



BS-Beschluss öffentlich
B589-21/17

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1016.1
Erfassungsdatum: 23.06.2017

Beschlussdatum:
17.07.2017

Einbringer:
SPD-Fraktion

Beratungsgegenstand:
Verbilligungsrichtlinie

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	02.05.2017	6.16		2	6	7
Hauptausschuss	08.05.2017	5.19	auf TO der BS gesetzt			
Bürgerschaft neue Version erstellt	22.05.2017	6.13	zurückgezogen			
			23.06.2017			
Bürgerschaft	17.07.2017	8.17	mit Änderungen	23	18	1

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:
Ausschuss f. Finanzen,Liegenschaften,Beteiligungen	16.10.2017

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beauftragt den Oberbürgermeister die nachstehende Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beim Verkauf städtischer Grundstücke dem Ministerium für Inneres und Europa zur Prüfung vorzulegen und die Bürgerschaft zeitnah über das Ergebnis zu informieren.

Sachdarstellung/ Begründung

Die strategischen Empfehlung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und des Bundesministeriums für Bauen im November 2015 fordern als Leitsatz für öffentliche Körperschaften in einem Zehnpunkteprogramm:
„1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben.“

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird in den nächsten Jahren verstärkt Bauland bereitstellen müssen, denn nach den Festlegungen in dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ müssen bis zum Jahr 2030 insgesamt 3000 neue Wohnungen geschaffen werden.

Die Verbilligungsrichtlinie trägt dem Umstand Rechnung, dass das Förderprogramm des Landes zwar Anreize für Investitionstätigkeit bietet, diese aber nicht ausreichen um hohe Baukosten und gedeckelte Mieten zu kompensieren. Die gestiegenen Baukosten und hohe Grundstückspreise sind vielfach Hinderungsgrund für Wohnungsbauunternehmen in den Neubau von sozialen Wohnungsbau zu investieren, da es bei der begrenzten Miethöhe von 5,50 €/qm schwierig ist, angemessene Rendite zu erzielen.

Um Investoren einen Anreiz zu geben in sozialen Wohnungsbau mit ähnlich hohen Baukosten wie bei freifinanzierten Wohnungen und mit begrenzten Miethöhen zu investieren, wird durch die Verbilligungsrichtlinie eine Kaufpreisbildung unterhalb des Verkehrswertes ermöglicht. Dabei sind Grundstücke für Bauvorhaben für ausschließlich sozialen Wohnungsbau und bei gemischten Bauvorhaben mit Anteilen geförderten Wohnungsbaus durch Bietverfahren zu vergeben. Durch das wettbewerbliche Bietverfahren wird der Marktwert ermittelt und bildet eine zulässige Grundlage für die Bemessung des Kaufpreises. Dabei sind der Anteil von sozialen Wohnungsbau und die gewünschten Wohnungsgrößen in der Ausschreibung vorzugeben.

Der Bodenrichtwert bzw. Verkehrswert ist lediglich als Orientierungswert im Expose anzugeben. Im Gebotsverfahren ist ein Mindestpreis vorzugeben, der die Anzahl der geforderten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt. Dazu sind in einer internen Kalkulation vom Bodenrichtwert ein Abschlag von 15.000 Euro je geförderte Wohnung abzuziehen. Der Mindestpreis soll nicht unter 60 % des Bodenrichtwertes bzw. Verkehrswertes liegen.

Bei den Verkaufspreisen ist § 56 Absatz 4 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern zu beachten, danach müssen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden, „soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt“. Zum vollen Wert bedeutet die Erwirtschaftung des Erlöses, der sich für den Vermögensgegenstand unter Ausnutzung aller marktwirtschaftlichen Möglichkeiten erzielen lässt. Der Wortlaut lässt jedoch Ausnahmen zu. Veräußerungen zu einem geringeren als dem vollen Wert können in begründeten Ausnahmefällen erfolgen z.B. mit dem Zweck der verstärkten Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, zur Förderung des Wohnungsbaus oder für soziale Einrichtungen.

Gemeindehaushaltsrechtlich ist mithin die Veräußerung von Grundstücken mit sozialen Auflagen im Hinblick auf die Förderung sozialer Zwecke zulässig und möglich. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten. Die Tatsache, dass dies zum klassischen Bereich der Daseinsvorsorge gehört und eine Veräußerung zu einem Preis rechtfertigt, der unter dem erzielbaren Marktpreis liegt, ist in der Literatur und bis in die jüngste Rechtsprechung hin unbestritten (vgl. BGH-Urteil vom [21.07.2007](#), Az.: V ZR 158/05, Juris).

Das europäische Beihilferecht lässt eine Preisbildung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu. Gemäß Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe c des Beschlusses der EU-Kommission vom [20.12.2011](#) („DAWI-Beschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom [11.01.2012](#)). ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Art. 108 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit, soweit und solange die Voraussetzungen des DAWI – Beschlusses vollständig erfüllt sind.

Die Kommunalaufsicht des Landes Mecklenburg-Vorpommern soll daher prüfen, ob die nachstehende Verbilligungsrichtlinie für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus beihilfe- und kommunalverfassungsrechtlich möglich ist.

Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beim Verkauf städtischer Grundstücke

1.

Bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken für Geschosswohnungsbau ist diese Richtlinie zu beachten. Dazu sind jeweils vor Einleitung der Vermarktung zwischen den zuständigen Bereichen (zur Zeit Stadtplanung, Bauordnung und Liegenschaften) unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau und der Quote in benachbarten Stadtteilen Vorgaben für die Anzahl der geförderten Wohnungen für die jeweiligen Grundstücke und soweit möglich auch zu den Wohnungsgrößen abzustimmen. Diese sind als Mindestvorgaben im Bietverfahren für das Grundstück im Expose und in den Verhandlungen bekannt zu geben und jeweils bei der Entscheidung als Auswahlkriterien zu berücksichtigen.

2.

Um Investoren einen Anreiz zu geben, in sozialen Wohnungsbau zu investieren, wird eine Kaufpreisbildung unterhalb des Verkehrswertes ermöglicht. Hierbei sind folgende Regeln zu beachten:

2.1. Durchführung eines Bietverfahrens

Grundstücke für Bauvorhaben für ausschließlich sozialen Wohnungsbau und bei gemischten Bauvorhaben mit Anteilen geförderten Wohnungsbaus sind durch offene, transparente und diskriminierungsfreie Bietverfahren (z.B. Interessenbekundungsverfahren) zu vergeben. Dabei sind der Anteil von sozialem Wohnungsbau und die gewünschten Wohnungsgrößen vorzugeben.

2.2. Ausgangspunkt Verkehrswert

Der Verkehrswert ist lediglich als Orientierungswert im Expose anzugeben. Es ist ein Mindestpreis vorzugeben, der die Anzahl der geforderten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt. Für die Ermittlung des Mindestpreises sind in einer internen Kalkulation vom Bodenrichtwert kalkulatorisch 15.000 € je geförderte Wohnung abzuziehen. Der Mindestpreis soll nicht unter 60 % des Bodenrichtwertes bzw. Verkehrswertes liegen.

2.3. Angebot des Bieters

Im Bietverfahren ist vom Bieter darzulegen:

- a) Bebauung des Grundstückes im Geschosswohnungsbau mit mindesten acht Wohneinheiten.
- b) Förderung des Bauvorhabens; diese ist durch den Förderbescheid spätestens innerhalb einer im Kaufvertrag zu vereinbarenden Frist nachzuweisen (s. Nachzahlungsregelung Ziffer 2.5).

Es gilt die Zweck- und Mietbindung gem. Ziffer 4 der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WobauSozRL- vom 07. Februar 2017, Amtsblatt 2017, S. 90 ff).

- c) Miet- und Zweckbindung nach der WobauSozRL für die Dauer von 20 oder 35 Jahren

- d) Darstellung des Bauvorhabens mit

- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Projektbeschreibung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Berechnung der beabsichtigten Miethöhe sowie die Kalkulation der gebotenen Kaufpreishöhe

2.4.

Benennungs- und Besetzungsrechte

Auf den so im Bietverfahren ermittelten Kaufpreis sind keine weiteren Reduzierungen des Kaufpreises vorzunehmen. Es besteht aber die Möglichkeit der Anrechnung von Beträgen auf den Kaufpreis in Höhe von 5000 € für ein Benennungsrecht bzw. 10.000 € für ein Besetzungsrecht je geförderter Wohnung, wenn der Käufer der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein Benennungsrecht bzw. ein Besetzungsrecht für die Dauer der Mietbindung vertraglich zusichert.

Benennungsrecht bedeutet, dass die Universitäts- und Hansestadt Greifswald berechtigt ist, bei der Vermietung einer freien oder bezugsfertigen Wohnung mindestens 3 wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Falle darf die Wohnung nur an eine dieser Personen vermietet werden. Besetzungsrecht bedeutet, dass die Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Person benennen darf und die Wohnung nur an diese Person vermietet werden darf.

Das Benennungsrecht und / oder das Besetzungsrecht kann von der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf eine andere Wohnung im Stadtgebiet übertragen werden.

2.5. Nachzahlung bei Zweckverfehlung; sonstige zivilrechtliche Sanktionen und Sicherungen

Im Kaufvertrag ist eine Nachzahlungsverpflichtung hinsichtlich der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem unter Berücksichtigung der Vorgaben der Ausschreibung für den Anteil sozialen Wohnungsbaus vereinbarten Kaufpreis zu vereinbaren für folgende Fälle:

- Die geförderten Wohneinheiten werden nicht für den vereinbarten Zeitraum (entsprechend der Zweckbindung aus dem Förderbescheid des Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern), mindestens aber für 20 Jahre genutzt;

- Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Belegungsbindung und/oder das Benennungs- oder Besetzungsrecht oder Mietpreispreisbindung vermietet oder überlassen oder steht aus Gründen die der Käufer zu vertreten hat länger als 3-6 Monate leer. Den Verkehrswert stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für den Zeitpunkt der Kenntnis der Universitäts- und Hansestadt Greifswald von der Zweckverfehlung fest. Dann ist anteilig der Differenzbetrag nebst Zinsen (jährliche Verzinsung in Höhe von 5 % - Punkten über dem Basiszinssatz ab dem Zeitpunkt der Zweckverfehlung) vom Käufer nachzuzahlen. Ferner sind in den Kaufvertrag Wiederkaufsrechte zugunsten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für folgende Fälle einzuräumen:

- Der Förderbescheid des Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern wird nicht innerhalb von 6 - 12 Monaten nach Vertragsschluss vorgelegt;

- Das Bauvorhaben wird nicht innerhalb der im Kaufvertrag festgesetzten Fristen oder der im Förderbescheid genannten Fristen bebaut;

- Weiterverkauf des Grundstücks ohne Sicherstellung der Realisierung sozialen Wohnungsbaus im mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vereinbarten Umfang

- Als Alternative zur Nachzahlungsverpflichtung des Käufers für den Fall der zweckwidrigen Nutzung. Die Wiederkaufsrechte sind durch Rückkauflassungsvormerkungen zu sichern. In den Kaufvertrag sollten weitere zivilrechtliche Sanktionen für den Fall von Vertragsverletzungen oder Leistungsstörungen aufgenommen werden. Diese Instrumentarien sind insbesondere - Vertragsstrafen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus - Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für Belegungs- und Benennungsrechte

- Bauverpflichtung

- Weitergabepflichten an Rechtsnachfolger

- Anzeigepflichten bei Weiterveräußerung

Im Vertrag ist als angemessene Frist für die Fertigstellung der geförderten Vorhaben ein Zeitraum von 2 Jahren ab Vertragsabschluss bei Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB sowie bei B-Planerfordernis 2 Jahre ab Satzungsbeschluss über den B-Plan zu vereinbaren.

3. Betrauung / EU Beihilferechtskonformität

Nach dem DAWI - Beschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 (2012/21/EU) ist eine Betrauung des Erwerbers mit der Realisierung von sozialem Wohnungsbau durchzuführen. Die Betrauung kann im Kaufvertrag geregelt werden. Die Betrauung muss den Voraussetzungen des Art. 4 des DAWI - Beschlusses entsprechen. Die Betrauung muss mindestens Regelungen zu folgenden Punkten enthalten:

- Inhalt und Dauer der Betrauung;

- Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen;

-Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen;

-Verweis auf den DAWI – Beschluss. Ohne Betrauung ist die Verbilligung ohne Notifizierung nicht beihilfekonform (Art. 3 DAWI – Beschluss der Kommission aaO). Nach Art. 5 Abs. 1 des DAWI-Beschlusses darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Im Zuge der Bewilligung der Kaufpreisreduzierung prüft der Bereich Liegenschaften die Einhaltung der EU - Beihilferechtskonformität und sodann während des Förderzeitraums in dreijährigem Turnus sowie am Ende der Bindungsdauer. Wird hierbei eine Überkompensation festgestellt, ist diese durch entsprechende Reduzierung der Verbilligung auszugleichen und vom Käufer nachzuzahlen. Sollten sich die Grundlagen für eine beihilfekonforme Verbilligung von Grundstücksverkäufen ändern, ist diesen Änderungen Rechnung zu tragen.

4. Entsprechende Geltung für Erbbaurechtsbestellungen

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend bei der Bestellung von Erbbaurechten für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus. Dazu ist im Bietverfahren gem. Ziffer 2 der Bodenwert für den Erbbauzins zu ermitteln. Der Erbbauzins auf den so ermittelten Bodenwert beträgt 2,5 % des Bodenwertes. Bei Zweckverfehlungen ist der anteilige Erbbauzins nebst 5 %-Punkte über dem Basiszinssatz nachzuzahlen.

5. Gremienvorbehalt

Die Entscheidung über den Kaufpreis / Erbbauzins trifft bei Verkehrswerten des Grundstücks über 175.000 € die Bürgerschaft, bei Verkehrswerten darunter der Hauptausschuss. In der Verkaufsvorlage / Erbbaurechtsbestellungsvorlage ist die Berechnung der Verbilligung darzustellen.

6. Dauer

Die Verbilligungsrichtlinie gilt für den Veräußerungszeitraum 01. Juli 2017 bis 31.12.2021. Maßgeblich ist das Datum der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages.