

Handreichung zur Antragsberechtigung beim Grundstücksfonds

An welche Kommunen richtet sich der Grundstücksfonds?

Der Grundstücksfonds steht **finanzschwächeren Kommunen** mit einem nachvollziehbaren **Bedarf an bezahlbarem Wohnraum** zur Verfügung, also solchen Kommunen, die aufgrund ihrer aktuellen Finanzsituation, zumindest vorübergehend, nicht selbst in der Lage sind, ein für bezahlbaren Wohnraum geeignetes und benötigtes Grundstück ad hoc selbst zu erwerben.

Die **Kommunen**, die den Grundstücksfonds in Anspruch nehmen wollen, **legen für beide Voraussetzungen eine fundierte Begründung vor**, da sie ihre Situation vor Ort am besten kennen.

Diese Vorgehensweise gewährt den Kommunen eine größtmögliche Flexibilität, auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können. Sie ermöglicht einen passgenauen Einsatz des Grundstücksfonds als Instrument der Flächensicherung und der vorausschauenden Bodenpolitik für den in vielen Kommunen dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum.

Mit dieser Handreichung soll eine Hilfestellung für eine geeignete Darlegung von Seiten der Kommunen gegeben werden, damit eine rasche Überprüfung - quasi im Quickcheckverfahren - erfolgen kann. Denn der Grundstücksfonds muss, um im Wettbewerb mit anderen Kaufinteressenten bestehen zu können, zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs rasch handlungsfähig sein.

1. Begriff „finanzschwächer“

a) **Steuerkraftquote**

Ein einfach heranzuziehender Parameter für eine **pauschale Bewertung** der Finanzlage einer Kommune ist ihre Steuerkraftquote und die daraus abgeleiteten Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft gem. § 5 (2) FAG im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs.

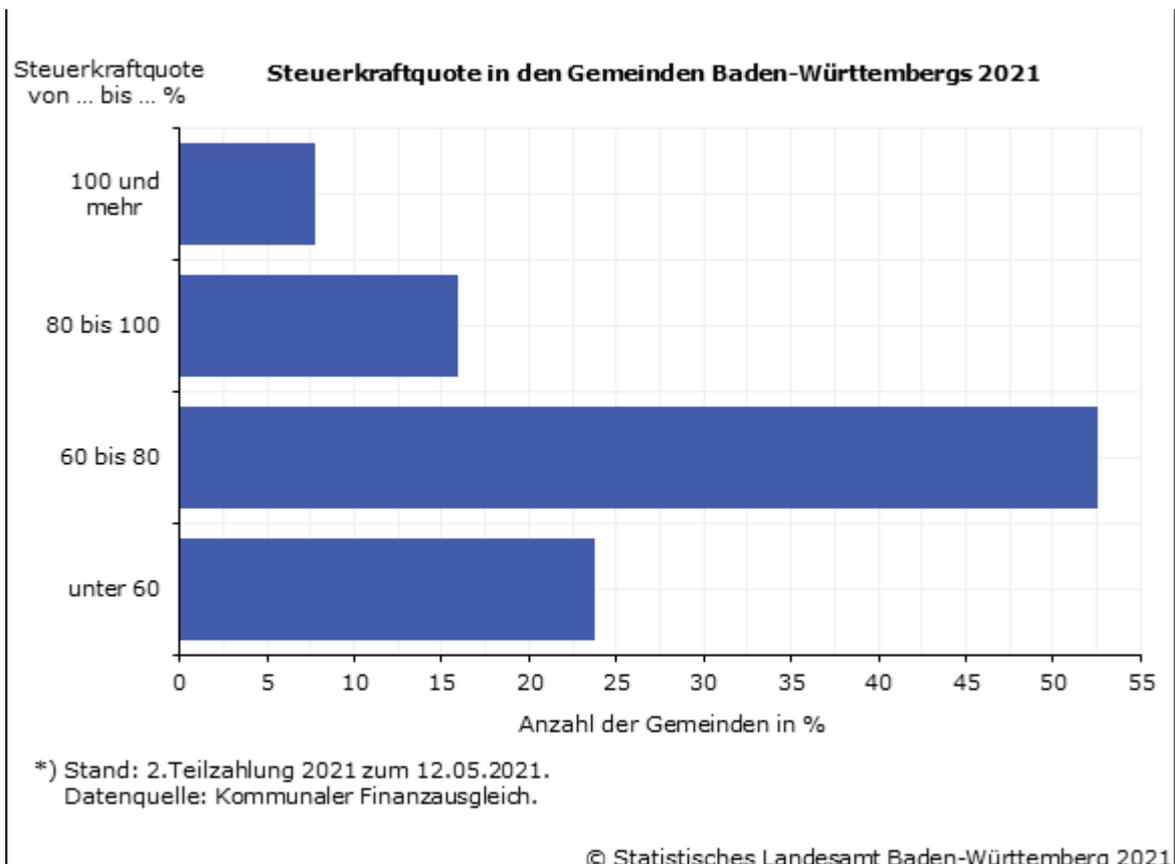
Die **Steuerkraftquoten** im Jahr **2021** für die 1 101 Kommunen in Baden-Württemberg streuen von rund 43 % bis zu rund 913 %.



85 Kommunen weisen danach eine Steuerkraftquote von über 100 % aus.

Sie sind damit finanziell autark und erhalten keine Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft.

262 Kommunen haben eine Steuerkraftquote von weniger als 60 % und erhalten als sogenannte Sockelgarantiegemeinden ergänzende Schlüsselzuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs. Hierbei handelt es sich um sog. „finanzschwache“ Kommunen.



„**Finanzschwächere**“ Kommunen bewegen sich somit in der Regel im Bereich einer Steuerkraftquote zwischen 60 % und 100 %. Eine entsprechende verstetigte Bewertung lässt sich jedoch daraus in der Regel erst dann ableiten, wenn **Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft** an die Kommune **innerhalb der letzten drei vorangegangenen Jahre** erfolgt sind.



b) **Darstellung fehlender eigener Handlungsfähigkeit aufgrund der aktuellen Lage der Kommunalfinanzen (z.B. durch die Corona-Krise)**

Für eine **individuelle Bewertung** der Finanzlage einer Kommune können **alternativ bzw. ergänzend** auch ganz konkrete Belege für den Begriff „finanzschwächer“, bezogen auf die aktuelle Situation in der jeweiligen Kommune, vorgelegt werden.

Geeignet hierzu sind die Darstellung bzw. der Beleg z.B.:

- eines Schuldenstandes, der einen ad hoc-Erwerb des Grundstücks zumindest vorübergehend nicht ermöglicht;
- des Wegbrechens von Gewerbesteuereinnahmen (in Prozent);
- des eklatanten Anstiegs der zu leistenden Ausgaben für kommunale Pflichtaufgaben (in Prozent);
- des überproportionalen Anstiegs der Zahl der Arbeitslosen und der Kurzarbeit in der Kommune;
-

2. Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

a) **Kommunen**

Das Vorliegen eines örtlichen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in einer Kommune kann insbesondere auf folgende **Anhaltspunkte** gestützt werden, die auf einen Wohnungsmarkt, auf dem die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wahrnehmbar das Angebot übersteigt, hindeuten:

- **Hohe Bodenpreise** für Wohnbauflächen (Nennung des örtlichen Durchschnittswerts sowie Anstieg der letzten sechs Jahre: dargestellt anhand der jeweils drei letzten Richtwertperioden);
- **Große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum:** Nennung des örtlichen Anteils von Bezugsberechtigten für Wohnberechtigungsscheine, Vorhandensein gemeindeinterner Wartelisten für bezahlbare Miet- und/oder Eigentumswohnungen etc.;
- **Hohe Angebotsmieten für Neuvermietungen:** Nennung der entsprechenden durchschnittlichen örtlichen Angebotsmieten (pro m²);



- **Steigende Einwohnerzahlen** (bzw. steigende Anzahl der Wohnhaushalte) in den letzten drei Jahren und auch für die Zukunft prognostiziert;
- **Niedrige Leerstandsquote** (in Prozent);
- **Geringe Bautätigkeit / Fertigstellungszahlen** an bezahlbarem – vor allem sozial gebundenem - Wohnraum in den letzten drei Jahren trotz Vorliegen einer oder mehrerer der o.g. Punkte.

Hinweis:

Die genannten Punkte müssen nicht alle kumulativ erfüllt sein, sondern können bereits in Zweierkombination ein guter überschlägiger Gradmesser für einen vorhandenen Bedarf sein.

b) Sondersituation Landkreise:

Landkreise verfügen über keine eigene originäre Gebietskulisse, sondern setzen sich aus den Gemarkungen der ihnen angehöriger Städte und Gemeinden zusammen. Sie können somit keinen eigenen Bedarf (etwa durch die Addition der durchaus variierenden Bedarfe der kreisangehörigen Städte und Gemeinden) geltend machen.

Dennoch sind Fallgestaltungen denkbar, in denen übergeordnete Landkreisaufgaben die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nahelegen bzw. notwendig machen und somit im Einzelfall einen **landkreisspezifischen Bedarf** an bezahlbarem Wohnraum begründen können, z.B. in folgenden Fallgestaltungen:

- Mitarbeiterwohnungen eines Kreiskrankenhauses;
- Wohnheim im Umfeld von Kreiskrankenhäusern;
- Wohnheim im Umfeld von kreiseigenen Berufsschulen.

Ihr Ansprechpartner

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstr. 6A
70176 Stuttgart
E-Mail: grundstuecksfonds@landsiedlung.de
Fax: 0711 66773258



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN