



Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 06.09.2023
-------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	11.09.2023	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	12.09.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Digitalisierung und öffentliche Ordnung (WA)	Beratung	13.09.2023	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	27.09.2023	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	18.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

1. Die Annahme der Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens und unterstützt im Bereich ihrer Verantwortlichkeit die Umsetzung der im Konzept empfohlenen Leitlinien und Maßnahmen.
2. Das Grundstücksvermögen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird nicht durch Verkäufe verringert. Stattdessen werden Erbbaurechtsverträge, Vermietungen oder Verpachtungen angewendet.
Ausnahmen davon können vom zuständigen politischen Gremium bei folgenden Grundstücksveräußerungen beschlossen werden:
 - bei unverhältnismäßig hohem Sanierungsaufwand,
 - Sozialwohnungsbau,
 - partizipativen Wohnformen,
 - Flächentauschen,
 - Arrondierungen,
 - kleinteiliger Ergänzungsbebauung und
 - Gewerbeansiedlungen in Gewerbegebieten.Es wird auf den Bürgerschaftsbeschluss vom 04.04.2022 zum nachhaltigen Grundstücksmanagement (BV-P-ö/07/0197-0-01) verwiesen.
3. Der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke wird künftig einheitlich auf 4 % des jeweiligen Verkehrswertes festgesetzt. Dies gilt auch für das aktuelle Wohngebiet im B-Plan Nr. 13 „Am Elisenpark“. Für Gewerbegrundstücke wird der Erbbauzinssatz im

Einzelfall gutachterlich ermittelt. Wird ein Grundstück zu gemeinnützigen/mildtätigen Zwecken vergeben, kann von dem zuständigen politischen Gremium eine Reduzierung des Erbbauzinses beschlossen werden, sofern die kommunalrechtlichen Vorschriften dies zulassen.

4. Die Erbbaurechtsverträge werden mit einer Laufzeit von bis zu 99 Jahren bei Wohnen abgeschlossen. Die Laufzeit bei Gewerbegrundstücken ist frei verhandelbar, um die Attraktivität des Erbbaurechts zu steigern. Kaufoptionen für die Grundstücke werden grundsätzlich nicht in die Verträge aufgenommen.
5. Die „Richtlinie zur Gewährung eines Zuschusses zum Erwerb oder Bau von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken“ (BV-P-ö/07/0003-05 vom 01.03.2021) wird vorläufig ausgesetzt und bedarf der Überarbeitung.
6. Alle fünf Jahre wird ein Fortschrittsbericht über den Stand der Umsetzung der Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens erarbeitet und der Bürgerschaft vorgelegt.

Sachdarstellung

Die Verwaltung wurde mit Grundsatzbeschluss der Bürgerschaft vom 04.04.2022 (BV-P-ö/07/0197-0-01) beauftragt, eine langfristige Strategie des nachhaltigen Managements städtischen Grundstücksvermögens zu erarbeiten und der Bürgerschaft vorzulegen. Ferner wurde beschlossen, das Grundstücksvermögen durch Vermietung, Verpachtung und die Vergabe von Erbbaurechtsverträgen zu erhalten. Ausnahmen davon, die vom zuständigen politischen Gremium beschlossen werden müssen, wurden definiert:

- bei unverhältnismäßig hohem Sanierungsaufwand,
- Sozialwohnungsbau,
- partizipativen Wohnformen,
- Flächentauschen,
- Arrondierungen,
- kleinteiliger Ergänzungsbebauung und
- Gewerbeansiedlungen in Gewerbegebieten.

Einzelheiten dazu sind dem Beschluss vom 04.04.2022 zu entnehmen.

Neben dem Erhalt des Grundstücksvermögens und dem strategischen Ankauf sind auch die Pflege und Bewirtschaftung städtischer Flächen sowie die Stadtplanung und -entwicklung wichtige Eckpfeiler des nachhaltigen Grundstücksmanagements. Die vorliegenden Teilstrategie, die im Austausch mit den betroffenen Fachabteilungen erarbeitet wurde, kann daher zunächst nur Maßnahmen und Leitlinien für die verschiedenen Arbeitsbereiche der Organisationseinheit Liegenschaften – u. a. Grundstücksverkehr, Forst, Moore, Landwirtschaft, Dienstbarkeiten und Gestattungsverträge – liefern.

Die Teilstrategie untermauert die bisherigen Beschlüsse der Bürgerschaft für eine nachhaltige Landwirtschaft (BV-V/07/0063 vom 04.11.2019; BV-V/07/0406-01 vom 14.06.2021) und ein nachhaltiges Forstmanagement (BV-V/07/0184 vom 02.07.2020) sowie die noch ausstehende Moorschutzstrategie.

Alle fünf Jahre wird über den Stand der Umsetzung der Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens ein Fortschrittsbericht erstellt und der Bürgerschaft vorgelegt.

Für das Erbbaurecht als wichtige Maßnahme im Bereich Grundstücksverkehr wird empfohlen, den Erbbauzins künftig mit einheitlich 4 % aus dem Verkehrswert bei Wohngrundstücken zu vergeben. Die einheitliche Festlegung erleichtert die Kommunikation mit Bauwilligen und Investoren. Zudem entspricht der Erbbauzins damit dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald im

Grundstücksmarktbericht von 2022 festgestellten Durchschnittswert. Im Vergleich zu Kirche und Universität, die ebenfalls häufig Erbbaurechte vergeben, bietet die Stadt mit 4 % den niedrigsten Erbbauzins an. Wird ein Grundstück zu gemeinnützigen/mildtätigen Zwecken vergeben, kann von dem zuständigen politischen Gremium eine Reduzierung des Erbbauzinssatzes beschlossen werden, sofern die Kommunalverfassung M-V und der entsprechende Durchführungserlass dem nicht entgegenstehen. Für Gewerbegrundstücke wird der Erbbauzinssatz aus beihilferechtlichen Gründen im Einzelfall ermittelt.

Um die Vergabe von Erbbaurechten attraktiv zu gestalten, werden Erbbaurechte für Wohnbaugrundstücke schon jetzt meistens mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Aufgrund der positiven Resonanz der Erbbaurechtnehmer sollte diese Laufzeitdauer beibehalten werden. Kürzere Laufzeiten sind im Einzelfall zu prüfen. Bei Grundstücken für gewerbliche oder gemeinnützige/mildtätige Zwecke ist es zielführender, die Laufzeit individuell zu verhandeln. Erfahrungsgemäß liegen die Laufzeiten hier zwischen 30 und 70 Jahren. Kaufoptionen werden nicht in die Erbbaurechtsverträge aufgenommen, weil diese den nachhaltigen Zweck der Erbbaurechtsvergabe unterlaufen. Wenn die Kaufoption gezogen würde, geht das Grundstückseigentum der Stadt verloren und die langfristige Einnahmeerzielung ist nicht mehr gegeben.

Die von der Bürgerschaft am 01.03.2021 beschlossene „Richtlinie zur Gewährung eines Zuschusses zum Erwerb oder Bau von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken“ (BV-P-ö-07/0003-05) wird vorerst ausgesetzt. Im aktuellen Wohngebiet der Stadt dem Bebauungsplangebiet Nr. 13 „Am Elisenpark“ wurde erst ein Antrag auf Förderung nach der Richtlinie gestellt. Im Rahmen dieses Antrags wurde seitens des Innenministeriums des Landes der Hinweis gegeben, dass Nachbesserungsbedarf bei der Richtlinie besteht. Es soll daher eine Neufassung erarbeitet werden, welche die mit der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken beachtet. Bei der Förderung gemäß der Richtlinie handelt es sich zudem um eine freiwillige Leistung der Gemeinde, die vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage eingespart werden sollte.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
--	--------	--------------------------------------	--------------------	------------------------------	-------------

1					
---	--	--	--	--	--

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		x

Begründung:

Anlage/n

- 1 Teilstrategie zum nachhaltigen Grundstücksmanagement öffentlich