



## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

27.01.2020

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Andrzejewski  
Telefon: 492-2305  
Andrzejewski@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Erwerb von Grundstücken durch die Stadt von der KonvOY GmbH zum Zwecke der Bestellung/Gewährleistung von Erbbaurechten für gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte

Beratungsfolge

05.02.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
06.02.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
12.02.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
12.02.2020	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

Der Rat erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft, Grundstücke für gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte aus dem Eigentum der KonvOY GmbH zum vorgesehen oder sich aus dem Vergabeverfahren ergebenden Veräußerungswert in dem Fall zu erwerben, wenn die dort ausgewählte Bewerbergruppe für die Umsetzung ihres Projektes ein Erbbaurecht benötigt und die Kosten, die sich aus dem Grundstückserwerb ergeben, vollständig übernehmen.

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt entstehen keine Kosten.

Die entstehenden Kosten der jeweiligen Ankäufe werden zu den jeweils entsprechenden Zeitpunkten in den gesonderten Ankaufsvorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

### **Begründung:**

Mit Beschluss der Vorlage V/0872/2019/1 „Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern“ hat der Rat am 09.10.2019 die Förderung von gemeinschaftsorientierten, genossenschaftlichen und inklusiven Wohnprojekten unter der grundsätzlichen Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bekräftigt.

In gleicher Sitzung beschloss der Rat mit Vorlage V/0656/2019 „Städtische Erbbaurechte - Betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtungen zu bestehenden Erbbaurechten / Verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe“ zudem neu zu vergebende Mehrfamilienhausgrundstücke 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 anzubieten. Der Rat empfahl ferner den städtischen Töchterunternehmen (Wohn + Stadtbau GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH, KonvOY GmbH, WBI GmbH, Stadtwerke Münster GmbH) sich ebenfalls mit dem Thema Erbbaurecht zu befassen und ihren jeweiligen Aufsichtsratsgremien bis zum Sommer 2020 Beschlussvorschläge vorzulegen.

Ziel beider Vorlagen ist es auch, die Gründung von neuen Genossenschaften zu fördern. Genossenschaften bieten durch ihren Satzungszweck die Grundlage, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen. Gleichwohl kann es im Einzelfall vorkommen, dass insbesondere für neue, sich in Gründung befindende Genossenschaften tendenziell ungünstigere Kapitalmarktzinsen für die Finanzierung zu erhalten sind. Vor diesem Hintergrund stellt die Bestellung eines Erbbaurechtes gerade für diese Gruppen eine denkbare attraktive Alternative im Vergleich zu einem Kauf des Grundstücks dar.

Die KonvOY GmbH ist für die Entwicklung und Vermarktung der zukünftigen Stadtquartiere auf den Arealen der ehemaligen York-Kaserne in Münster-Gremmendorf und Oxford-Kaserne in Münster-Gievenbeck verantwortlich. Auch für Zwecke des gemeinschaftlichen Wohnens sind Grundstücke für eine zeitnahe Vermarktung vorgesehen.

Aus diesem Grund ist der Grundstücksbestand der KonvOY GmbH zur Veräußerung vorgesehen und widerspricht insofern der Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechts vom Grundsatz her.

Um jedoch auch auf den beiden Konversionsstandorten gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte auch mit dem Mittel des Erbbaurechtes in dem Einzelfall fördern zu können, bei dem ein Erbbaurechtsweg die Umsetzung entsprechender Projekte ermöglichen kann, ist ein Verfahrensweg bei Grundstücksvergaben der KonvOY GmbH möglich, bei dem die Stadt letztendlich als Erbbaurechtsgeber ins Eigentum der Grundstücke für bestimmte Wohnprojekte gelangt.

Sofern die Bestellung eines Erbbaurechtes seitens des Bewerbers zur Umsetzung seines Projektes notwendig wird, erwirbt die Stadt das entsprechende Grundstück zu dem vorgesehenen oder sich aus dem Vergabeverfahren ergebenden Veräußerungswert.

Grundlage des Erbbaurechts sind im Wesentlichen die in den Bezugsvorlagen genannten Konditionen (z.B. Erbbauzinssatz: 1,5 % für Flächen, auf denen öffentlich geförderter; 2,5 % für Flächen, auf denen freifinanzierter Wohnraum errichtet wird). Die Bestellung des Erbbaurechtes und der Ankauf durch die Stadt erfolgt erst nach entsprechendem Beschluss der städtischen Gremien, für diesen Bewerber und für dessen Vorhaben.

Die aus diesem Grundstücksgeschäft resultierenden Vertragsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notargebühren) trägt der Bieter durch direkte Erstattung.

I.V.

gez.

Mathias Peck

Stadtrat