

Beschluss des Beirats Östliche Vorstadt

vom 13. September 2022

zur

Soziale Bodenpolitik und Stadtentwicklung für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg Viertel

Für den künftigen neuen Stadtteil „Neues Hulsberg Viertel“ sind bereits die ersten Grundstücksverkäufe durchgeführt worden und die Vergaben gehen Stück für Stück dort weiter. Von Beginn an war es oberstes Ziel des jetzt seit mehr als 8 Jahren laufenden Planungsprozesses ein sozial durchmischtes Quartier zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan und dem Städtebaulichen Vertrag sollten dafür die gesetzlichen Rahmenbedingungen gesetzt werden. Es zeigt sich jedoch, dass die Entscheidung, die Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern, bei immens gestiegenen Bodenpreise dazu führt, dass das Ziel der sozialen Durchmischung dieses neuen Quartiers immer schwieriger umzusetzen sein wird. Der Beirat fordert eine politische Nachsteuerung zur Lösung dieses Dilemmas

Der Beirat hat daher folgenden Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Beirat fordert den Senat auf,

- 1) ...diese im Koalitionsvertrag vereinbarten Ziele:
„Eine Bodenpolitik nach städtebaulichen, sozialen und ökologischen Kriterien zu verfolgen. Die Veräußerung des öffentlichen Grundbesitzes, in erster Linie zur Stärkung des Haushalts, soll beendet werden“. (vgl. S. 31/32 Koalitionsvertrag)
mit den dafür erforderlichen Maßnahmen und Finanzierungen umzusetzen.
- 2) ...die Regelung im städtebaulichen Vertrag für das Neue Hulsberg Viertel, dass die Grundstücke, die für Baugemeinschaften / Genossenschaften reserviert sind (20 % der Wohneinheiten) und keine Käufer:innen finden, in den freien Verkauf gehen, so zu ändern, dass diese auch bei erfolgloser Vermarktung ausschließlich an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften veräußert werden dürfen.
- 3) ...die Preise für die Grundstücke, die für Baugemeinschaften / Genossenschaften reserviert sind, zu deckeln. Die Grundstückspreise müssen so berechnet werden, dass den Baugemeinschaften / Genossenschaften ein Kauf ermöglicht wird. Der Preisabschlag auf den Verkaufspreis zu einem stark geminderten Verkehrswert vergleichbar dem lageunabhängigen Verkehrswert Münchens zu 600 € / m² Wohnfläche sollte hier als Richtwert dienen.
- 4) ...dass Baugemeinschaften / Genossenschaften die Möglichkeit gegeben wird, Grundstücke im Erbbaurecht zu einem festen, angemessen niedrigen Zinssatz ohne Zinsanpassung zu erwerben.
- 5) ...dass die Vermarktung der für Baugemeinschaften vorgehaltenen Grundstücke und die laufende Ausschreibung des Baufeldes H bis zur Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen ausgesetzt wird.

Begründung:

Im Koalitionsvertrag ist am Beginn dieser Legislaturperiode von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und Die Linke festgestellt worden, dass Baugenossenschaften und andere kollektiv-solidarische Formen des Wohn- und Gewerbeigentums eine wichtige Bereicherung der Eigentumslandschaft sind.

Die Preise für Grundstücke haben aber inzwischen schwindelerregende Höhen erreicht. Baugemeinschaften und Baugenossenschaften können die geforderten Grundstückspreise, die sich aus dem immer weiter steigenden Verkehrswert ergeben, kaum mehr bezahlen. Hinzu kommen die stark steigenden und aktuell kaum kalkulierbaren Baukosten und eine deutlich steigende Inflationsrate. Baugemeinschaften und Baugenossenschaften sind in der Quartiersentwicklung aber wichtige alternative Bausteine für eine nachhaltige Entwicklung.

Die oben genannten Ziele, auf die sich dieser Senat verständigt hat, sind unter den aktuellen Bedingungen kaum mehr erreichbar. Hier muss politisch nachgesteuert werden:

Diese Vergabe im Erbbaurecht sollte über eine städtische Einrichtung wie die Abteilung für Sondervermögen oder über eine andere städtische Gesellschaft erfolgen. Nur auf diesem Wege ist eine Vergabe im Erbbaurecht zu gewährleisten. Da das Erbbaurecht, insbesondere vor dem Hintergrund der massiven Preissteigerungen, noch kein bezahlbares Bauen und Wohnen gewährleistet, müssen die Grundstücke über eine städtische Gesellschaft oder Einrichtung erworben werden, wofür ein stark mindernder Abschlag auf den Verkehrswert vereinbart werden sollte. Dieser Abschlag kann dann ohne Zinsanpassung über einen festen, reduzierten Erbbauzins an die Baugemeinschaften und Baugenossenschaften weitergegeben werden.

Diese Maßnahmen werden Geld kosten und es braucht politischen Willen, aber nur auf diese Weise sind die im Koalitionsvertrag benannten Ziele zu erreichen.

Der Beschluss wurde für den Unterpunkt 4 einstimmig, für die Punkte 1, 2, 3 und 5 einstimmig bei zwei Enthaltungen gefasst.