

## **Erbbaurechte bei der Stadt Münster**

### **1. Das Erbbaurecht als Instrument einer nachhaltigen Bodenpolitik**

Langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern, ist in Zeiten von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten und Grundstückspreisen eine der Kernaufgaben der Stadt Münster. Gleichzeitig muss die wachsende Stadt genügend Flächen für die soziale Infrastruktur wie Schulen oder Kitas bereitstellen – und auch für zukünftige Anforderungen gewappnet sein.

Mit dem Modell der Sozialgerechten Bodennutzung hat sich die Stadt Münster 2014 zum Ziel gesetzt, ausreichend Bauland für öffentlich gefördertes und förderfähiges Wohnen zu schaffen, breiten Kreisen der Bevölkerung Eigentum zu ermöglichen und preiswerte Wohnungsbestände zu sichern.

#### **Bezahlbaren Wohnraum schaffen durch Erbbaurecht**

Das Problem: Wohnungen, die öffentlich gefördert werden, fallen nach meist 25 Jahren aus der Förderung raus. Die Konsequenz: Die Mieten steigen und die Stadt muss an anderer Stelle neuen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten schaffen. Bei zunehmender Knappheit an Flächen wird dies immer problematischer. Ein Instrument, um auch langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern, ist das Erbbaurecht. Wenn Grundstücke für Mehrfamilienhäuser nicht verkauft, sondern im Erbbaurecht vergeben werden, kann die Stadt als Eigentümerin länger auf die Miethöhe Einfluss nehmen und nach Ablauf des Erbbaurechts wieder über die Fläche verfügen.

#### **Erbbaurecht als strategisches Steuerungselement**

Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist nicht nur für bezahlbaren Wohnraum wichtig. So gibt es Grundstücke, die durch ihre Lage strategisch wichtig für die Stadt Münster sind. Das können Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich sein, oder Grundstücke, die an soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kitas oder Schulen angrenzen. Werden diese Flächen verkauft, sind sie zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr verfügbar, eine Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht ermöglicht hingegen an diesen Stellen eine spätere Erweiterung oder Umnutzung der sozialen Infrastruktur.

### **2. Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht bei der Stadt Münster**

Um die Stadt Münster besser in die Lage zu versetzen, aktiv und steuernd auf den Bodenmarkt und seine (städtebauliche) Entwicklung Einfluss zu nehmen, soll künftig bei Vergabe von städtischen Grundstücken das Erbbaurecht stärker berücksichtigt werden. Zudem kann das Erbbaurecht einen Beitrag zur Daseinsvorsorge und zur nachhaltigen Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum leisten. Konkret wird vorgeschlagen:

## **a. Vergabe von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser**

- **Mehrfamilienhausgrundstücke, freifinanziert**

Nach den Vergaberichtlinien für Mehrfamilienhausgrundstücke werden die Grundstücke seit 2015 im Wege des Vergabeverfahrens veräußert. Sofern bei einer Vergabe die Miethöhe das ausschlaggebende Kriterium ist, soll auch weiterhin die geringste Startmiete ausschlaggebend sein. Nur bei gleicher Punktzahl bzw. gleicher Startmiete erhält derjenige Bewerber das Grundstück, der das Erbbaurecht vorzieht. Dieses wird dann für eine Laufzeit von 60 Jahren angeboten. Der Erbbauzins soll von derzeit 4 % auf 2,5 % jährlich gesenkt werden. Grundlage ist der Verkehrswert.

- **Mehrfamilienhausgrundstücke, öffentlich-gefördert**

Neu zu vergebende Mehrfamilienhausgrundstücke (Geschosswohnungsbau und Mietreihen Häuser) für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau sollen künftig mit Erbbaurecht für eine Laufzeit von 60 Jahren vergeben werden. Die Mietpreisbindung soll künftig für 40 statt für 25 Jahre festgeschrieben werden.

Die Höhe des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses für öffentlich-geförderten Wohnraum soll für die Dauer der Mietpreisbindung von derzeit 4 % auf 1,5 % jährlich gesenkt werden. Grundlage der Verzinsung ist der Verkehrswert.

- **Mehrfamilienhausgrundstücke, gemeinwohlorientiert**

Bei der Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken erfolgt eine verstärkte Berücksichtigung von Wohnbau-Genossenschaften, inklusiven und sozialen Wohnprojekten, Miethäusersyndikaten, Baugemeinschaften, die gemeinwohlorientiertes Wohnen ermöglichen sowie von Stiftungen und Organisationen, die auf preiswertes nachhaltiges Wohnen ausgerichtet sind. Voraussetzung ist, dass sie den für das jeweilige Mehrfamilienhausgrundstück vorgesehenen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum errichten.

Die Organisationen können wählen, ob sie die Grundstücke erwerben oder im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 60 Jahren beziehen möchten. Hier können sie sich zwischen einer jährlichen Erbbauzinszahlung oder einem einmaligen Ablösebetrag von 80 % des Verkehrswertes entscheiden.

Wird der Erbbaurechtsvertrag für Mehrfamilienhäuser nicht verlängert, zahlt die Stadt Münster eine Entschädigung von 75 % des Verkehrswertes des Gebäudes an den Erbbaurechtsnehmer.

**b. Vergabe von Grundstücken für Einfamilienhäuser:**

Neu zu vergebende Einfamilienhausgrundstücke (Doppel-, Reihen- und Einfamilienhausgrundstücke) sollen weiterhin überwiegend veräußert werden. Eine Ausnahme bilden Grundstücke, die strategisch bedeutsam sind (z. B. in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Schulen). Diese werden im Wege eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 75 Jahren vergeben. Bei größeren Baugebieten besteht die Möglichkeit, bei Bedarf zusammenhängende Baufelder für Erbbaurechte auszuweisen.

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke beträgt 2,5 % anstatt bisher 4 % jährlich. Die Grundlage ist der (analoge) Kaufpreis, der für ein Grundstück zu zahlen wäre. Erbbaurechtsnehmer von Einfamilienhausgrundstücken können alternativ einen einmaligen Ablösebetrag in Höhe von 80 % des festgesetzten Kaufpreises wählen. Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags kann dieser entweder verlängert werden oder es wird eine Entschädigung von 75 % des Verkehrswertes des Gebäudes gezahlt.

**c. Vergabe Grundstücke für gemeinnützige / soziale Zwecke oder Grundstücke für eine gemischte Nutzung**

Grundstücke für eine gemischte Nutzung (z. B. Kita und Wohnen) sollen künftig mit einer Laufzeit zwischen 30 bis 60 Jahren im Wege des Erbbaurechtes vergeben werden. Damit wird sichergestellt, dass nach Ablauf des maximal 30-jährigen Mietvertrages Einfluss auf die nachfolgende Nutzung genommen werden kann. Flächen für gemeinnützige und soziale Zwecke (z.B. Einrichtungen von Glaubensgemeinschaften) werden im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 30 Jahren vergeben.

Für Grundstücke, die der sozialen Infrastruktur dienen oder mit gemischter Nutzung wird der Erbbauzins individuell auf Basis des Verkehrswertes ermittelt.

**d. Gewerbliche Flächen**

Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung werden nur im geringen Umfang durch die Stadt Münster vergeben. Sie sollen zukünftig veräußert oder im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 30 Jahren vergeben werden. Für städtische Gewerbeflächen wird der jährlich zu zahlende Erbbauzins auf 5 % festgelegt.

**e. Grundstücke in exponierten Lagen**

Grundstücke in der Stadtmitte (innerhalb des 2. Tangentenringes einschließlich Stadthafen) werden grundsätzlich als strategisch bedeutsam angesehen und sollen daher nicht veräußert werden genauso wie strategische Fläche außerhalb des Tangentenrings, wie z.B. der Zoo Münster oder der Mühlenhof.