



Amt für
Immobilienmanagement

13.09.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Wirtz

Telefon: 492-2309

Wirtz@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Städtische Erbbaurechte - Betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtungen zu bestehenden Erbbaurechten / Verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe

Beratungsfolge

25.09.2019	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
09.10.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
09.10.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt, dass **bereits bestehende Erbbaurechtsgrundstücke** (Wohnbau- sowie Gewerbegrundstücke) aus wirtschaftlichen und strategischen Gründen grundsätzlich nicht mehr veräußert werden. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen der Zustimmung des Rates der Stadt Münster.
2. Der Rat beschließt, dass **zukünftig** bei der Vergabe von Grundstücken **Erbbaurechte stärker berücksichtigt werden**, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum langfristig sicherzustellen und über ein (städtebauliches) Steuerungselement zu verfügen.
3. Es wird zugestimmt, dass zukünftig
 - a. neu zu vergebende **Mehrfamilienhausgrundstücke (Geschosswohnungsbau sowie öffentlich-geförderte Mietreihenhäuser) für den (anteiligen) öffentlich-geförderten Wohnungsbau** im Wege des Erbbaurechtes für eine Laufzeit von 60 Jahren vergeben werden.
 - b. neu zu vergebende **Mehrfamilienhausgrundstücke für den freifinanzierten Wohnungsbau** veräußert oder alternativ im Wege des Erbbaurechtes für eine Laufzeit von 60 Jahren angeboten werden. Sofern bei einer Konzeptvergabe die Startmiete das ausschlaggebende Kriterium ist, erhält derjenige das Grundstück, der die geringste Startmiete bietet. Bei gleicher Punktzahl bzw. gleicher Startmiete erhält der Bewerber vorrangig das Grundstück, der das Grundstück im Wege eines Erbbaurechtes erhalten möchte.
 - c. neu zu vergebende Mehrfamilienhausgrundstücke (reine Wohngebäude ohne soziale Infrastruktur) den **Wohnbau-Genossenschaften (e.G.), inklusiven und sozialen Wohnprojekten, Miethäusersyndikaten, Baugemeinschaften, die gemeinwohlorientiertes Wohnen ermöglichen, sowie Stiftungen und Organisationen, die auf preiswertes nachhaltiges Wohnen ausgerichtet sind**, im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 60

Jahren oder alternativ als Kaufgrundstück angeboten werden. Voraussetzung ist, dass sie den für das jeweilige Mehrfamilienhausgrundstück vorgesehen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum errichten. Bei einem Kaufgrundstück wird zugunsten der Stadt Münster ein Rückgriffsrecht (Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht) vereinbart.

- d. **neu zu vergebende Einfamilienhausgrundstücke** (Doppel-, Reihen- und Einfamilienhausgrundstücke) **überwiegend veräußert** werden. Sofern Grundstücke strategisch bedeutsam sind, werden diese im Wege eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 75 Jahren vergeben. Bei größeren Baugebieten besteht optional die Möglichkeit, zusammenhängende Baufelder für Erbbaurechte auszuweisen. Die jeweilige Ausweisung der Wohnbauflächen (Erbbaurecht / Kauf) erfolgt mit dem Verfahrensbeschluss.
 - e. neu zu vergebende **Grundstücke für gemeinnützige / soziale Zwecke oder Grundstücke für eine gemischte Nutzung (Kita / Wohnen)** zukünftig mit einer Laufzeit zwischen 30 bis 60 Jahren im Wege des Erbbaurechtes vergeben werden.
 - f. neu zu vergebende **Gewerbeflächen** entweder veräußert oder im Wege des Erbbaurechtes vergeben werden. Die Entscheidung wird im Einzelfall getroffen. Bei einem Kaufgrundstück wird zugunsten der Stadt Münster ein Rückgriffsrecht (Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht) vereinbart.
 - g. neu zu vergebende Grundstücke an **städtische Tochterunternehmen** im Wege des Erbbaurechtes oder als Kaufgrundstück angeboten werden.
4. Es wird zugestimmt, dass die **Höhe des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses** ab dem 01.10.2019 **für neue Wohnbaugrundstücke statt bisher 4 % jährlich 2,5 %** beträgt. Die Grundlage der Verzinsung für Einfamilienhausgrundstücke ist der (analoge) Kaufpreis, der von einem Ersterwerber für ein Grundstück zu zahlen wäre, sofern es verkauft werden würde. Für Mehrfamilienhäuser ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster festzulegenden Verkehrswert Grundlage der Verzinsung. Zu bereits laufenden Erbbaurechtsverfahren siehe **Beschlusspunkt 11**.
 5. Es wird zugestimmt, dass die **Höhe der jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen für Grundstücke, die der sozialen Infrastruktur dienen** (z. B. Kita / Flüchtlingseinrichtung, ggf. mit zusätzlichem Wohnraum) oder eine **gemischte Nutzung** vorsehen (z.B. Einzelhandel / Wohnen) durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster ermittelt wird. Für den Anteil der Wohnbauflächen wird der Zinssatz vorgegeben. Der festzulegende Verkehrswert dient als Grundlage der Verzinsung.
 6. Es wird zugestimmt, dass die **Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses für öffentlich-geförderten Wohnraum** für die Dauer der Mietpreis - und Belegungsbindung von 2,5 % **auf 1,5 %** (schuldrechtlich) gesenkt wird. Grundlage der Verzinsung ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster festzulegenden Verkehrswert.
 7. Es wird zugestimmt, dass Erbbaurechtsnehmer von Einfamilienhausgrundstücken statt eines jährlich zu zahlenden Erbbauzinses **alternativ einen einmaligen Ablösebetrag in Höhe von 80 %** des festgesetzten Kaufpreises wählen können.
 8. Es wird zugestimmt, dass
 - a. **Wohnbau-Genossenschaften (e.G.),**
 - b. **inklusive und soziale Wohnprojekte,**
 - c. **Miethäusersyndikate**
 - d. **Baugemeinschaften, die gemeinwohlorientiertes Wohnen ermöglichen sowie**
 - e. **Stiftungen und Organisationen,****die auf preiswertes nachhaltiges Wohnen ausgerichtet sind und** sofern sie den für das jeweilige Mehrfamilienhausgrundstück erforderlichen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum

errichten, statt eines jährlich zu zahlenden Erbbauzinses alternativ einen einmaligen Ablösebetrag in Höhe von 80 % des Verkehrswertes wählen können.

9. Sofern **gewerbliche Flächen durch die Stadt Münster** im Erbbaurecht zu vergeben sind, wird zugestimmt, dass ab dem 01.10.2019 die **Höhe des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses 5 %** beträgt.

Eine Zusammenfassung der Neuausrichtung der Erbbaurechte ist Anlage 1 beigefügt. Eine Übersicht über die unterschiedlichen Grundstücksarten und Bewerbergruppen ist als Anlage 2 beigefügt.

10. Es wird zugestimmt, dass zukünftig **die Höhe der Entschädigung für Gebäude**, die bei einem Heimfallrecht sowie nach Ablauf der Dauer des Erbbaurechtes zu zahlen ist, 75 % des Verkehrswertes, der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss in der Stadt Münster festgelegt wird, beträgt. Die v.g. Entschädigungshöhe gilt in erster Linie für Wohngebäude oder Gebäude mit einer gemischten Nutzung (Wohnen / Kita). In allen anderen Fällen ist in Abhängigkeit der Nutzung ggf. eine andere, niedrige Entschädigung möglich und vertraglich zu vereinbaren.
11. Die hier beschlossenen Regelungen gelten für neue noch durchzuführende Vergabeverfahren, in denen bislang keine konkreten Verhandlungen, Regelungen oder Wertermittlungen sowie Verfahrens – oder Vermarktungsbeschlüsse unter Angabe eines Erbbauzinses erfolgt oder eingeholt worden sind.
12. Die städtischen Töchterunternehmen (Wohn + Stadtbau GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH, KonVOY GmbH, WBI GmbH, Stadtwerke Münster GmbH) werden gebeten, sich ebenfalls mit dem Thema Erbbaurecht zu befassen und ihren jeweiligen Aufsichtsratsgremien bis zum Sommer 2020 Beschlussvorschläge vorzulegen.
13. Die Verwaltung wird ermächtigt, **die Vergaberichtlinien¹ für Einfamilienhäuser in Bezug auf Punkt V. sowie für Mehrfamilienhausgrundstücke²** in Bezug auf Punkt 5.2 der Anlage 1 zum Thema Erbbaurechte nach Beschluss dieser Vorlage anzupassen.
14. Es wird zugestimmt, dass mit Beschluss dieser Vorlage die Vorlage V/945/2001/E1 vom 14.11.2001, - Optimierung des städtischen Immobilienportfolios - Verwendung freiwerdender städtischer Liegenschaften – in Teilen aufgehoben wird.
15. Die nachfolgenden Anregungen / Anträge an den Rat sind mit Beschluss dieser Vorlage erledigt:
- Gleichlautende Anregungen an den Rat Nr. ABV/0003/2017 „Vergabe eines Erbbaurechts vor Verkauf städtischer Grundstücke prüfen“ und ABV/0007/2018 „Vergabepaxis bei städtischen Grundstücken“ der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL Münster der BV Mitte sowie der BV West vom 28.11.2017 und 08.02.2018
 - Ratsantrag Nr. A-R/0028/2016 „Handlungsspielräume für zukünftige Generationen erhalten!“ der Ratsgruppe Piraten / ÖDP vom 29.06.2016
 - Ratsantrag Nr. A-R/0024/2019 „Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern – Konzeptvergabe“ der CDU-Ratsfraktion sowie der Ratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen / GAL Münster in Bezug auf die Höhe der Erbbauzinsen vom 16.04.2019

II. Finanzielle Auswirkungen:

¹ vgl. öffentlich Vorlage (V/1051/2016) „Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“

² Vgl. öffentliche Vorlage (V/0247/2015/2.Erg.) „Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen – nebst Anlage 1“

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten, jedoch in zukünftigen Jahren Haushaltsbelastungen infolge entfallender Erträge wegen der geringen Erbpachtzinsen. Inwieweit im Zuge der zukünftigen Verwaltung der Erbbaurechte Personalkosten im Laufe der nächsten Jahre entstehen können, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Ggf. erforderliche Kosten werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in gesonderten Vorlagen zur Entscheidung vorgelegt. Es können für künftige Wohnbaugebiete auch noch keine verbindlichen Aussagen getroffen werden, in welcher Größenordnung Erbbaurechtsgrundstücke vergeben werden.

Ausgangslage:

Der Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement hat in den Sitzungen vom 02.11.2016 und 13.09.2017 jeweils die Entscheidung über einen Verkauf eines Erbbaurechtsgrundstücks zurück gestellt und die Verwaltung gebeten, zum einen die wirtschaftlichen Aspekte und Auswirkungen auf den Haushalt bei der Veräußerung von Erbbaugrundstücken darzustellen und zum anderen die jährliche Anzahl der Verkaufsfälle mitzuteilen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse sollen ggf. Änderungsvorschläge zu dem derzeit gültigen Beschluss über den Verkauf von Erbbaurechten³ sowie der Optimierung des städtischen Immobilienportfolios⁴ unterbreitet werden.

Daneben hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL Münster der BV Mitte sowie der BV West mit gleichlautenden Anträgen vom 28.11.2017 und 08.02.2018⁵ den Rat der Stadt Münster gebeten, bei jeder Vergabe zu prüfen, ob ein Erbbaurecht nicht einem Verkauf vorzuziehen sei und eine Entscheidung für jeden Verkauf ausführlich zu begründen.

Die Ratsgruppe Piraten / ÖDP hat ebenfalls einen Ratsantrag gestellt, dass Grundstücke und Immobilien, die im Eigentum der Stadt Münster stehen, nicht mehr veräußert werden sollen.⁶

Die CDU-Ratsfraktion sowie die Ratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen / GAL Münster haben einen Ratsantrag gestellt, dass gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte u.a. durch die Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken mit einem niedrigen Erbbauzins gefördert werden sollen.⁷

Seit Ende 2016 hat die Verwaltung die Entscheidungen über den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken zurückgestellt, mittlerweile haben ca. 16 Erbbaurechtsnehmer (2 Anfragen für gewerbliche Grundstücke, ca. 14 Anfragen für Wohnbaugrundstücke) schriftlich einen Antrag auf Kauf ihres Grundstücks gestellt. Weitere Anfragen, die zahlenmäßig nicht erfasst wurden, erfolgten telefonisch. Die Interessenten wurden darauf hingewiesen, dass die Stadt Münster einen Grundsatzbeschluss vorbereitet, ob bestehende Erbbaurechtsgrundstücke zukünftig noch veräußert werden.

Nachfolgend geht es im Beschlusspunkt zu 1. um die wirtschaftliche und strategische Betrachtung aus Sicht der Stadt Münster sowie der Erbbauberechtigten von bereits bestehenden Erbbaurechtsverträgen sowie dem Interesse der Erbbaurechtsnehmer an einem Erwerb des städtischen Erbbaurechtsgrundstücks. Die Beschlusspunkte zu 2. und 3. befassen sich mit den strategischen Überlegungen zu neu zu bestellenden Erbbaurechten, die Beschlusspunkte zu 4. bis 10. mit den unterschiedlichen Zinssätzen und den Finanzierungs- und Konditionsmöglichkeiten.

³ vgl. öffentl. Vorlage (V/0001/2015) „Verfahren beim Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken in Wohnbaugebieten“

⁴ vgl. öffentl. Vorlage (V/0954/2001/E1) „Grundsatzbeschlusses zur Optimierung des städtischen Immobilienportfolios“

⁵ vgl. Anregungen an den Rat Nr. ABV/0003/2017 „Vergabe eines Erbbaurechts vor Verkauf städtischer Grundstücke prüfen“ und ABV/0007/2018 „Vergabepaxis bei städtischen Grundstücken“

⁶ vgl. Ratsantrag Nr. A-R/0028/2016 „Handlungsspielräume für zukünftige Generationen erhalten!“

⁷ vgl. Ratsantrag Nr. A-R/0024/2019 „Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern – Konzeptvergabe“

Zu Beschlusspunkt 1: Wirtschaftliche und strategische Betrachtung von bereits bestehenden Erbbaurechten

Allgemeines:

Anzahl der bestehenden Erbbaurechtsverträge: Aktuell betreut das Amt für Immobilienmanagement rd. 353 Erbbaurechtsverträge. Die Erbbaurechte für Wohngrundstücke im Einfamilienhausbereich verteilen sich stadtweit über sämtliche Baugebiete weiterhin mit einem Schwerpunkt im Wohngebiet „Mecklenbeck - Am Dill“. Erbbaurechte für Mehrfamilienhäuser sind nur in 3 Fällen vergeben worden.

Bestehende Erbbaurechte:

Anzahl insgesamt	353
Diese teilen sich auf wie folgt:	
Erbbaurechte für Gewerbe	51
Erbbaurechte für Sport	26
Erbbaurechte zu Wohnzwecken	208
Erbbaurechte von Stiftungen	57
Erbbaurechte für soziale Zwecke	9
Sonstige Erbbaurechte (z. B. Parkgaragen)	2

Seit 2016 wurden 4 Erbbaurechte an Sportflächen sowie ein Erbbaurecht an einer Gewerbefläche neu geschlossen oder verlängert. Ein bestehendes Erbbaurecht an einer Sportfläche wurde mittlerweile aufgehoben.

Erbbaurechte für Sportflächen sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Vorlage, da bereits die Gewährung eines ermäßigten Erbbausportförderzinses mit der entsprechenden Bodenförderung durch jeweils gesonderte Vorlagen erfolgt. Ebenso werden die Grundstücke der Stiftungen nicht weiter betrachtet, da die Stadt Münster diese im Auftrag der Stiftungen verwaltet.

1.1 Betriebswirtschaftliche Betrachtung für bestehende städtische Erbbaurechte aus Sicht der Stadt Münster:

Bilanzwerte / jährliche Einnahmen im Verwaltungshaushalt: Der Bilanzwert der bestehenden Erbbaurechte beträgt in 2018 rd. 54,7 Mio. €, die jährlichen Erbbauzinseinnahmen zugunsten der Stadt rd. 2.880.610 €. Für das Jahr 2018 waren rund 3 Mio. € und für 2019 sind rund 3,2 Mio. € an Erbbauzinseinnahmen im Verwaltungshaushalt eingeplant.

Personalkosten: Die Personalkosten setzten sich zum heutigen Zeitpunkt aus Vollzeitäquivalenten von zwei A 08 Stellen (20% und 30%) und einer A12 Stelle (15%) zusammen. Somit entstehen Personalkosten von rund 47.700 € pro Jahr. Aufgeteilt auf die jetzigen Erbbaurechte fallen Personalkosten von ca. 150 € für die Verwaltung eines bestehenden Vertrages an (z. B. Prüfung der Einhaltung der Wertsicherungsklausel, Erbbauzinsanpassungen, Zustimmungserklärungen bei Verkauf und Wechsel der Erbbaurechtsnehmer, etc.).

Höhe der Erbbauzinsen: Der Erbbauzins für bereits bestehende Erbbaurechte zu Wohnzwecken beträgt 4 % vom Grundstückswert, derjenige für Gewerbegrundstücke 6 %, sie unterliegen den Veränderungen des Verbraucherpreisindexes.

Die Anzahl der bestehenden gewerblichen und sonstigen Erbbaurechte ist deutlich geringer als die Anzahl der Wohnerbbaurechte. Gleichwohl übersteigt die Höhe der daraus erzielten Einnahmen im Vergleich zu den Einnahmen aus den Wohnerbbaurechten weiterhin um ein Vielfaches. Das liegt in der Höhe des Erbbauzinses von 6 %, der durchweg größeren Grundstücksgröße eines gewerblichen Erbbaugrundstückes sowie einiger wertiger in der Innenstadt gelegener Grundstücke begründet.

Sofern vorhandene Erbbaurechtsgrundstücke veräußert werden sollen, führt dies in dem Haushaltsjahr in der Finanzrechnung zu einer einmaligen Liquiditätserhöhung. In der Ergebnisrechnung bedeutet dies: Ertrag = Verkaufspreis – Buchwert. Die Erbbaugrundstücke wurden für die Eröffnungsbilanz einzeln nach den Wertermittlungsrichtlinien 2002 vom Bundesministerium für Verkehr, und Wohnungswesen bewertet. Durch den Verkauf von Grundstücken wird gleichzeitig das

Anlagevermögen der Stadt reduziert. Werden hingegen neue Erbbaurechte ausgegeben oder auslaufende Verträge verlängert, führt dieses aktuell zu einer kontinuierlichen Erhöhung (einschließlich der Indexanpassungen) der Erbbauzinsen, die über die gesamte Laufzeit einen höheren Ertrag erwirtschaften, als durch einen Verkauf.

Risiken bei Erbbaurechten / Gebäudeentschädigungspflicht: Bei der Wirtschaftlichkeit ist zu berücksichtigen, dass am Ende der Vertragslaufzeit des Erbbaurechtes i.d.R. eine Gebäudeentschädigung durch die Stadt Münster zu zahlen ist. Das gilt für den Fall, dass die Stadt Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden aus strategischen Gründen zurücknimmt oder der Erbbauberechtigte keine Verlängerung seines Vertrages möchte. Über die Höhe möglicher Entschädigungen, die bei Vertragsablauf anfallen können, kann zum heutigen Zeitpunkt keine Angabe gemacht werden, sie wird im jeweiligen Einzelfall gutachterlich ermittelt.

1.2 Wirtschaftliche Betrachtung für bestehende Erbbaurechtsgrundstücke aus Sicht des heutigen Erbbauberechtigten:

Einfamilienhausgrundstücke: Für Erbbauberechtigte ist eine vollständige Finanzierung des Grundstücks dank der aktuell guten Wirtschaftslage wieder tragbar, so dass verstärkt der Wunsch nach einem Ankauf des Erbbaurechtsgrundstücks geäußert wird. Durch die Niedrigzinsphase ist der Kapitalzins deutlich geringer (30-jährige Laufzeit mit einer ca. 1,5% bis 2% -Verzinsung), als der vertraglich vereinbarte Erbbauzins i. H. v. 4% jährlich. Bei einem Grundstückskauf ist eine Finanzierung durch ein Kreditinstitut i. d. R. nach 30-40 Jahren vollständig getilgt. Der Erbbaurechtsnehmer muss dagegen während der gesamten Laufzeit von 99 Jahren weiterhin die jährlichen Erbbauzinsen zzgl. möglicher Zinssteigerungen bezahlen.

Er trägt zudem das Risiko, dass es zum Ende der Vertragslaufzeit für ihn schwieriger wird, eine langfristige Finanzierung zur Sanierung des Gebäudes zu erhalten und ein Verkauf des Erbbaurechtes ist wahrscheinlich nur zu schlechteren Konditionen möglich. In Abhängigkeit der persönlichen Verhältnisse kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Erbbaurechtsnehmer bei Eintritt in die Rentenphase durch die Zahlung der Erbbauzinsen stärker belastet werden, als derjenige, der sein Grundstück bis zu diesem Zeitpunkt vollständig finanziert und abbezahlt hat.

Gewerbliche Grundstücke: Erbbauberechtigte von gewerblichen Flächen haben selten angefragt, ob sie die Grundstücke auch erwerben werden können. Hier ist davon auszugehen, dass Betriebe / Firmen die jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen im Rahmen eines Steuerabzugs berücksichtigen können. Grundlage für die Verzinsung ist zudem ein niedriger Bodenwert, der zwischen 60,00 bis 80,00 € / m² im Stadtbezirk Münster liegt. Der Bodenwert für gewerbliche Flächen hat sich in der Vergangenheit im Gegensatz zu Wohnbauflächen nur geringfügig erhöht. Gewerbliche Grundstücke werden zudem selten durch die Stadt Münster vergeben, da die Wirtschaftsförderung Münster GmbH vorrangig für gewerbliche Flächen zuständig ist.

Neben der wirtschaftlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob es sich bei den heutigen Erbbaurechtsgrundstücken um Flächen handelt, die aus Sicht der Stadt Münster strategisch bedeutsam sind oder es noch werden können.

1.3 Strategische Betrachtung für bestehende Erbbaurechtsgrundstücke / Einfamilienhäuser:

Die unmittelbare Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. einer Kita oder einer Schule kann ein Hinweis auf eine strategische Bedeutung eines jeweiligen Grundstücks sein. Spätestens bei Auslaufen des Erbbaurechtes kann an diesen Stellen durch eine mögliche Arrondierung von Grundstücken eine Erweiterung oder Umnutzung der sozialen Infrastruktur oder anderer Strukturen ermöglicht werden. In diesen Fällen, wo die Erbbauberechtigten ihr Wohnbaugrundstück erwerben wollen, ist daher ein Verkauf nicht nur aus wirtschaftlichen sondern auch aus strategischen Gründen abzulehnen.

Gewerbliche Grundstücke: Die Laufzeiten für Erbbaurechte von gewerblichen Grundstücken sind i.d.R. deutlich kürzer, so dass vor Ablauf eines Vertrages (oder auch bei einem Antrag auf vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechtes) immer geprüft werden sollte, ob das Grundstück aus strate-

gischen Gründen für eine andere Nachnutzung in Betracht kommt. Sofern das nicht der Fall sein sollte, kann eine Verlängerung des Erbbaurechtes erfolgen.

Grundstücke in exponierten Lagen (innerhalb des 2. Tangentenringes einschließlich Stadthafen, siehe Anlage 3): Diese Flächen werden grundsätzlich als strategisch bedeutsam angesehen und sollen daher nicht veräußert werden (hierzu gehören z. B. Erbbaugrundstück „Ludgeristraße/Klemensstraße“). Weitere strategische Fläche außerhalb des Tangentenrings sollten ebenfalls nicht verkauft werden (z.B. Zoo Münster, Mühlenhof, etc.).

Gesamtfazit: Durch die Niedrigzinsphase sind die jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen einschließlich der regelmäßigen Erhöhungen nicht mehr attraktiv für die Erbbaurechtsnehmer. Die finanzielle Belastung für ein Kaufgrundstück mit einem deutlich niedrigerem Kapitalzinssatz und einer kürzeren Laufzeit fällt geringer aus. Bereits bestehende Erbbaurechte sind jedoch für die Stadt Münster angesichts der historisch niedrigen Zinsen grundsätzlich wirtschaftlich. Der überwiegende Anteil der Einnahmen aus den Erbbauzinsen ergibt sich aus den gewerblichen Erbbaurechtsgrundstücken. Neben der Wirtschaftlichkeit ist die mögliche strategische Bedeutung der Erbbaurechtsgrundstücke zu beachten. Die Stadt Münster wird mit Erhalt dieser Flächen in die Lage versetzt, handlungs- und steuerungsfähig zu bleiben und städtebaulichen Einfluss nehmen zu können.

Beschlussvorschlag zu 1:

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass bestehende Erbbaurechte grundsätzlich nicht mehr veräußert sondern nur noch verlängert werden können. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen einer Zustimmung des Rates der Stadt Münster. Sofern bei Ablauf eines Erbbaurechtes eine Verlängerung aus Sicht der Stadt oder des Erbbauberechtigten nicht in Betracht kommt, ist ggf. eine bereits vertraglich vereinbarte Gebäudeentschädigung an den Erbbaurechtsnehmer zu zahlen.

Zu Beschlusspunkt 2:

Stärkere Berücksichtigung des Erbbaurechtes bei der Vergabe von Grundstücken zur Sicherung eines nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraums und als (städtebauliches) Steuerungselement
Allgemeines:

Bis vor einigen Jahren haben nur wenige Städte das Instrument des Erbbaurechts aktiv genutzt und neue Erbbaurechte eingeräumt. Dagegen sind Kirchen und Stiftungen durchgehend aktiv und vergeben Erbbaurechte. Im Rahmen des stark angespannten Wohnungsmarktes, der zunehmenden Bodenspekulation und der Tatsache, dass Flächen nicht beliebig vermehrbar sind, erfolgt mittlerweile in vielen Städten ein Umdenken. Eine Steuerung durch die Kommunen und der Erhalt des Grundvermögens werden heute ausdrücklich als Beitrag zu einer nachhaltigen Bodenpolitik begrüßt.

Im Mai 2018 hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. die Erarbeitung einer Expertise zu den wohnungspolitischen Potenzialen des Erbbaurechts beauftragt und deren Ergebnisse am 02.04.2019 in Berlin vorgestellt. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den Handlungsmöglichkeiten öffentlicher Eigentümer im Hinblick auf die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Kernfrage, ob durch die Vergabe von Erbbaurechten ein Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum geleistet werden kann, wurde bejaht. Voraussetzung ist, dass die Kommunen die Handlungsspielräume bei der Verzinsung sowie den Vertragskonstellationen nutzen und das Erbbaurecht im Vergleich mit einem Kaufgrundstück attraktiver gestalten.

Aktueller Sachstand in anderen Kommunen:

Insbesondere in größeren Städten gibt es mittlerweile erste Entscheidungen, dass städtische Grundstücke in der Regel nur noch oder überwiegend im Wege des Erbbaurechtes vergeben werden, hierzu zählen z. B. die Städte Hamburg, Frankfurt und München. Diese Städte verfügen in erster Linie über Flächen für den Geschosswohnungsbau und weniger über Baugrundstücke für das klassische Einfamilienhaus. Die Stadt Freiburg veräußert zurzeit keine Grundstücke mehr und bereitet ebenfalls eine Vorlage zum Thema Erbbaurechte vor.

Es gibt die unterschiedlichsten Gestaltungen von Erbbaurechten, was die Laufzeit, Zinssätze, etc., betrifft. In einigen Städten, wie z. B. Stuttgart, Mannheim, Heidelberg, München, können Interes-

senten zwischen Kauf und Erbbaurecht wählen, was in der Folge dazu führt, dass sich in der aktuellen Zinslage nahezu jeder Bewerber für einen Kauf entscheidet.

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung schlägt daher vor, dass zukünftig bei der Vergabe von städtischen Grundstücken das Erbbaurecht stärker berücksichtigt wird. Durch die Vergabe von Erbbaurechten wird die Stadt Münster wieder in die Lage versetzt, aktiv und steuernd auf den Bodenmarkt und seine (städtebauliche) Entwicklung Einfluss nehmen zu können. Zudem kann das Erbbaurecht einen guten Beitrag zur Daseinsvorsorge und zur nachhaltigen Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum leisten.

Das weitere strategische Vorgehen für unterschiedliche Grundstücksarten und Bewerbergruppen wird nachfolgend in den Punkten 3.a. bis 3.f. dargestellt. In den Punkten 4 bis 10 werden die zukünftigen finanziellen Rahmenbedingungen erläutert.

Zu Beschlusspunkt 3.a.: Neu zu vergebende Mehrfamilienhausgrundstücke für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau und Mietreihenhäuser)

Aktuelle Situation: Für öffentlich-geförderten Wohnraum werden Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen (Land NRW) gewährt, die Laufzeit der Förderung beträgt zurzeit maximal 25 Jahre. Mit dieser Förderung soll der Nachteil, dass der Investor / Eigentümer zum einen nicht die volle Miethöhe erzielen kann und daneben die Kommune Belegungsrechte hat, ausgeglichen werden. Nach Auslaufen der Mietpreisbindung und Belegungsrechte kann der Investor / Eigentümer die Miethöhe und die Vergabe der Wohnungen weitgehend eigenständig steuern, insbesondere bei Neuvermietungen ist dann von einer deutlichen Preissteigerung auszugehen. Aktuell bedeutet dies, dass nach Ablauf des Förderzeitraumes Wohnraum aus der Förderung entfällt und an anderer Stelle neuer öffentlich-geförderter Wohnraum errichtet werden muss.⁸ Insofern wäre eine Verlängerung der Mietpreis- sowie Belegungsbindung daher wünschenswert.

Entscheidung des BGH bezüglich einer verlängerten Bindungsfrist in Bezug auf die Belegungsrechte: Der Möglichkeit, über die Laufzeit der öffentlich-geförderten Mittel hinaus, preiswerten Wohnraum sowie insbesondere Belegungsrechte zugunsten der Kommune langfristig zu erhalten, sind durch eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshof (BGH) aus Februar 2019 - Klage einer Wohnungsgenossenschaft gegen eine Kommune - enge rechtliche Grenzen gesetzt worden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Sicht des BGH die Bindungsdauer für Belegungsrechte für den Zeitraum einer Förderung besteht, aber nicht unendlich bzw. unbefristet darüber hinaus. Auch der Verkauf eines Grundstücks zu vergünstigten Konditionen wird nicht als Möglichkeit für eine langfristige Bindung (über den Förderzeitraum hinausgehend) als zulässig erachtet, da die mit der Subvention verbundenen Vorteile aufgebraucht werden. Als Anhaltspunkt gilt auch hier der Zeitraum einer Förderung. Vielmehr empfiehlt der BGH ausdrücklich, ..."dass sich dauerhafte Beschränkungen für private Investoren nur dann erreichen lassen, wenn der öffentliche Zweck nicht mit dem Instrument des Grundstücksverkaufs, sondern mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe eines Erbbaurechts verfolgt wird."⁹

Eine längere Mietpreisbindung kann zudem dazu beitragen, dass die Miethöhe bis zum Ende der Laufzeit eines Erbbaurechtes nicht so stark steigen kann. Im Ergebnis ist eine längerfristige Bindung, die in einem Erbbaurechtsvertrag schuldrechtlich vereinbart werden könnte, z.B. für 40 Jahre (Laufzeit des Erbbaurechtes 60 Jahre) oder sogar darüber hinaus, aus Sicht der Verwaltung wünschenswert. In diesem Kontext sind jedoch die wirtschaftlichen Auswirkungen zu prüfen.

Vorgehen in anderen Städten: Eine Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsrechte wird in vielen Städten bislang kaum betrachtet. Bekannt ist die Stadt München, die über die ersten Erfahrungen verfügt (siehe Anlage 4).

⁸ Der Bestand beträgt mit Ablauf des 31.12.2018 insgesamt 8.135 öffentlich geförderte Wohnungen.

⁹ Urteil des BGH vom 08.02.2019, V ZR 176/17

Im Vergleich zu der Stadt München wird in Münster auf städtischen Grundstücken ein höherer Anteil an öffentlich-geförderten Wohnraum ausgeschrieben, für den das Land NRW aktuell sehr gute Fördermittel gewährt. Bei einem Verkauf von Grundstücken und bei Grundstücken im Wege eines Erbbaurechtes (siehe auch zu Beschlusspunkt 3.a.) waren die Erwerber bislang immer bereit, diese Anteile umzusetzen. Die Stadt Münster verliert jedoch mit der Veräußerung der Flächen den Einfluss auf Miethöhe und Belegungsrechte nach Ablauf des regulären Förderzeitraumes. Die Möglichkeit der verlängerten Einflussnahme besteht aus Sicht des BGH nur durch die Vergabe eines Erbbaurechtes.

Wirtschaftlichkeit bei einer verlängerten Mietpreis- und Belegungsbindung: Eine Verlängerung der Belegungsrechte wird von vielen Investoren oder Eigentümern kritisch betrachtet, obwohl die Stadt Münster bei der Ausübung der Belegungsrechte den Vermietern mehrere mögliche Mieter benennt und eine Wahlmöglichkeit einräumt. Das wesentliche Ziel ist, möglichst langfristig auf die Miethöhe Einfluss zu nehmen und damit einen Beitrag zu nachhaltigem und bezahlbarem Wohnen zu leisten. Zu klären ist, bis zu welcher voraussichtlichen Bodenwerthöhe öffentlich-geförderter Wohnraum wirtschaftlich noch vertretbar ist und ob und ggf. in welchem zeitlichen Umfang eine (schuldrechtliche) Verlängerung der Bindungen über den eigentlichen Förderzeitraum des Landes NRW hinaus ohne zusätzliche und ergänzende Fördermittel durch die Stadt Münster möglich wäre. Diese Grenze kann nur ungefähr festgestellt werden, da fast alle Parameter flexibel sind, die sich auf das jeweilige Grundstück beziehen (Ausnutzbarkeit, Anteil / Zusammensetzung des öffentlich geförderten Wohnraums, Bodenwert, Zinssätze, Laufzeiten, Renditeerwartungen, etc.). Marginale Änderungen können erhebliche Auswirkungen haben. Eine Modellberechnung für ein städtisches Grundstück mit unterschiedlichen Bodenwerten ist als Anlage 5 beigefügt.

In der aktuellen Marktsituation erscheint es vertretbar, in den Fällen, wo der unbelastete Bodenwert nicht mehr als 500 € / qm beträgt, zunächst eine 25-jährige Belegungsbindung und eine 40-jährige Mietpreisbindung im Wege des Erbbaurechtes und ohne zusätzliche städtische Förderung auszuschreiben. Auf eine Ausdehnung der Belegungsbindung auf 40 Jahre wird verzichtet, weil unterstellt wird, dass die Eigentümer eher bereit sind, eine langfristige Mietpreisbindung mitzutragen als eine Verlängerung der Belegungsrechte.

Sofern eine Ausschreibung mit einer verlängerten Mietpreisbindung von 25 auf 40 Jahre (schuldrechtlich) nicht erfolgreich verläuft, ist eine erneute Ausschreibung mit dem regulären Förderzeitraum von maximal 25 Jahren durchzuführen oder analog der Grundstückskaufpreis zu senken. Grundlage der Verkehrswertermittlung ist eine 25-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung.

Bei einer noch längeren Mietpreis- und Belegungsbindung, z.B. auf die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes von 60 Jahren, sind die wirtschaftlichen Auswirkungen bei jedem Bodenwert derart stark, dass diese für Investoren wirtschaftlich nicht tragfähig oder erhebliche Zuschüsse durch die Stadt Münster erforderlich wären.

In den kommenden Jahren entstehen viele städtische Wohnbaugebiete mit einer Vielzahl von Grundstücken / Wohneinheiten.¹⁰ Bis auf den Bereich Rumphorst sowie die in der Planung befindlichen Baugebiete Mauritz Ost-Maikotten und Sentrup-Schmeddingstraße weisen alle anderen Baugebiete zurzeit Bodenrichtwerte (BRW Stand 2019) von unter 500 € / qm aus. Im Ergebnis wird daher auf städtischen Grundstücken mehrheitlich eine Verlängerung der Mietpreisbindung von 25 auf 40 Jahre vertretbar sein.

Fazit: Die Verwaltung schlägt daher einen Erprobungszeitraum von zunächst 5 Jahren vor, indem Grundstücke für den öffentlich-geförderten Wohnraum (Förderweg A und B) an klassische Investoren nur noch im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 60 Jahren und einer 25-jährigen Belegungs- und einer 40-jährigen Mietpreisbindung vergeben werden, sofern der unbelastete Bodenwert 500 € / qm nicht übersteigt.

¹⁰ vgl. öffentl. Vorlage V/0224/2019 „Intensivierung der Baulandentwicklung / Fortschreibung des Baulandprogramms 2019 – 2025 / 2030

Beträgt der unbelastete Bodenwert mehr als 500 € / qm, wird der maximal mögliche Zeitraum von 25 Jahren für die Mietpreis- und Belegungsrechte entsprechend den geltenden Fördermitteln des Landes NRW zu Grunde gelegt. Eine Aufteilung in Wohneigentum wird während der Laufzeit des Erbbaurechtes ausgeschlossen, eine Weiterveräußerung innerhalb der ersten 25/40 Jahre ist nur mit Zustimmung der Stadt Münster und einer ausdrücklichen Erklärung des Käufers, dass er sämtliche Vereinbarungen aus dem ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag übernimmt, möglich.

Sofern Grundstücke jeweils Anteile geförderten und frei finanzierten Wohnraum enthalten, werden diese ebenfalls im Wege des Erbbaurechtes zu den v.g. Konditionen vergeben.

Zu den finanziellen Auswirkungen am Ende der Vertragslaufzeit / Ablauf des Erbbaurechtes sowie im Falle eines Heimfalls siehe Beschlusspunkt 10.

Zu Beschlusspunkt 3.b.: Wahlrecht bei neu zu vergebenden Mehrfamilienhausgrundstücken für den freifinanzierten Wohnungsbau (Kauf oder Erbbaurecht)

Nach den Vergaberichtlinien für Mehrfamilienhausgrundstücke¹¹ werden die Grundstücke seit 2015 im Wege des Konzeptverfahrens -unabhängig davon, ob sie freifinanziert oder einen Anteil öffentlich-geförderten Wohnraum enthalten- vergeben. Kriterien für die Vergaben können z.B. die Gebote auf die Miethöhe und / oder besondere städtebauliche Anforderungen sein.

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung schlägt vor, dass Bewerber für Mefas, die für den freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen sind, ein Wahlrecht erhalten, ob sie das Grundstück im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 60 Jahren oder als Kaufgrundstück erhalten möchten. Wenn die Startmiete das einzige Kriterium in einem Vergabeverfahren ist, erhält derjenige das Grundstück, der die geringste Startmiete bietet. Sofern bei einer Konzeptvergabe (mehrere Kriterien) Bewerber punktgleich sind bzw. die gleiche Startmiethöhe bieten, erhält derjenige gemäß den Vergabegrundsätzen den Zuschlag, der sich für ein Erbbaurecht entschieden hat.

Sofern Mefas für die Wohneigentumsbildung vorgesehen sind, schlägt die Verwaltung vor, dass diese Grundstücke nur im Wege des Verkaufs vergeben werden. Begründet wird das dadurch, das Wohneigentum auf einem Erbbaurechtsgrundstück erhebliche personelle und zeitliche Ressourcen der Verwaltung binden sowie nicht unerhebliche rechtliche Herausforderungen entstünden. Insofern sollten diese Grundstücke ausdrücklich nur veräußert werden, auch wenn sie einen Anteil an öffentlich-gefördertem Wohneigentum enthalten können.

Ergänzung zu Wohnungseigentum (WEG): In den letzten Jahren konnte die Bildung von Wohnungseigentum in den städtischen Ausschreibungen kaum berücksichtigt werden weil nur wenige städtische Mefas zu vergeben waren. Bei großen Baugebietsentwicklungen ist zukünftig eine verstärkte Berücksichtigung von Wohnungseigentum mit der Zielsetzung der Eigentumsbildung vorstellbar. Hierzu sind neue Konzepte und auch die Weiterentwicklung der Vergaberichtlinien erforderlich, die sich insbesondere an Selbstnutzer orientieren sollten (Beispielhaft: Errichtung durch W+S GmbH oder einem Investor zu einem Festpreis und Vergabe der Wohneinheiten zur Selbstnutzung nach Vergaberichtlinien). Zum einen können damit kleinere Haushalte Wohnungseigentum erwerben, der auch öffentlich gefördert werden kann und zum anderen können ältere Personen möglicherweise Einfamilienhäuser freiziehen, indem sie eine barrierefreie Eigentumswohnung zur Selbstnutzung erwerben. Insofern ist vorgesehen, die Förderung der Eigentumsbildung im Einfamilienhausbereich auch auf die Eigentumsbildung bei Wohnungseigentum auszudehnen.

Zu Beschlussvorschlag 3.c.: Bei der Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken erfolgt eine verstärkte Berücksichtigung von Wohnbau-Genossenschaften (e.G.), inklusiven und sozialen Wohnprojekten, Miethäusersyndikaten, Baugemeinschaften, die gemeinwohlorientiertes Wohnen ermöglichen sowie von Stiftungen und Organisationen, die auf preiswertes nachhaltiges Wohnen ausgerichtet sind

Organisationen, die nachweislich auf preiswertes nachhaltiges Wohnen ausgerichtet sind, sollen verstärkt den Zugang zu städtischen Grundstücken erhalten. Voraussetzung ist, dass sie den für

¹¹ vgl. öffentl. Vorlage V/0247/2015/2. Erg. „Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen –,

das jeweilige Mehrfamilienhausgrundstück vorgesehen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum errichten. Die Organisationen erhalten ein Wahlrecht eingeräumt, ob sie die Grundstücke erwerben, im Wege des Erbbaurechtes mit einer jährlichen Erbbauzinszahlung oder einem einmaligen Ablösebetrag erhalten möchten. Bei einem Kaufgrundstück wird zugunsten der Stadt Münster ein Rückgriffsrecht (Vorkaufsrecht / Wiederkaufsrecht) vereinbart.

Von den zuvor genannten Organisationen zu unterscheiden sind Baugemeinschaften, die sich überwiegend zusammenschließen, um Wohnungseigentum (WEG) / Eigentumsbildung nach ihren Vorstellungen durch einen Investor / Bauträger errichten zu lassen. Diese haben in der Regel nur einen sehr kleinen oder gar keinen Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum, da das nur durch eine Quersubventionierung durch die anderen Bewohner zu erreichen wäre. Sofern die Baugemeinschaft also nicht gemeinwohlorientiert ist, kommt nur ein freifinanziertes Mehrfamilienhausgrundstück zum Erwerb in Betracht (siehe Beschlusspunkt 3.b.)

Zu Beschlusspunkt 3.d.: Neu zu vergebende Einfamilienhausgrundstücke werden überwiegend veräußert

Allgemeines: In zukünftigen Baugebieten, die durch die Stadt Münster vermarktet werden, sind i.d.R. ca. 60 % - 70 % der Nettobaulandflächen für die Einfamilienhausbebauung (in verdichteter Form, wie z.B. Reihen- oder Doppelhäuser) vorgesehen. Die verbleibenden Nettobaulandflächen werden als Geschosswohnungsbau geplant¹². Je näher die Lage eines Baugebietes an die Innenstadt oder ein Stadtteilzentrum ist, umso höher kann der Anteil an Geschosswohnungsbau ausfallen.

Aktuelle Nachfrage nach Erbbaurechtsgrundstücken: In den aktuellen Ausschreibungen zu den Grundstücken in Rumphorst-Südlich Markweg sowie Wolbeck-Nord hat sich lediglich ein Interessent nach einem Grundstück auf Erbbaurechtsbasis erkundigt. Die aktuelle Zinshöhe von 4 % jährlich war ausschlaggebend, dass der Interessent das Erbbaurecht nicht weiter verfolgt hat (siehe auch zu Beschlusspunkt 1.2).

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung schlägt vor, dass in zukünftigen Baugebieten städtische Einfamilienhausgrundstücke (Doppel-, Reihen- und Einfamilienhausgrundstücke) überwiegend an die Bewerber veräußert werden. In strategischen Lagen werden Einfamilienhausgrundstücke (Efas) im Wege des Erbbaurechtes angeboten. Optional können in größeren Baugebieten, wie z.B. demnächst in Albachten-Ost, Hiltrup-Ost, Nienberge-West, Handorf-Ost, Wolbeck- südl. Berdel (zusammenhängende) Baufelder für Efas, die nur im Wege des Erbbaurechts erhältlich sind, eingeplant werden.

Begründung: Die mehrheitliche Anzahl (ca. 70 %) der Käufer, die von der Stadt Münster ein Grundstück erhalten können, sind der Bewerbergruppe 1 zugeordnet und haben lediglich ein begrenztes Einkommen.¹³ Bei einem Kaufgrundstück ist i.d.R. die Finanzierung bis zum Eintritt in die Rentenphase vollständig abgeschlossen und es kann eine zusätzliche Altersvorsorge durch den Käufer aufgebaut werden. Gleichzeitig dient der Verkauf von Efa-Grundstücken auch der Refinanzierung der städtischen Ankaufs- und Entwicklungskosten für ein Baugebiet.

Efas in strategisch bedeutsamer Lage (z. B. in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen) werden im Wege eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 75 Jahren vergeben. Diese Laufzeit gewährleistet, dass ein Erbbaurechtsnehmer auch noch im hohen Alter in seiner gewohnten Umgebung bleiben kann.

Bei optionalen Baufeldern, die bei größeren Baugebieten im Wege des Erbbaurechts vergeben werden können, ist eine zusammenhängende Fläche sinnvoll, da dann alle Verträge zum gleichen Zeitpunkt enden werden und aus städtischer Sicht eine andere Nachfolgenutzung bei Ablauf der

¹² vgl. „Planungswerkstatt 2030“ - Dokumentation des Prozesses zur Erarbeitung des Wohnsiedlungsflächenkonzepts 2030, S. 24

¹³ Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus (§ 13 Abs. 1 des Gesetz es zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG - NRW) um bis zu 30 % überschreitet: Beispiel 4 – Personenhaushalt / EK-Grenze sozialer Wohnungsbau beträgt 54.681,82 € Brutto-EK, zzgl. max. 30% = max. 71.086,37 € Brutto-EK.

Erbbaurechte geprüft werden könnte. In Baugebieten mit höheren Bodenwerten (z. B. Baugebiet Mauritz-Ost / Maikotten oder Sentrup-Schmeddingstraße) ist zudem eine verstärkte Ausweisung von Erbbaurechtsgrundstücken denkbar, um Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen die Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Die Ausweisung, ob es sich jeweils um Grundstücke für die Vergabe eines Erbbaurechtes oder zum Kauf handelt, erfolgt mit dem jeweiligen Vermarktungsbeschluss zu einem Baugebiet und wird den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu Beschlusspunkt 3.e.: Neu zu vergebende Grundstücke für eine gemischte Nutzung (z. B. Kita / Wohnen) oder gemeinnützige / soziale Zwecke

Die Verwaltung schlägt vor, dass zukünftig Grundstücke mit einer gemischten Nutzung nur noch im Wege des Erbbaurechtes für eine Laufzeit von 30-60 Jahren vergeben werden. Bereits beschlossene Erbbaurechtsvergaben werden wie verhandelt umgesetzt (Altfallregelung).

Erläuterung: Insbesondere Grundstücke, auf denen z.B. eine Kita zusammen mit Wohnraum geplant wird, ist eine ausschließliche Vergabe im Wege eines Erbbaurechtes sinnvoll. Damit wird sichergestellt, dass nach Ablauf des maximal 30-jährigen Mietvertrages (ein längerer Zeitraum ist nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch nicht gesichert umsetzbar) durch die Vergabe eines Erbbaurechtes statt einem Verkauf Einfluss auf die nachfolgende Nutzung genommen werden kann. Diese Steuerungsmöglichkeit ist erforderlich, da nach ca. 30-40 Jahren ein zyklischer Wechsel in der bestehenden Struktur eines Wohngebietes erfolgt, d.h. es entsteht durch Veräußerung oder Erbfolge eine neue Bewohnerstruktur und die Kinderanzahl steigt dann wieder an. Bei einem Verkauf des Grundstücks hat die Stadt Münster jedoch keinen Einfluss darauf, dass der Eigentümer der Kita auch über den maximal möglichen Anmietungszeitraum hinaus eine Kita anbietet mit dem Risiko, dass ggf. ein Grundstück außerhalb des Bezirkes erworben und eine neue Kita errichtet werden muss.

Die Verwaltung schlägt des Weiteren vor, dass neu zu vergebende Flächen für gemeinnützige und soziale Zwecke (hierunter fallen keine Baugruppen oder Baugemeinschaften, sondern z.B. Einrichtungen von Glaubensgemeinschaften) grundsätzlich im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von i.d.R. 30 Jahren vergeben werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die mögliche Nachnutzung (auch städtebaulich) beeinflusst werden kann.

Zu Beschlussvorschlag 3.f.: Gewerbliche Flächen, die z.B. dem produzierenden Gewerbe oder der Industrie dienen, werden nur in seltenen Fällen durch die Stadt Münster sondern vorrangig durch die städtischen Tochterunternehmen angeboten. Sofern eine städt. Gewerbefläche zur Verfügung steht, kann sie entweder veräußert oder im Wege des Erbbaurechtes vergeben werden. Bei einem Kaufgrundstück wird zugunsten der Stadt Münster ein Rückgriffsrecht (Vorkaufsrecht / Wiederkaufsrecht) vereinbart.

Zu Beschlussvorschlag 3.g.: Grundstücke für städtische Tochterunternehmen

Den städtischen Tochterunternehmen, wie z.B. die W+S GmbH, werden Kauf- oder Erbbaurechtsgrundstücke angeboten.

Im Falle eines Erwerbs ist jedoch eine Veräußerung, auch von Teilflächen, an Dritte ausgeschlossen oder nur mit Zustimmung des Rates der Stadt Münster möglich.

Die nachfolgende Beschlusspunkte 4 bis 10 befassen sich mit den finanziellen Rahmenbedingungen, in denen die Vergabe eines Erbbaurechtsgrundstücks möglich ist.

Zu Beschlusspunkt 4: Höhe der jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen bei Wohnbaugrundstücken (Efa / Mefa)

Allgemeines: Die Höhe der bisherigen Erbbauzinsen stellt auf die Langfristigkeit (bei Einfamilienhäusern i.d.R. 99 Jahre) der Verträge ab. Betrachtet man die Entwicklung des Erbbauzinses im Verhältnis zu den Entwicklungen am Zinsmarkt, dann wird bei den langen Laufzeiten der Mittelwert

von rund 4 % sowie 6 % für gewerbliche Flächen dort gespiegelt. In der seit mittlerweile rund 10 Jahren (seit 2009) anhaltenden Niedrigzinsphase, deren Ende nicht absehbar ist, ist die Höhe der Erbbauzinsen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus mittlerweile deutlich gesunken.

Auf dem privaten Wohnungsmarkt in Münster werden kaum noch Grundstücke auf Erbbaurechtsbasis vergeben. Im Jahr 2012 ist ein Erbbaurechtsvertrag für ein Wohnbaugrundstück (davon 30 % öffentlich geförderter Wohnraum) in der Nähe des Friesenrings mit einem Erbbauzins i. H. v. 1,5 %, allerdings auf Basis deutlich höherer Bodenwerte, vereinbart worden. Im Jahr 2013 waren es 9 Erbbaurechtsverträge mit einem durchschnittlichen Erbbauzins von 3,1 % und im Jahr 2016 ist ein Vertrag mit einem Erbbauzins von 3,5 % geschlossen worden.

Wirtschaftliche Betrachtung aus Sicht der Interessenten für Wohnbaugrundstücke:

Das fehlende Interesse der Bewerber ist sicherlich auch der Höhe des aktuellen Erbbauzinses mit rund 4 % für Wohnbaugrundstücke geschuldet, da die Finanzierung eines Immobilienkaufes seit einigen Jahren für unter 2 % ermöglicht wird. Zudem wäre bei einem Erbbaurechtsgrundstück mit jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen ein Mehrfaches des eigentlichen Kaufpreises bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit zu zahlen.

Fachleute weisen zudem darauf hin, dass sich bei der Finanzierung des Erbbaurechtes möglicherweise schlechtere Konditionen ergeben (Beleihungsgrenzen und Zinssätze können bei einem Kauf / Erbbaurecht unterschiedlich ausfallen). Diese Bedenken, das Erbbaurechtsgrundstücke bei der Finanzierung des Hochbaus eventuell schlechtere Konditionen bei den Kreditinstituten erhalten könnten, sind nach einem telefonischen Austausch mit einigen Instituten vor Ort nicht konkret bestätigt worden und sie sind nach deren Auskunft vom Einzelfall abhängig. Aus Sicht eines Interessenten ist zudem zu berücksichtigen, dass bei einer (auch vorzeitigen) Verlängerung des Erbbaurechtes erneut Grunderwerbssteuern anfallen.

Weitere Gründe, die aus Sicht des Bewerbers gegen ein Erbbaurechtsgrundstück sprechen könnten, ergeben sich bereits aus den Begründungen zu Beschlusspunkt 1.2..

Im Bereich der klassischen Mefas liegen keine verwertbaren Erfahrungen vor, da bislang nur 3 Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes vergeben wurden. Bei zwei Vergaben für Grundstücke mit einer gemischten Nutzung gab es in 2018 / 2019 ausreichend qualifizierte Bewerber, die sich für ein Erbbaurechts- statt einem Kaufgrundstück beworben haben.

Höhe der Erbbauzinsen im Vergleich mit anderen Städten: Der Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster¹⁴ weist für das Stadtgebiet Münster bereits einen Zinssatz für Wohnbaugrundstücke von durchschnittlich 2,5 % (erschließungsbeitragsfrei) aus. Eine Abfrage in verschiedenen Kreisen des Regierungsbezirkes sowie der Städte Bielefeld und Dortmund in Bezug auf die Höhe der Erbbauzinsen ergab bei Wohnbaugrundstücken eine Bandbreite von 2,3 % bis 3 % (erschließungsbeitragsfrei).

Die Stadt Frankfurt am Main bietet mittlerweile einen Erbbauzins in Höhe von rund 2,5 % p.A. an, für geförderten Wohnungsbau wird ein Zins von 2 % p.A. erhoben. Die Stadt Hamburg hat zurzeit einen Erbbauzins zwischen 1,75 % bis 2 % p.A. vom Bodenwert.¹⁵ Der einmalige Ablösebetrag / Einmalentgelt beträgt in Hamburg 75% des Bodenwertes. Die Stadt München hat in einer Ausschreibung im Juni 2019 einen Erbbauzinssatz i.H.v. 1,75 % angegeben, der kapitalisierte, einmalige Erbbauzins beträgt ca. 70 % des Verkehrswertes.

Beschlussvorschlag:

Um Erbbaurechte im Vergleich zu einem Kauf wieder attraktiver zu gestalten schlägt die Verwaltung vor, dass zukünftig der Erbbauzins in Höhe von 4 % jährlich auf 2,5 % für neue Wohnbaugrundstück (Efas / Mefas) gesenkt wird. Als Grundlage der Verzinsung ist für Efas der (analoge) Kaufpreis, der für ein Grundstück von dem jeweiligen Ersterwerber unter Berücksichtigung seiner sozialen und finanziellen Situation zu zahlen wäre, sofern das Grundstück denn verkauft werden würde. Der „analoge“ Kaufpreis stellt zukünftig sicher, dass der Erbbauberechtigte alle Vergünsti-

¹⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2019 für die Stadt Münster, Seite 22

¹⁵ vgl. Ausführungen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. vom 02.04.2019

gungen aufgrund der Kinderanzahl/-freibeträge sowie seiner Einkommenssituation angerechnet bekommt und dass der so ermittelte Kaufpreis dann die Basis für den jährlich zu zahlenden Erbbauzins bildet.

Für Mefas ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster festzulegende Verkehrswert Grundlage der Verzinsung.

Zu Beschlusspunkt 5: Höhe der Erbbauzinsen für Infrastrukturf lächen oder Grundstücke mit einer gemischten Nutzung

Die Höhe der jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen für Grundstücke, die der sozialen Infrastruktur dienen (z. B. Kita / Flüchtlingseinrichtung, ggf. mit zusätzlichem Wohnraum) oder eine gemischte Nutzung vorsehen (z.B. Einzelhandel / Wohnen) wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster ermittelt wird. Für mögliche anteilige Wohnbauflächen wird der Erbbauzinssatz vorgegeben. Der festzulegende Verkehrswert dient als Grundlage der Verzinsung.

Zu den Beschlusspunkten 6 bis 8:

Grundsätzliches: Aus § 90 Abs. 3 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ergibt sich, dass die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt, veräußern darf. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Die rechtliche Grundlage für die in den nachfolgenden Punkten 6. bis 7. genannten Zinssenkungen oder den einmaligen Ablösebeträgen ergibt sich aus § 90 Abs. 3 S. 3 GO NRW, wonach es den Kommunen gestattet ist, Ausnahmen, die im besonderen öffentlichen Interesse sind, zu tätigen. Dies gilt insbesondere für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten. Das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) hat durch die Ergänzung des § 90 Abs. 3 S. 3 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, von der Veräußerung oder der Verpachtung zum vollen Verkehrswert Ausnahmen zu tätigen, wenn diese im Besonderen öffentlichen Interesse sind. Hierzu zählen insbesondere Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten.

Zu Beschlusspunkt 6: Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses für öffentlich-geförderten Wohnraum (Geschosswohnungsbau sowie Mietreihenhäuser)

Um insbesondere die Errichtung von öffentlich-geförderten und damit preiswerten Wohnraum nachhaltig und langfristig zu fördern und ein Erbbaurecht im Vergleich mit einem Kaufgrundstück attraktiver zu gestalten, müssen die finanziellen Rahmenbedingungen verbessert werden. Es besteht nach § 90 Abs. 3 S. 3 GO NRW die Möglichkeit, die Höhe der Erbbauzinsen abzusenken (schuldrechtliche Vereinbarung). Diese Absenkung soll zunächst für den Zeitraum von 25 Jahren (Laufzeit der Landesfördermittel) und maximal bis zu 40 Jahre gelten, sofern sich die Erbbaurechtsnehmer / -innen auch über den gesetzlichen Förderzeitraum hinaus schuldrechtlich verpflichten, eine Mietpreisbindung einzugehen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Höhe des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses für öffentlich-geförderten Wohnraum für die Dauer der Mietpreisbindung von 2,5 % auf 1,5 % (schuldrechtlich) zu senken. Grundlage der Verzinsung ist der durch einen öffentlich-bestellten und vereidigten Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster festzulegende Verkehrswert. Sofern für ein Grundstück öffentlich-geförderter und freifinanzierter Wohnraum vorgesehen ist, wird der Zinssatz prozentual ermittelt (z. B. je 50 % öffentlich-geförderter und freifinanzierter Wohnraum ergibt dann einen Zinssatz von 2 %).

Zu Beschlusspunkt 7 und 8: Einmaliger Ablösebetrag statt jährlich zu zahlende Erbbauzinsen
Finanzierungswege:

Das Erbbaurecht mit jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen verursacht unstrittig einen höheren Verwaltungsaufwand als die Veräußerung der Grundstücke, weil das Erbbaurecht während der gesamten Laufzeit eine äußerst zeit- und personalintensive Verwaltung erfordert (Mitwirkungen verschiedenster Art, zum Beispiel Beleihungen, An-, Um- und Erweiterungsbauten, etc.). Mit einem

einmaligen Ablösebetrag sowie dem Verzicht auf etliche Mitwirkungspunkte, wie z. B. An-, Um- oder Erweiterungsbauten, könnten personelle und zeitliche Ressourcen gespart werden. Das setzt voraus, dass das Grundstück ohnehin nur in dem Umfang genutzt werden kann, wie es zum Zeitpunkt der Vergabe und nach dem geltenden Bebauungsplan maximal möglich wäre, was insbesondere für die klassischen Wohnbaugrundstücke in Wohngebieten gelten dürfte.

Für gewerbliche Flächen, Flächen für gemeinnützige oder soziale Zwecke oder Flächen mit einer gemischten Nutzung (z.B. Kita und Wohnraum) ist insofern ein kapitalisierter Erbbauzins oder ein pauschalierter Ablösebetrag nicht sinnvoll.

Bei der Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken kommen neben den zuvor genannten jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen zwei weitere Finanzierungswege in Betracht.

1. Kapitalisierte Erbbauzinsen, die bei Vertragsbeginn durch eine Einmalzahlung abgelöst werden.

Es gibt zwei Ansätze zur Berechnung des kapitalisierten Erbbauzinses:

(a) Die finanzmathematische Betrachtung, bei der ein interner Zinssatz jährlich festgelegt und als kalkulatorischer Zinssatz für Barwertberechnungen herangezogen wird. Marginale Änderungen haben allerdings große Auswirkungen auf das Ergebnis. Ein sehr niedriger Zinssatz bei einem kapitalisierten Erbbauzins ergibt eine hohe Einmalzahlung (umgekehrter Hebeleffekt bei Abzinsungen). In einigen Fällen kann das dazu führen, dass der einmal zu zahlende Betrag höher ausfällt als der eigentliche Verkehrswert des Grundstückes.

(b) Die bewertungstechnische Betrachtung, bei der vereinfacht ausgedrückt der Liegenschaftszins herangezogen wird. Da der Liegenschaftszins in den letzten Jahren¹⁶ i. d. R. höher als der Kapitalmarktzins ist, führt dies für den Erbbauberechtigten zu einem günstigeren Ergebnis (umgekehrter Hebeleffekt bei Abzinsungen).

Im Ergebnis ist aus Sicht des Erbbaurechnehmers ein Grundstück, das im Wege eines Erbbaurechtes mit einem kapitalisierten Erbbauzins vergeben wird, nur dann interessant, wenn der kalkulatorische Zinssatz nicht zu niedrig ist. Im Gegenzug ist es für die Stadt Münster wiederum fiskalisch vorteilhaft, wenn ein niedriger Zinssatz zu einem höheren Ablösebetrag führt.

Der kapitalisierte Erbbauzins ist stark von der derzeitigen Zinslage abhängig und erfordert ein ständiges Reagieren der Verwaltung sowie entsprechende personelle und zeitliche Ressourcen.

2. Die Verwaltung schlägt daher als Alternative zu einem kapitalisierten Erbbauzinssatz vor, einigen Bewerbergruppen die Wahlmöglichkeit zwischen einer jährlichen Erbbauzinszahlung oder einem einmaligen Ablösebeitrag i.H.v. 80 % des Verkehrswertes (Mefa) oder des Kaufpreises (Efas) zu ermöglichen. Dieser pauschale Ansatz dient in erster Linie der Verwaltungsvereinfachung und damit der Einsparung von zeitlichen und personellen Ressourcen. Die Überprüfung, ob der pauschale Ablösebetrag angenommen wird und ob die Höhe der Erbbauzinsen im Vergleich zu den freien Kapitalmarktzinsen angemessen sind, erfolgt spätestens nach Ablauf von 5 Jahren.

Eingetragene Wohnungsbau-Genossenschaften, gemeinnützigen Stiftungen, Miethäusersyndikaten sowie Organisationen, die auf gemeinwohlorientiertes und nachhaltiges Wohnen ausgerichtet sind, erhalten für Mefas neben der Kaufoption ein Wahlrecht eingeräumt, ob sie statt einer jährlichen Erbbauzinszahlung alternativ einen einmaligen Ablösebetrag in Höhe von 80 % des eigentlichen Verkehrswertes zahlen möchten. Voraussetzung ist, dass sie den für das jeweilige Mehrfamilienhausgrundstück vorgesehenen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum errichten. Das Wahlrecht, ob diese Organisationen ein Kauf- oder ein Erbbaurechtsgrundstück erhalten möchten, gilt jedoch nicht für den Fall, dass eine Mischnutzung oder soziale Infrastruktur auf dem Grundstück vorgesehen ist (z.B. Kita und Wohnraum). In diesen Fällen werden die Grundstücke nur im Wege des Erbbaurechtes vergeben und der pauschale Ablösebetrag entfällt.

Sofern Efas nicht veräußert sondern im Wege eines Erbbaurechtes vergeben werden sollen, erhalten die Bewerber ebenfalls ein Wahlrecht zwischen einem jährlich zu zahlenden Erbbauzins oder einem einmaligen Ablösebetrag und damit die Möglichkeit, sich jeweils nach ihren finanziellen Möglichkeiten entscheiden zu können.

¹⁶ Grundstücksmarktbericht 2019 für die Stadt Münster, Seite 65 ff.

Fazit: Der einmalige Ablösebetrag gibt den Erbbaurechtsnehmern für die Zukunft die finanzielle Sicherheit, dass er keine regelmäßigen Zinserhöhungen einkalkulieren muss. Insbesondere die Bewerbergruppe 1 bei Efas, deren Einkommen und wahrscheinliche Rentenansprüche sehr begrenzt sein werden, könnte sich bei der Entscheidung für einen Ablösebetrag davor schützen, dass sie im Rentenalter noch jährliche und steigende Zinszahlungen für das Grundstück einkalkulieren müssten.

Mit der Differenz von 20 %, die zwischen dem Verkehrswert / Kaufpreis und dem Ablösebetrag liegt, wird dem Rechnung getragen, dass der Erwerber das Grundstück nicht käuflich sondern nur im Wege des Erbbaurechtes erhalten kann. Das Grundstück verbleibt wiederum im Vermögen / Bilanz der Stadt Münster.

Gleichzeitig würde mit einer Entscheidung für den Ablösebetrag die Verwaltung nur im geringeren Umfang weitere personelle Ressourcen benötigen, da die jährlichen Zinsanpassungen entfallen könnten.

Zu Beschlusspunkt 9: Zukünftige Höhe der Erbbauzinsen für gewerbliche Flächen

Für gewerbliche Flächen sind in den letzten Jahren die Verkaufspreise kaum gestiegen (siehe auch Beschlusspunkt 1.2.), ein Vergleich mit den Wohnbaugrundstücken ist daher nicht möglich. In den letzten Jahren gab es in der Stadt Münster kaum Erbbaurechtsverträge zugunsten von Gewerbeflächen. Der Erbbauzinssatz hat sich nach einer Umfrage (siehe auch Beschlusspunkt 4.) nur wenig geändert und beträgt seit einiger Zeit 5 % (siehe auch Grundstücksmarktbericht Stadt Münster, 2019). Sofern städtische Gewerbeflächen im Erbbaurecht vergeben werden, schlägt die Verwaltung schlägt vor, ab dem 01.10.2019 einen Erbbauzins i. H. v. 5% / jährlich anzunehmen.

Zu Beschlusspunkt 10: Höhe der Entschädigung bei einem Heimfallrecht sowie bei Ablauf des Erbbaurechtes

Allgemeines:

Für die Immobilienwirtschaft sind Erbbaurechte nicht allein aufgrund der aktuellen Zinslage unattraktiv. Daher fordern führende Experten ein Umdenken, indem die aus ihrer Sicht bestehenden Nachteile im Vergleich zu einem (Wohnbau-) Grundstückskauf größtenteils ausgeglichen werden sollen. Im Vergleich mit einem Kaufgrundstück, wo der Verkäufer 100 % des Verkehrswertes einschließlich einer möglichen Bodenwertsteigerung erhalten würde, fällt bei einem Erbbaurecht die bisherige Entschädigungshöhe von 2/3 des Verkehrswertes für das Gebäude aus ihrer Sicht zu gering aus. Bislang wurde die geringere Entschädigungshöhe dadurch begründet, dass am Ende der Vertragslaufzeit ein individuelles Gebäude vorhanden ist, das wahrscheinlich sanierungsbedürftig und nur mit einem Preisabschlag vermarktet werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Anhebung der bisherigen Entschädigungshöhe von 66 % auf 100 % nicht sinnvoll. Die Differenz bei der Entschädigungshöhe könnte stattdessen (in Abhängigkeit der dann vorhandenen Mieterstruktur) z.B. zur Reduzierung des Verkehrswertes oder als ein Zuschuss zur Sanierung eingesetzt werden. Voraussetzung wäre, dass der nachfolgende Erbbaurechtsnehmer bei Neuvermietungen oder bestehenden Mietverträgen eine preiswerte Miete zusichern und umsetzen würde.

Beschlussvorschlag: Die Höhe der Gebäudeentschädigung (für Wohngebäude oder Gebäude mit einer gemischten Nutzung), die bei einem Heimfallrecht sowie nach Ablauf der Dauer des Erbbaurechtes zu zahlen ist, soll zukünftig statt 2/3 nun 75 % des Verkehrswertes, der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster festgelegt wird, betragen.

Zu Beschlusspunkt 11: Um bereits laufende Vergabeverfahren, wie z.B. die Vergabe der Reihenhaushausgrundstücke am Schwarzen Kamp, nicht zu verzögern, gelten die hier getroffenen Regelungen nur für neue, noch durchzuführende Vergabeverfahren, bei denen noch keine konkreten Verhandlungen, Regelungen oder Wertermittlungen erfolgt oder beauftragt worden sind.

Zu Beschlusspunkt 12: Mit dieser Vorlage werden die möglichen Grundstücksvergaben der städtischen Tochterunternehmen (Wohn + Stadtbau GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH,

KonVOY GmbH, WBI GmbH, Stadtwerke Münster GmbH) nicht geregelt, da hierzu gesonderte Beschlüsse der jeweiligen Aufsichtsräte und politischen Gremien erforderlich sind. Gleichwohl sind die Tochterunternehmen gefordert, sich mit der Materie zu befassen und Beschlüsse in den zuständigen Gremien zu fassen.

Zu Beschlusspunkt 13: Anpassung der Vergaberichtlinien für Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhausgrundstücke in Bezug auf Erbbaurechtsgrundstücke

Nach Beschluss dieser Vorlage wird die Verwaltung ermächtigt, die Vergaberichtlinien für Einfamilienhäuser in Bezug auf Punkt V. sowie für Mehrfamilienhausgrundstücke in Bezug auf Punkt 5.2 der Anlage 1 zum Thema Erbbaurechte und deren Konditionen entsprechend anzupassen.

Zu Beschlusspunkt 14: Teilweise Aufhebung der durch den Rat der Stadt Münster beschlossenen Grundsatzvorlage V/945/2001/E1 vom 14.11.2001

Die Verwaltung hat mit der v.g. Vorlage den Auftrag erhalten, alle nicht benötigten Grundstücke und Immobilien zu veräußern. Mit der verstärkten Ausweisung von Erbbaurechtsgrundstücken wird nunmehr eine teilweise Umkehr notwendig, um preiswerten Wohnraum langfristig zu sichern und zu erhalten.

Zu Beschlusspunkt 15: Folgende Anregungen an den Rat oder Ratsanträge sind mit dieser Vorlage erledigt

- Gleichlautende Anregungen an den Rat Nr. ABV/0003/2017 „Vergabe eines Erbbaurechts vor Verkauf städtischer Grundstücke prüfen“ und ABV/0007/2018 „Vergabepaxis bei städtischen Grundstücken“ der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL Münster der BV Mitte sowie der BV West vom 28.11.2017 und 08.02.2018
- Ratsantrag Nr. A-R/0028/2016 „Handlungsspielräume für zukünftige Generationen erhalten!“ der Ratsgruppe Piraten / ÖDP vom 29.06.2016
- Ratsantrag Nr. A-R/0024/2019 „Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern – Konzeptvergabe“ der CDU-Ratsfraktion sowie die Ratsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen / GAL Münster in Bezug auf die Höhe der Erbbauzinsen für gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte - Konzeptvergabe vom 16.04.2019

I.V.

Gez.

Peck
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1 Kurzfassung der Neuausrichtung „Erbbaurechte der Stadt Münster“

Anlage 2 Übersichten zu verschiedenen Grundstücksarten / Interessenten / Finanzierungskonditionen

Anlage 3 Auszug aus dem Stadtplan mit Tangentenring, ergänzt um die Flächen des Stadthafens I / tlw. II

Anlage 4 Stadt München – Ausschreibung für Genossenschaften (auszugsweise) aus 2018 / 2019

Anlage 5 Modellberechnung zur Verlängerung der Mietpreisbindung