



Amt für
Immobilienmanagement

10.05.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Holert-Dornquast

Telefon: 492-2397

Holert-Dornquast@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Städtische Erbbaurechte - Bericht über die Stellungnahmen der städtischen Tochterunternehmen zur betriebswirtschaftlichen und strategischen Betrachtung von Erbbaurechten (Wohn + Stadtbau GmbH, Stadtwerke Münster GmbH, KonvOY GmbH, WBI GmbH und Wirtschaftsförderung Münster GmbH)

Beratungsfolge

18.05.2021	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Bericht
19.05.2021	Hauptausschuss	Bericht
19.05.2021	Rat	Bericht

Bericht:

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 09.10.2019 intensive betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtungen zu den städtischerseits vergebenen Erbbaurechten angestellt und sich für die verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe ausgesprochen.

Mit der öffentlichen Beschlussvorlage (V/0656/2019, Beschlusspunkt 12) bat der Rat die städtischen Tochterunternehmen (Wohn + Stadtbau GmbH, Wirtschaftsförderung Münster GmbH, KonvOY GmbH, WBI GmbH und Stadtwerke Münster GmbH) sich ebenfalls mit dem Thema Erbbaurechte zu befassen und ihren jeweiligen Aufsichtsratsgremien bis zum Sommer 2020 Beschlussvorschläge vorzulegen.

Auf dieser Grundlage wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Stellungnahmen der Tochterunternehmen zusammenzutragen und die Politik in Form einer Berichtsvorlage darüber zu informieren. Dazu liegen dem Amt für Immobilienmanagement zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage folgende Informationen vor:

Wohn + Stadtbau GmbH:

Die Geschäftsführung der Wohn + Stadtbau GmbH hat dem Aufsichtsrat per 28.04.2020 dazu ein Positionspapier vorgelegt, welches als betriebliche Regelung im Rahmen der Aufsichtsratssitzung vom 03.06.2020 mehrheitlich, bei drei Enthaltungen, beschlossen wurde und da lautet:

„Grundstücksvergaben durch die Wohn + Stadtbau – Diskussionspapier für den Aufsichtsrat

1. Ausgangssituation

- 1.1. Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 09.10.2019
- 1.2. Wohn + Stadtbau als Grundstückseigentümer

2. Bewertung des Status quo

- 2.1. Nutzen von Erbbaurechten für die Wohn + Stadtbau
- 2.2. Nachteile von Erbbaurechten für die Wohn + Stadtbau
- 2.3. Potentieller Nutzen von Erbbaurechten für die Erbbauberechtigten

3. Vorschlag zur zukünftigen Grundstücksvergabe

- 3.1. Grundstücksvergabe an Selbstnutzer
- 3.2. Grundstücksvergabe an Dritte
- 3.3. Verkauf von Eigentumswohnungen
- 3.4. Vorschlag

4. Informativ: W + S als Erbbauberechtigter

- 4.1. Nutzen von Erbbaurechten für die Wohn + Stadtbau
- 4.2. Nachteil von Erbbaurechten für die Wohn + Stadtbau
- 4.3. Vorschlag

1. Ausgangssituation

- 1.1. Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 09.10.2019

Der Rat der Stadt Münster hat am 09.10.2019 mit Vorlage V/0656/2019 eine generelle Direktive zur Grundstücksvergabe durch die Stadt Münster beschlossen. Die Grundstücksvergabe von der Stadt Münster an die Wohn + Stadtbau ist damit grundsätzlich geregelt und muss nicht weiter diskutiert werden. Unter Beschlusspunkt 12 wurde zudem beschlossen, dass die städtischen Tochterunternehmen für die Vergabe eigener Grundstücke eigene Regelungen treffen müssen.

Mit diesem Diskussionspapier stellt die Geschäftsführung der Wohn + Stadtbau ihrem Aufsichtsrat eine Empfehlung zu einer betrieblichen Regelung der Vergabe unbebauter Grundstücke vor.

- 1.2. Wohn + Stadtbau als Grundstückseigentümer

Die Wohn + Stadtbau hat aktuell 68 Erbbaurechte vergeben. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 19.612 m². Ein indikativer Grundstückswert unter der Annahme von durchschnittlich 500 € / m² Bodenrichtwert beträgt ca. 9,8 Mio. EUR. Der jährlich eingenommene Erbbauzins beträgt aktuell 96 TEUR. Die Erbbauberechtigten sind ausnahmslos private Haushalte zur Selbstnutzung. Die Jugendstiftung verfügt zusätzlich über 8 Erbbaurechtsgrundstücke, ebenfalls für private Haushalte.

2. Bewertung des Status quo

- 2.1. Nutzen von Erbbaurechten für die Wohn + Stadtbau

Die Wohn + Stadtbau hat mit den Erbbauzinsen eine dauerhafte Einnahmequelle statt einer einmaligen Liquiditätszufuhr zum Verkaufszeitpunkt. Das Grundstück bleibt langfristig im Zugriff. Die Grundstücksmarktentwicklung führt zur Bildung stiller Reserven.

- 2.2. Nachteile von Erbbaurechten für die Wohn + Stadtbau

Das Unternehmen trägt das Entschädigungsrisiko bei Heimfall zum anteiligen Verkehrswert, der auch bei dauerhaftem Zahlungsverzug des Erbbauberechtigten eintreten kann. Die Wohn + Stadtbau bin-

des Eigenkapital zu sehr niedriger Verzinsung, ohne damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten.

2.3. Potentieller Nutzen von Erbbaurechten für die Erbbauberechtigten

Die Erbbauberechtigten benötigen weniger Eigenkapital, weil das Grundstück nicht gekauft werden muss. Grundsätzlich ermöglicht das Erbbaurecht Schwellenhaushalten so die Eigentumsbildung.

Allerdings nimmt der Erbbauberechtigte nicht an der Grundstückswertentwicklung teil. Insbesondere bei kürzeren Restlaufzeiten der Erbbaurechte ist die Immobilie schlechter verkäuflich und verliert damit ihre Funktion als Altersvorsorge teilweise.

3. Vorschlag zur zukünftigen Grundstücksvergabe

3.1. Grundstücksvergabe an Selbstnutzer

Die Wohn + Stadtbau präferiert bei Neuentwicklungen grundsätzlich den Verkauf von Grundstücken für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser an Selbstnutzer. Das Erbbaurecht kann akzeptiert werden, wenn:

- Sie selbst die Grundstücke zuvor im Erbbaurecht erhalten hat
- nur ein Teil der Grundstücke im Erbbaurecht vergeben wird
- die Laufzeit lang ist (99 Jahre) und die Heimfallentschädigung bei maximal 2/3 des Verkehrswertes liegt.

Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke, die die Wohn + Stadtbau in verschiedenen Baugebieten noch als Restanten besitzt, werden auf Wunsch des Erbbauberechtigten an diesen verkauft, wenn das einzelne Grundstück keine strategische Bedeutung hat.

3.2. Grundstücksvergabe an Dritte

Sollte die Wohn + Stadtbau Grundstücke, auch anteilig, weiterverkaufen, die nach dem Ratsbeschluss vom 09.10.2019 von der Stadt Münster erworben wurden, so werden die auferlegten Bedingungen an die Erwerber weitergegeben. Beispielhaft ist eine partnerschaftliche Entwicklung von Baugebieten gemeinsam mit Dritten zu nennen. Aus der Differenz der Ankaufs- und Verkaufspreise darf der W + S kein wirtschaftlicher Schaden entstehen.

3.3. Verkauf von Eigentumswohnungen

Die Wohn + Stadtbau verkauft die aktuellen Projekte vorrangig an Selbstnutzer. Eigentumswohnungen wurden bisher nur auf Kaufgrundstücken errichtet. Denkbar ist ebenfalls die Errichtung von ETW auf Erbbaugrundstücken. Die Vor- und Nachteile für die Erwerber sind analog denen bei EFH, DH und RH.

In schwachen Marktphasen auf dem Immobilienmarkt ist der Verkauf von ETW auf Erbbaugrundstücken für die Wohn + Stadtbau ein wirtschaftliches Risiko. In starken Marktphasen dürfte sich dieser Weg eignen, um Schwellenhaushalten Wohneigentum zu ermöglichen. Allerdings fällt der Altersvorsorge-Charakter bei Erbbaurechten – wie oben bereits ausgeführt – überwiegend weg, weil der Erwerber nicht an der Grundstückswertentwicklung teilnimmt.

3.4. Vorschlag

Die Wohn + Stadtbau schlägt vor, ETW vorrangig für Selbstnutzer auf Kaufgrundstücken zu errichten.

4. Informativ: Wohn + Stadtbau als Erbbauberechtigter

Aktuell verfügt das Unternehmen über 13 Erbbaurechtsgrundstücke als Erbbauberechtigter mit insgesamt 68.439 m² Grundstücksfläche. Der jährliche Erbbauzins beträgt aktuell 288 TEUR. Die Grundstückseigentümer sind:

- 15 % - Kirchen und Stiftungen
- 10 % - Stadt Münster
- 75 % Private

4.1. Nutzen von Erbbaurechten für die Wohn + Stadtbau:

Beim Erbbaurecht wird der Eigenkapitalanteil für das Grundstück eingespart und die laufenden Kapitaldienste gesenkt, sofern der Erbbauzins unterhalb des Marktzinses liegt. Interessant ist das insbesondere bei sehr hochpreisigen Grundstücken.

4.2. Nachteil von Erbbaurechten für die Wohn + Stadtbau:

Die Grundstückswertentwicklung kommt dem Unternehmen nicht zugute. Es entstehen kaum stille Reserven in der Bilanz.

4.3. Vorschlag

Die Wohn + Stadtbau präferiert grundsätzlich den Grundstückserwerb. Das Erbbaurecht kann aber akzeptiert werden, wenn:

- der Grundstückseigentümer aus dem Stadtkonzern kommt
- das Grundstück mangels Eigenkapitalunterlegung nicht gekauft werden kann
- kein Verkaufsinteresse beim privaten Grundstückseigentümer besteht. “

Stadtwerke Münster GmbH:

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Münster GmbH hat die in der Aufsichtsratsvorlage vom 17.06.2020 dargelegte Grundstücksstrategie wohlwollend und bejahend zur Kenntnis genommen, die da lautete:

„2.1 (der AR-Vorlage vom 17.06.2020) Grundstücksangelegenheiten – Zukünftiger Umgang mit den nicht betriebsnotwendigen Grundstücken der Stadtwerke Münster GmbH

In der Ratsvorlage V/0656/2019 sind die städtischen Tochterunternehmen gebeten worden, sich mit der strategischen Ausrichtung von Grundstücksverkäufen zu beschäftigen. Die Hauptintention der Ratsvorlage lag dabei unter anderem darauf, dass bereits bestehende Erbbaugrundstücke der Stadt Münster grundsätzlich nicht mehr veräußert werden und des Weiteren die Vergabe von Grundstücken stärker auf Basis von Erbbaurechten erfolgen sollen. Hierdurch erhofft sich die Stadt die Schaffung und Sicherstellung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet.

Die Geschäftsführung wird die Vermarktung von Grundstücken oberhalb der Wertgrenze von 200.000 Euro unter der Maxime der Berücksichtigung der Vorlage V/0656/2019 der Stadt Münster Erbbaurecht bzw. den Wunsch nach Erbbaurecht umsetzen. Eine Festlegung, anstehende Grundstücksgeschäfte ausschließlich im Zuge eines Erbbaurechtes zu vermarkten, soll jedoch nicht grundsätzlich erfolgen, da die Sinnhaftigkeit der Vergabe eines Erbbaurechtes nicht in jedem Fall gegeben ist.

In der Mehrzahl dienen die rd. 1.000 stadtwerkeeigenen Grundstücke ausschließlich betrieblichen Zwecken und der Netzinfrastruktur. Um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten, kommt es im gewöhnlichen Geschäftsablauf weitaus häufiger zu Grundstücksverkäufen und im Falle dass sie nicht

mehr betriebsnotwendig sind zu Grundstücksverkäufen für entsprechende Versorgungseinrichtungen unterhalb der Wertgrenzen für eine Gremienbeteiligung.

Darüber hinaus verfügt die Stadtwerke Münster GmbH über weitere exponierte Grundstücke, die nicht oder nicht mehr betriebsnotwendig sind. Diese exponierten Grundstücke der Stadtwerke Münster GmbH eignen sich nicht vollumfänglich für den Wohnungsbau. Trotzdem könnte die Vermarktung der Grundstücke grundsätzlich im Geiste der städtischen Vorlage, mithin des Erbbaurechts erfolgen. Dies soll aber – ohne Festlegung auf ein Vermarktungsverfahren – ergebnisoffen geprüft werden, um im Einklang mit städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielen der Stadtwerke das zweckmäßigste Vermarktungsverfahren für das jeweilige Grundstück zu finden.

Es ist zu erwarten, dass sich wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit verändern werden, sodass zum jetzigen Zeitpunkt nicht pauschal festgelegt werden kann, welches Vermarktungs- oder Entwicklungsszenario am geeignetsten ist. Es sollte der Stadtwerke Münster GmbH weiterhin die Flexibilität erhalten bleiben, um auf die jeweiligen Umstände angemessen reagieren zu können.

Die Vermarktung der Grundstücke oberhalb der Wertgrenze von 20.000 € wird weiterhin in enger Abstimmung mit den Gremien erfolgen, insbesondere mit dem Aufsichtsrat der Stadtwerke, so wie es auch in der Vergangenheit satzungsgemäß immer der Fall war.“

KonvOY GmbH:

Mit Stellungnahme vom 26.10.2020 äußerte sich die KonvOY GmbH in vorbezeichneter Angelegenheit gegenüber dem Amt für Immobilienmanagement wie folgt:

„Betrifft: Ausweisung von Erbbaurechten auf den Konversionsflächen Oxford und York – Bezug Vorlage V/0656/2019

Der Auftrag der Stadt als alleinige Gesellschafterin für die KonvOY GmbH, schließt Vergaben von Grundstücken im Wege des Erbbaurechtes aus. Aus den Daten des Wirtschaftsplanes ist – der Aufgabe als Entwicklungsträger geschuldet – zudem ersichtlich, dass sämtliche Grundstücke dem Umlaufvermögen zugeordnet sind. Grundstücke mit vergebenen Erbbaurechten würden nicht nur eine andere Einordnung, sondern auch bilanztechnisch erhebliche Änderungen sowie erhebliche organisatorische und personelle Auswirkungen nach sich ziehen (Rücklagen, erhöhte Aufwendungen, veränderte Liquiditätserfordernisse, Personalaufwand). Aus diesen Gründen hat der Aufsichtsrat in einer Sitzung am 10.10.2019 bereits beschlossen, dass eine Vergabe der Grundstücke durch die KonvOY GmbH im Wege des Erbbaurechts nicht möglich ist.

Fallbeispiele:

1) Kann das Erbbaurecht als Wahlmöglichkeit aufgezeigt werden (bei vorherigem Erwerb durch die Stadt Münster)?

Dem Bewerber um ein Grundstück kann mit der Veröffentlichung der Konzeptvergabe durch die KonvOY keine gleichberechtigte Wahlmöglichkeit eingeräumt werden, das Grundstück direkt zu erwerben oder ein Erbbaurecht eingeräumt zu bekommen (sofern hierbei das Grundstück seitens der KonvOY vorher an die Stadt übertragen wurde). Dies hat folgende Gründe:

Mit Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen geht die KonvOY GmbH mit allen Bewerbern ein vorvertragliches Schuldverhältnis ein. Ob bzw. inwieweit das Erbbaurecht später dem erfolgreichen Bieter tatsächlich eingeräumt wird, kann durch die KonvOY jedoch nicht gewährleistet werden, da die Einräumung eines Erbbaurechtes eine autonome Entscheidung des Rates der Stadt Münster ist. Andernfalls besteht ein großes Haftungsrisiko (§ 311 Abs. 2 BGB) aufgrund der Pflicht zur Rücksicht-

nahme auf Rechte, Rechtsgüter und Interessen des Anderen (§ 241 Abs. 2 BGB) im Sinne einer Aufnahme von Vertragsverhandlungen. Dies gilt auch selbst dann, wenn seitens der Stadt vor Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung ein einseitiges notarielles Kaufangebot auf Grundlage eines Ratsbeschlusses vorliegen sollte (entsprechende Haushaltsmittel hierfür und für weitere entsprechende Vergaben in den Quartieren York und Oxford vorausgesetzt), da ein zweiter Beschluss notwendig wird, das konkrete Erbbaurecht an einen erst dann bekannten Begünstigten für ein erst dann bekanntes Baukonzept zu vergeben.

Um die Vergleichbarkeit aller Bewerbungen um das Grundstück im Vergabeverfahren zu wahren, müsste auch das Finanzierungskonzept für beide Alternativen gleich zu bewerten sein. Die Investitionskosten sind jedoch unterschiedlich

2) Können Erbbaurechte seitens der Stadt Münster eingeräumt werden?

Eine denkbare Alternative könnte sich durch folgende Konstellation ergeben: Ein Grundstück wird durch die KonvOY zur Veräußerung ausgeschrieben. In der Ausschreibung wird bereits auf die Möglichkeit hingewiesen, dass der potentielle Erwerber während der Anhandgabe – zur Realisierung seines Vorhabens – die Stadt Münster als Erbbaurechtsgeber gewinnen kann. Einen rechtlichen Anspruch hierauf kann es nicht geben, auch nicht mit Blick auf die Grundsatzentscheidung des Rates der Stadt Münster. Hierbei müssen jedoch die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen einer zeitverzögerten Erlöserzielung auf den Wirtschaftsplan der KonvOY berücksichtigt werden. Dieser Vergabeweg wird bei Grundstücksvergaben zugunsten gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur besonderen Förderung dieser alternativen Wohnform eingeräumt.“

Westfälische Bauindustrie GmbH:

Die Westfälische Bauindustrie GmbH äußerte sich mit Stellungnahme vom 16.04.2021 gegenüber dem Amt für Immobilienmanagement und erklärt nach der am 15.04.2021 stattgefundenen Aufsichtsratssitzung:

„Die WBI GmbH begrüßt die Initiative der Stadt, bei Vergabe von städtischen Grundstücken das Erbbaurecht stärker zu berücksichtigen. Diese Initiative ist auf die WBI GmbH jedoch nicht übertragbar. Die WBI GmbH hat weder eigene Erbbaurechtsgrundstücke noch verfügt sie über unbebaute Grundstücke, die für die Vergabe von Erbbaurechten zur Verfügung stehen. Im Eigentum der Gesellschaft stehende Grundstücke sowie Wohnungs-/Teileigentume im Rahmen von Eigentümergemeinschaften und Wohnungs-/Teilerbbaurechte nutzt die WBI GmbH entsprechend ihrem Gesellschaftszweck im Wesentlichen für Parkhäuser/Tiefgaragen sowie für die Vermietung von gewerblichen Objekten und Wohneinheiten.“

Wirtschaftsförderung Münster GmbH:

Eine Befassung bzw. Entscheidung des Aufsichtsrates der Wirtschaftsförderung Münster GmbH über die verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten ist nach eigener Aussage und durch Mitteilung an das Amt für Immobilienmanagement vom 19.10.2020 für das Jahr 2021 vorgesehen.

I. V.

gez.

Peck
Stadtrat