

Antrag

der Fraktion der SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Neugründung einer Landesentwicklungsgesellschaft

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. eine gemeinnützige Landesentwicklungsgesellschaft einzurichten mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen;
2. dieser Landesentwicklungsgesellschaft aufzutragen, dass sie Grundstücke erwirbt und diese zügig entwickelt;
3. dieser Landesentwicklungsgesellschaft aufzutragen, neben (Zwischen-)Erwerb und anschließender Entwicklung einen eigenen Wohnungsbestand aufzubauen und zu erhalten.

17. 10. 2017

Stoch, Gall, Born
und Fraktion

Begründung

Die SPD-Landtagsfraktion forderte die Neugründung beziehungsweise die Wiederbelebung der Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg bereits im Positionspapier Wohnraumoffensive im Februar 2017.

Die aktuelle Studie des Wirtschaftsforschungs- und Beratungsunternehmens Prognos AG zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg kommt zu dem Schluss,

Eingegangen: 17. 10. 2017/Ausgegeben: 16. 11. 2017

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

dass für die Wohnsituation in Baden-Württemberg eine zeitnahe Umsetzung konkreter Maßnahmen und Instrumente bis 2020 von höchster Wichtigkeit ist. Die Studie empfiehlt der Landesregierung, die Einführung einer Landesentwicklungsgesellschaft zu prüfen.

In großen Städten übernehmen häufig kommunale Entwicklungsgesellschaften Aufgaben wie den Erwerb und die Entwicklung von Baulandflächen. In kleineren Kommunen und solchen, die nicht über die finanziellen Mittel verfügen, ist dies nicht möglich. Eine Landesentwicklungsgesellschaft, wie sie in anderen Bundesländern (u. a. in Niedersachsen und Brandenburg) existiert, würde solche Aufgaben für alle Kommunen übernehmen. Treuhänderisch kann die Landesentwicklungsgesellschaft zügig Flächen zwischenerwerben und diese zu Wohnbauflächen entwickeln, sodass schneller Wohnraum geschaffen wird, der in Baden-Württemberg dringend benötigt wird. Ziel der Landesentwicklungsgesellschaft ist zudem, einen eigenen Wohnungsbestand aufzubauen und zu halten. Hierzu zählt auch, ausreichend barrierefreien Wohnraum zu schaffen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 9. November 2017 Nr. 2-2723.1/79 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. *eine gemeinnützige Landesentwicklungsgesellschaft einzurichten mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen;*
3. *dieser Landesentwicklungsgesellschaft aufzutragen, neben (Zwischen-)Erwerb und anschließender Entwicklung einen eigenen Wohnungsbestand aufzubauen und zu erhalten;*

Zu 1. und 3.:

In der in der Antragsbegründung in Bezug genommenen Studie der Prognos AG, die im Auftrag der L-Bank auf Wunsch der Wohnraum-Allianz zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg erarbeitet wurde, heißt es u. a. (vgl. Management-Summary S. 9):

„Der direkte Zugriff auf Wohnungsbestände (insb. sozialer und preiswerter Wohnraum) und die Verfügbarkeit und gezielte Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die öffentliche Hand (Bund, Land, Kommunen) sowie die Vergabe zur sozialgerechten Baulandnutzung wird angesichts der Marktlage zu einem immer wichtigeren Hebel für die Mitgestaltung und Wohnungsmarktförderung in angespannten Märkten. Die Landesregierung könnte den Aufbau und die Einführung des Instruments eines Grundstücksfonds bzw. einer Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) prüfen. Durch dieses Instrument erhält das Land direkten Zugriff auf Grundstücke und Wohnungsbestände und kann in besonders angespannten Märkten einen dämpfenden bzw. mitgestaltenden Einfluss auf Wohnungsmärkte leisten (Marktversagen).“

Die Prüfeempfehlung stellt damit die beiden Instrumente der Gründung einer Landesentwicklungsgesellschaft und der Bildung eines Grundstücksfonds gleichberechtigt nebeneinander.

§ 65 LHO regelt die Beteiligung des Landes an privatrechtlichen Unternehmen. Danach soll sich das Land an der Gründung oder an einem bestehenden Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur beteiligen, wenn ein wichtiges Interesse des Landes vorliegt und sich der vom Land angestrebte Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erreichen lässt.

Das Marktgeschehen im Land ist geprägt von einer Vielzahl von Wohnungsunternehmen, die bei entsprechender Nachfrage grundsätzlich bereitstehen, verfügbare Flächen zu bebauen.

Ob die Interessen des Landes tatsächlich nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise zu erreichen sind, als diese Grundstücke selbst zu bebauen bzw. bebauen zu lassen, bzw. ob das Land dies – insbesondere unter Beachtung des Subsidiaritätsprinzips des § 65 LHO – tatsächlich in der Form eines privatrechtlichen Unternehmens durchführen kann bzw. muss, bedarf einer intensiveren Prüfung, als dies auf die Schnelle möglich ist.

Ungeachtet dessen kann Bedarf für den Erwerb von für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücken bestehen, insbesondere sofern Gemeinden hierzu im Einzelfall nicht selbst in der Lage sind. Auf diese Weise kann der Zugriff auf bebaubare Grundstücke und deren Nutzung für den Wohnungsbau, vor allem den geförderten Wohnungsbau, gesichert werden. Eine derartige Baulandbeschaffung kann durch einen Grundstücksfonds erfolgen, der nicht die Errichtung einer auch die wohnungswirtschaftliche Bebauung und Bewirtschaftung betreibenden Gesellschaft erfordert.

Der tatsächliche Bedarf eines Tätigwerdens des Landes in die genannten Richtungen wird derzeit ebenso noch geprüft wie die Frage einer konkreten organisatorischen Ausgestaltung.

2. dieser Landesentwicklungsgesellschaft aufzutragen, dass sie Grundstücke erwirbt und diese zügig entwickelt.

Zu 2.:

Wie zu Ziffern 1. und 3. dargelegt, kann der Erwerb baureifer Flächen auch durch einen Grundstücksfonds erfolgen. Ein solcher Fonds zum Zweck der Baulandbeschaffung und -bevorratung könnte möglicherweise bei einem bestehenden landesbeteiligten Unternehmen gebildet werden, sodass Parallelstrukturen vermieden werden.

Um hierzu eine abschließende Aussage treffen zu können, bedarf es jedoch weiterer Prüfungen.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau