Antrag

des Abg. Klaus Ranger u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Grundsteuer C

Antrag

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

1. ob sie Kenntnisse darüber hat, wie viele baureife Grundstücke in Baden-Württemberg zur Verfügung stehen, um darauf Wohnraum zu schaffen;
2. welche Gründe aus Sicht der Landesregierung überwiegend vorliegen, weshalb diese Grundstücke durch die Eigentümerinnen und Eigentümer noch nicht bebaut oder verkauft werden;
3. welche Möglichkeiten die Landesregierung sieht, diese Grundstücke rasch für den Bau von Wohnraum zu verwenden;
4. welche dieser Möglichkeiten das Land in welcher Art unterstützen oder nutzen will;
5. welche Überlegungen innerhalb der Landesregierung bezüglich der Einführung einer Grundsteuer C bestehen;
6. bis wann das Vorhaben aus dem grün-schwarzen Koalitionsvertrag, die Grundsteuer um eine Grundsteuer C auf Bauland zu erweitern, umgesetzt wird;
7. welche konkreten Schritte bislang unternommen wurden, eine Grundsteuer C einzuführen, und welche weiteren konkreten Schritte und Klärungen noch folgen müssen, ehe die Grundsteuer C eingeführt werden kann;

8. was die Landesregierung daran gehindert hat, die Grundsteuer C gleich zu Beginn der Legislaturperiode einzuführen.

29.7.2021

Ranger, Hoffmann, Born, Fink, Gruber, Rivoir SPD

Begründung

Ein wichtiger Schlüssel, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg zu schaffen, ist die rasche Bebauung von Flächen, die schon jetzt als Bauland zur Verfügung stünden. Das Land sollte alle Möglichkeiten nutzen, um dabei mögliche Hindernisse zu überwinden bzw. die Eigentümerinnen und Eigentümer zu bewegen, ihr Bauland tatsächlich zu bebauen oder die Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung zu veräußern. Im Koalitionsvertrag von GRÜNEN und CDU ist ausdrücklich die Einführung einer Grundsteuer C vorgesehen, um Kommunen Steuerungsinstrumente in die Hand zu geben. Viele Kommunen im Land verlangen danach, wobei ihnen bislang das Land im Wege steht. Dies muss ein Ende haben.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 6. August 2021 Nr. 53-0141.5/403 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung.

- 1. ob sie Kenntnisse darüber hat, wie viele baureife Grundstücke in Baden-Württemberg zur Verfügung stehen, um darauf Wohnraum zu schaffen;*
- 2. welche Gründe aus Sicht der Landesregierung überwiegend vorliegen, weshalb diese Grundstücke durch die Eigentümerinnen und Eigentümer noch nicht bebaut oder verkauft werden;*

Zu 1. und 2.:

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen ist Aufgabe der Städte und Gemeinden, die diese im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit eigenverantwortlich wahrnehmen. Der Landesregierung liegen in diesem Zusammenhang keine die kommunale Planungshoheit betreffenden Daten zum Vorhandensein baureifer Grundstücke in Baden-Württemberg vor; solche können mit vertretbarem Aufwand auch nicht erhoben werden. Gleiches gilt für die Gründe, aufgrund derer baureife Grundstücke noch nicht bebaut oder verkauft worden sind. Dies können u. a. komplexe Eigentumsverhältnisse, persönliche Beweggründe der Eigentümerinnen und Eigentümer oder im Grundstück selbst liegende Umstände sein.

3. welche Möglichkeiten die Landesregierung sieht, diese Grundstücke rasch für den Bau von Wohnraum zu verwenden;

4. welche dieser Möglichkeiten das Land in welcher Art unterstützen oder nutzen will;

Zu 3. und 4.:

Die Fragen 3 und 4 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Die Landesregierung setzt sich seit Langem für eine nachhaltige, effiziente und ressourcenschonende Raum- und Siedlungsentwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung ein. Ziel der Landesregierung ist es, die bedarfsgerechte Ausweisung von Flächen durch die Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit mit dem Vorrang der Innenentwicklung und der effizienten Nutzung der Flächen in Einklang zu bringen.

Das Land setzt eine breite Palette von Maßnahmen und Instrumenten zur Stärkung der Innenentwicklung sowie ein breit gefächertes Förderangebot zur Unterstützung der Kommunen bei der herausfordernden Aufgabe der Innenentwicklung ein, u. a. mit Programmen der Städtebauförderung, des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, dem Kompetenzzentrum Wohnen-BW, dem Grundstücksfond und im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum.

Das Förderprogramm Flächen gewinnen durch Innenentwicklung unterstützt u. a. Konzepte zur Aktivierung von Leerständen und Brachen in den Kommunen. Gefördert werden weiter sogenannte kommunale Flächenmanagerinnen und Flächenmanager, die Innenentwicklungspotenziale wie etwa Baulücken, Leerstände und Gewerbebrachen für Wohnzwecke aktivieren. Zu den Aufgaben der kommunalen Flächenmanagerinnen und Flächenmanager gehört insbesondere auch die Ansprache und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnzwecke. Die Maßnahmen bilden die Grundlage für die Wiedernutzung und Weiterentwicklung von un- oder untergenutzten Grundstücken und Brachflächen und leisten damit u. a. einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum. Im Rahmen der Förderprogramme der Städtebauförderung, zum Geschäftsbereich des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) gehörend, wird die Reaktivierung von brachliegenden Flächen gefördert und damit ebenfalls ein zentraler Beitrag zur Innenentwicklung, zum Flächensparen sowie zur Linderung der Wohnungsnot geleistet. So besteht vor dem Hintergrund der drängenden Nachfrage nach Wohnraum in der Städtebauförderung Baden-Württembergs ein förmlicher Fördervorrang für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von leerstehenden Immobilien und brachliegenden Flächen.

Das Kompetenzzentrum Wohnen-BW unterstützt Kommunen mit flexibel miteinander kombinierbaren Beratungsangeboten dabei bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Beratungsleistungen decken mit der begleitenden Kommunikation und Bürgerbeteiligung, der Grundlagenermittlung, der Überführung in städtebauliche Rahmensetzungen, der Erarbeitung bedarfsgerechter sowie wirtschaftlich leistbarer Umsetzungskonzepte und der anschließenden Flächenentwicklung alle wesentlichen Umsetzungsschritte ab. Auch besondere Detailfragen, wie die Ausübung des Vorkaufsrechts, die Durchführung bestimmter Verfahren zur Grundstücksvergabe – wie Konzeptvergaben oder die Anwendung des Erbbaurechts – sind mit umfasst.

Ziel des Grundstücksfonds ist es, diejenigen Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, die aufgrund ihrer Haushaltslage zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind selbst aktiv werden.

Das Land hilft den Kommunen in dieser Situation: es kauft das Grundstück auf und hält es für einen zuvor vereinbarten Zeitraum im Grundstücksfonds, den die Kommune benötigt, um eine Bauleitplanung umzusetzen bzw. die Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen zu schaffen. In dieser Zeitspanne kann die Kommune zudem Rücklagen für einen späteren Grundstückserwerb bilden.

Ist die Kommune mit der Schaffung der Rahmenbedingungen erfolgreich, kann sie die Option zum Kauf des Grundstücks ausüben. Dabei hat sie die Möglichkeit, den Preis selbst mitzugestalten. Ausgehend vom Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs kann der Kaufpreis entsprechend des jeweiligen Anteils an bezahlbarem Wohnraum reduziert und maximal bis auf das Niveau des ursprünglichen Einkaufswerts in den Grundstücksfonds abgesenkt werden. Unter der Voraussetzung, dass der Wohnungsmix auf dem Grundstück auch sozialgebundenen Mietwohnraum enthält, kann im Einzelfall eine Reduktion auch darüber hinaus erfolgen.

Als weitere Maßnahme zur Mobilisierung von Flächen zur Schaffung von Wohnraum ist die Landesregierung mit der Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland befasst, der sogenannten Grundsteuer C. Siehe dazu im Folgenden zu 5. bis 8.

- 5. welche Überlegungen innerhalb der Landesregierung bezüglich der Einführung einer Grundsteuer C bestehen;*
- 6. bis wann das Vorhaben aus dem grün-schwarzen Koalitionsvertrag, die Grundsteuer um eine Grundsteuer C auf Bauland zu erweitern, umgesetzt wird;*
- 7. welche konkreten Schritte bislang unternommen wurden, eine Grundsteuer C einzuführen, und welche weiteren konkreten Schritte und Klärungen noch folgen müssen, ehe die Grundsteuer C eingeführt werden kann;*
- 8. was die Landesregierung daran gehindert hat, die Grundsteuer C gleich zu Beginn der Legislaturperiode einzuführen.*

Zu 5. bis 8.:

Die Fragen 5 bis 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Am 4. November 2020 wurde das Landesgrundsteuergesetz im Landtag von Baden-Württemberg verabschiedet. Es regelt die Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025.

Die Landesregierung hat die Arbeiten zur Einführung der Grundsteuer C unmittelbar nach Beginn der Legislaturperiode aufgenommen. Mit dem Gesetz zur Umsetzung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland soll zwischenzeitlich entstandener Anpassungsbedarf am Landesgrundsteuergesetz vollzogen und insbesondere die im Koalitionsvertrag vorgesehene Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke eingeführt werden. Den Kommunen soll mit der Möglichkeit eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke ein Instrument an die Hand gegeben werden, welches zusätzliche Impulse für die Mobilisierung von Bauland und die städtebauliche Entwicklung setzen kann.

Der Ministerrat hat am 27. Juli 2021 die Durchführung der hierfür erforderlichen Anhörung beschlossen. Die Anhörungsfrist läuft bis 31. August 2021. Anschließend soll das Gesetz in den Landtag eingebracht werden. Eine Verabschiedung ist noch in diesem Jahr geplant.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen