskunftsersuchens gem. § 29 Abs. 1 BbgKVerf.:

Wie in der Mitteilungsvorlage „Prioritäten im Potsdamer Baulandmodell“ (DS 21/SVV/0853) dargestellt, ist das Potsdamer Baulandmodell nicht geeignet, die Zielquote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau in Potsdam von 30 % künftig immer voll umzusetzen.

„Die Differenz der stetig wachsenden Kluft zwischen gebundenen Mieten nach Landesförderung (aktuell 5,50 EUR/qm nettokalt und 7,00 EUR/qm nettokalt) und den heutigen Neubaumieten (12-14 EUR/qm nettokalt und steigend, bedingt durch hohe Nachfrage und Baukostenexplosion), muss gesetzlich bedingt im Baulandmodell berücksichtigt werden. Sie führt in der Praxis oft zur Reduktion oder dem Wegfall der Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau.

Innerhalb des derzeitigen Standes des Potsdamer Baulandmodells lassen sich diese äußeren Rahmenbedingungen durch geänderte Verteilungsschlüssel oder komplexere Vertragsbedingungen nicht ausgleichen.“

Zur Vorbereitung eines Antrags an die Stadtverordnetenversammlung fragen wir den Oberbürgermeister:

1. **Welche Ideen, Möglichkeiten bzw. Maßnahmen könnten neben dem von Ihnen vorgeschlagenen Zwischenerwerb ggf. noch ergriffen werden, um die Zielquote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau künftig immer voll umzusetzen?**

   Die Umsetzung der vollen Zielquote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau kann grundsätzlich nicht in jeder Fallkonstellation garantiert werden, da sich die Eigenarten jedes Einzelvorhabens unterscheiden und ggfs. konkurrierende Zielsetzungen seitens der Landeshauptstadt Potsdam bestehen können, die ebenfalls im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen sind.

Unterschrift

Wie im Schreiben an die Fraktionen zur Drucksache 21/SVV/0853 (siehe Anlage) dargestellt, ist nach Einschätzung der Verwaltung der kommunale Zwischenerwerb am ehesten dazu geeignet, auf diesen Flächen die Zielsetzung für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau voll umzusetzen. Die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau wäre Bedingung des Kaufvertrages und damit nach Einschätzung der Verwaltung nicht der klassischen Angemessenheitsprüfung unterworfen.

Grundsätzlich kann auch überprüft werden, ob Veränderungen an der Methodik zur Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung im Potsdamer Baulandmodell sinnvoll und nötig sind. Dazu siehe die Beantwortung der Fragen 2 und 3.

Über den auf eine konkrete Bauleitplanung bezogenen Ansatz des Potsdamer Baulandmodells hinaus kann eine langfristige und strategisch ausgerichtete kommunale Bodenvorratspolitik den gewünschten Effekt bringen. Geeignete Flächen im Besitz der LHP könnten dann bedarfsgerecht unter Anwendung einer entsprechenden Vergaberichtlinie für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden. Begünstige können damit direkt zur vollen Umsetzung grundstücksbezogener wohnungspolitischer Ziele verpflichtet werden.

2. Welche methodischen Ansätze zur Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung als Maßstab zur Bestimmung des Angemessenheitsrahmens sind grundsätzlich denkbar, z.B. Bodenwert vs. Ertragswert?

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB „den gesamten Umständen nach angemessen sein“, d.h. die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau und weitere Vertragsinhalte dürfen nicht zur wirtschaftlichen Überforderung der Vorhabenträgerin führen. Wie diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu ermitteln sind ist gesetzlich nicht im Detail geregelt. In Frage kommen jedoch Betrachtungen, die entweder die Veränderung des Bodenwerts durch Bauleitplanung oder die Abschätzung des Gesamtertrags eines Vorhabens heranziehen.

Durch die einfache und erfolgreiche Anwendung sowie die Bestätigung des Ansatzes in der Rechtsprechung hat sich deutschlandweit überwiegend das „Bodenwertverfahren“ durchgesetzt, dessen Methodik unter anderem in der Richtlinie zum Potsdamer Baulandmodell umfassend dargestellt ist.

Eine alternative Vorgehensweise stellt das „Ertragswertverfahren“ dar. In diesem Verfahren wird in einer immobilienwirtschaftlichen Modellrechnung der mögliche Gesamtertrag eines Vorhabens abgeschätzt, anschließend wird eine Teilsumme dieses Gesamtertrags für die Angemessenheitsprüfung herangezogen. Von diesem Ansatz werden insbesondere bei Nachverdichtung und Überplanung bestehender Siedlungsgebiete größere Angemessenheitsspielräume erwartet.

Von diesen beiden Ansätzen grundsätzlich abweichende Vorgehensweisen sind nicht bekannt.

3. Welche Anwendungsergebnisse zum Bonner „Ertragsmodells“ liegen vor und wie schätzen Sie die Anwendbarkeit und Übertragbarkeit des Bonner „Ertragsmodells“ auf die LHP ein?

Die Frage nach der Übertragbarkeit des Bonner Ertragswertverfahrens auf Potsdam kann im Rahmen einer kleinen Anfrage nicht beantwortet werden. Nach aktuellen Erkundigungen im Stadtplanungsamt der Bundesstadt Bonn liegen dort jedoch grundsätzlich gute Erfahrungen in der Anwendung des Ertragswertverfahrens vor.

Zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2022 wird voraussichtlich ein aktueller Erfahrungs- und Anwendungsbericht zum Bonner Baulandmodell veröffentlicht. Dieser kann als Grundlage für die weitere Prüfung einer Anpassung der Angemessenheitsprüfung im Potsdamer Baulandmodell dienen.

Zuständigkeit: GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt