

SPD-Fraktion

in der Stadtverordnetenversammlung
Königs Wusterhausen



*SPD-FRAKTION IN DER SVV KÖNIGS WUSTERHAUSEN
C/O SPD-BÜRGERBÜRO – SCHLOSSSTR. 6, 15711 KÖNIGS WUSTERHAUSEN*

Stadt Königs Wusterhausen
Beigeordnete / Dezernentin für Bauen
und Stadtentwicklung
Frau Sylvia Hirschfeld
Schlossstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Tobias Schröter
Fraktionsvorsitzender

c/o SPD-Bürgerbüro
Schlossstr. 6
15711 Königs Wusterhausen

Tel: 03375-2465211
Mail: tobias.schroeter@svv.stadt-kw.de
Web: www.spd-fraktion-kw.de
Facebook: fb.me/spdfraktionkw

nur per E-Mail

Verteiler: Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung,
Mitglieder der Ortsbeiräte, Bürgermeisterin, agv

Königs Wusterhausen, den 05.11.2023

Stellungnahme zur Beschlussvorlage 61-23-215 – Richtlinie über die Vergabe von Wohnbauland im Erbbaurecht nach dem Einheimischenmodell

Sehr geehrte Frau Hirschfeld,

wir sind erfreut, dass nach dem Vorschlag unserer Fraktion, eine Richtlinie zur Vergabe städtischer Grundstücke im Einheimischenmodell (beschlossen am 06.09.2021, 10-21-113, ursprüngliche Frist zur Vorlage eines Entwurfs: 2. Quartal 2022) zu erarbeiten, nunmehr ein entsprechender Entwurf vorgelegt werden kann.

Als SPD-Fraktion haben wir uns hiermit, schon weil der Beschlussvorschlag Folge unserer Initiative ist, intensiv auseinandergesetzt und geben zur Vorbereitung der weiteren Beratung diese Stellungnahme ab, die wir zuständigkeithalber an Sie richten. Die Stellungnahme erhalten die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung und der Ortsbeiräte zur Information.

Ich stelle voran, dass wir der Beschlussvorlage 61-23-215 in der gegenwärtigen Fassung (noch) nicht zustimmen können und regen eine Überarbeitung sowie erneute Vorlage im ersten Sitzungszyklus des Jahres 2024 an.

Im Einzelnen:

1. Teils wird von einer Richtlinie, dann wieder von einer Leitlinie gesprochen; so bereits in der Präambel. Wegen der Verbindlichkeit sollte durchgängig der Begriff der Richtlinie verwendet werden. Ebenso sollte einheitlich von der Stadt Königs Wusterhausen, nicht der Gemeinde (Präambel, Ziff. 3.3) gesprochen werden. Das ist jeweils redaktionell zu überarbeiten. Zugleich sollte die Richtlinie auf Rechtschreibung und Grammatik geprüft werden (etwa Überschrift Ziff. 6 „des Erbbaurechtsvertrages“).
2. Ohne Begründung soll die bisherige Praxis, nach der Erbbaurechte für 99 Jahre vergeben werden, verlassen werden. Die Richtlinie schlägt nach Ziff. 1.1 80 Jahre vor. Die bisherige und bewährte Praxis sollte aber beibehalten bleiben.
3. Die Regelung in Ziff. 2.2, wonach eine Bewerbung für mehrere Grundstücke ausgeschlossen ist, halten wir für nicht praktikabel. Sollten zeitgleich, wie 2020, mehrere Grundstücke ausgeschrieben werden, sollte es zulässig sein, sich auf mehrere Grundstücke zu bewerben, da vorher nicht absehbar ist, wer und wie viele sich noch auf welches Grundstück bewerben. So gab es im Jahr 2020 auf einzelne Grundstücke mehrere Bewerbungen und auf manche nur eine Bewerbung eines beim anderen Grundstück unterlegenen Bewerbers.
4. Die Festlegung der Höchstpunktezahl in der Kategorie Vermögensverhältnisse bei einem Vermögen von 30.000,00 Euro inklusive Sachvermögen (Ziff. 5.5, 2.3) dürfte bei dem von den Banken geforderten Eigenkapital zu niedrig bemessen sein. Die Baukosten für ein Einfamilienhaus betragen regelmäßig 350.000,00 Euro. Vorstellbar wäre, die Höchstpunktzahl bis zu einer Grenze von 40.000,00 Euro zu vergeben und

sodann entsprechend zu staffeln.

5. Bei der Berücksichtigung von Behinderungen und Pflegebedürftigkeit (Ziff. 5.6 b) ist das Anknüpfen an den Grad der Behinderung (GdB) grundsätzlich vorzugswürdig. Alternativ könnte der Antragsteller wählen, ob er eine Pflegestufe oder einen Grad der Behinderung geltend macht. Es gibt Menschen, die einen hohen Pflegegrad haben, aber wegen ihres Alters (noch) keine anerkannte Behinderung, andererseits aber Menschen, beispielsweise Blinde, mit einem GdB von 100, die keine Pflegestufe haben.

Beim GdB sind die vorgeschlagenen Stufen kritisch zu hinterfragen. Schwerbehinderung beginnt bei einem GdB von 50, was dann auch zu Punkten führen sollte. Möglicherweise sollten die Stufen für den GdB wie folgt angepasst werden: 50, 60, 70, 80 und ab 90. Um auch eine Pflegestufe 1 zu berücksichtigen, könnten hierfür 8 Punkte, für Pflegestufe 2 16 Punkte usw. vergeben werden; ebenso für den GdB ab 50 linear aufsteigend.

6. Wir bitten um Erläuterung zur Rückgewähr der Vergünstigung bei Heimfall (Ziff. 6.1) wegen Nichteinhaltung der Bindungsfrist von 10 Jahren. Kann das Erbbaurecht dann auf den im Vergabeverfahren Zweitplatzierten übertragen werden? Wie berechnet sich die Rückgewähr der Vergünstigung durch das Einheimischenmodell im Falle des Heimfalls (Ziff. 6.2 S. 18 oben)? Oder ist damit der Unterschied zwischen dem Erbbauzins im Einheimischenmodell von 3 Prozent zum Durchschnittserbbauzins von 4,5 Prozent laut Gutachterausschuss gemeint? Dieser orientiert sich aber an allen bestehenden Verträgen, also auch denen, die vor 25 Jahren bei einem deutlich höheren Zinsniveau abgeschlossen wurden.
7. Die Ausführungen zum zu versteuernden Einkommen in Ziff. 2.4 sind nicht umsetzbar, wenn bei nicht vorliegendem Steuerbescheid wiederum nur die Gewinne oder Gehaltszahlungen, also Einkünfte, nachzuweisen sind.

Bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens werden von der Summe der

Einkünfte noch Sonderausgaben wie Spenden und Versicherungen, außergewöhnliche Belastungen wie Krankheitskosten und Behinderten-Pauschbeträge, der Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und vor allem die Kinderfreibeträge abgezogen. Damit ist die Verwendung dieser unterschiedlichen Begrifflichkeiten unscharf und wird zu Problemen führen, zumal auch die Einkünfte aus Kapitalvermögen durch die Abgeltungssteuer von 25 Prozent regelmäßig nicht im Steuerbescheid auftauchen werden. Es sollte sich hier an die Regelungen der städtischen Kita-Gebührensatzung angelehnt werden.

Unklar ist, wie mit Lohnersatzleistungen wie Elterngeld, Bürgergeld oder BAFÖG umgegangen werden soll. Auch unter Ziff. 5.4 wird nur von Einkünften gesprochen, was insgesamt sinnvoller wäre, zumal auch das Durchschnittseinkommen bei der Festlegung auf 55.000,00 Euro pro Person herangezogen wurde, was eher den Einkünften entspricht. In der Tabelle folgt auf „Jahreseinkünfte“ aber dann wieder die Tabelle mit „zu versteuerndem Einkommen“. Hier ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig.

8. Der Antragsausschluss für Bewerber, deren Eltern Eigentümer oder Erbbauberechtigte einer dem eigenen Wohnbedarf dienenden und in der Stadt Königs Wusterhausen liegenden Wohnimmobilie sind und die mindestens über ein weiteres mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstück im Stadtgebiet verfügen, ist nicht zielführend. Die Eltern des Antragstellers könnten noch weitere Kinder haben, für die die Immobilie der Eltern bereits vorgesehen ist.
9. Abgesehen davon, dass der letzte Satz der Ziff. 3.5 eine Wiederholung ist, kann ein Grundstück nicht verschafft werden. Vielmehr kann das Eigentum an einem Grundstück verschafft werden. In Ziff. 4.3 muss es statt „Annahme des angebotenen Grundstücks“ besser „Annahme des Angebots über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages“ heißen.
10. Ziff. 4.2 ist in der Gliederung doppelt vergeben. In der „zweiten“ Ziff. 4.2 erschließt sich

der Verweis auf die anderen Ziffern zur Vergabe bei Punktegleichheit nicht, weil die Kriterien nicht gewichtet sind. Wir bitten um Erläuterung.

11. Gegenstand des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2021 (10-21-113) waren vorgegebene Kriterien für die Erstellung der Vergaberichtlinie. Besonders wurde dabei das Ehrenamt bei der Freiwilligen Feuerwehr herausgehoben und sonstigen ehrenamtlichen Engagements vorangestellt. Dieses Ehrenamt bei der Freiwilligen Feuerwehr findet nur in der Präambel in der allgemeinen Aufzählung der Ehrenämter Erwähnung; die im Ausgangsbeschluss abzulesende Differenzierung wurde nicht berücksichtigt (Ziff. 5.3). Hier ist entsprechend des Beschlusses aus 2021 nachzubessern. Als Vorlage kann die Vergaberichtlinie der Stadt Gransee dienen, die eine solche Differenzierung enthält.
12. Soweit unter Ziff. 5.4 die Einkommensgrenzen erreicht werden, hat dies 0 Vergabepunkte zur Folge. Dabei soll es nach Ziff. 2.4 zum gänzlichen Ausschluss von der Vergabe führen, wenn das durchschnittliche Einkommen der letzten drei Jahre diese Grenze übersteigt. Dann wären die Punkte aber unerheblich. Welches zu versteuernde Einkommen ist wiederum für die Punktevergabe maßgebend? Das des letzten Jahres bei Antragstellung oder auch das durchschnittliche der letzten drei Jahre? Hier ist der Klammerverweis auf Ziff. 2.4 nicht eindeutig.
13. Da unbebaute Grundstücke zur Wohnbebauung vergeben werden sollen, mutet angesichts der aktuellen Entwicklungen im Heizungs- und Energiebereich bei Neubauten eine Versicherung gegen Heizölschäden in Ziff. 6.1 merkwürdig an. Wir bitten um Erläuterung.
14. Eine mögliche Werterhöhung entsprechend Ziff. 6.4 wurde unserer Kenntnis nach bei den bisherigen Erbbaurechtsverträgen nicht vereinbart. Das Dreifache des Werts des Grundstücks im Zeitpunkt des Vertragsschlusses als Zinsen für die Nutzung über die 99

Jahre (= 3 Prozent Erbbauzins auf den Grundstückswert * 99 Jahre) dürften aus unserer Sicht ausreichend sein dafür, dass die Stadt am Ende immer noch Grundstückseigentümerin ist. Hier wären Vergleiche zu anderen Städten in Brandenburg interessant.

15. Im Rahmen der familiären Situation sollte sich die Punktevergabe nach der Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder (Ziff. 5.6) richten. Die Höhe des Erbbauzinses sollte auf höchstens 3 Prozent festgelegt werden (Ziff. 6.3).
16. Abschließend ist festzuhalten, dass die Beschlussvorlage nebst Entwurf der Vergaberichtlinie den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aus 2021 weitgehend umsetzt, wenn auch der Zeitablauf von mehr als zwei Jahren für die Umsetzung nicht zufriedenstellt. Gleichzeitig leidet die Richtlinie an mehreren Mängeln, die eine Überarbeitung (die Vergaberichtlinie der Stadt Eberswalde mag vergleichsweise herangezogen werden) und Nachprüfung notwendig machen, was kurzfristig nicht zu leisten sein dürfte.
17. Sobald die Richtlinie dann Anfang 2024 beschlossen sein wird, erwarten wir eine kurzfristige Ausschreibung einiger – nicht aller – städtischer Grundstücke, um die Vergabe im Einheimischenmodell auch praktisch zeitnah umzusetzen und die Praktikabilität der Richtlinie zu prüfen. Nach einer Evaluation im Laufe des Jahres 2024 können 2025 weitere städtische Grundstücke ausgeschrieben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Schröter
Fraktionsvorsitzender