

**Informationsvorlage****öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/1465

Erfassungsdatum: 18.05.2018

**Beschlussdatum:****Einbringer:****Dez. II, Amt 23****Beratungsgegenstand:****Information zum Prüfauftrag der Verwaltung zur Vorlage Verbilligungsrichtlinie der SPD-Fraktion vom 17.07.2017**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	04.06.2018	6.6	zur Kenntnis genommen			

**Beschlusskontrolle:**

Termin:

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

Der Finanzausschuss nimmt die nachfolgende Information zur Kenntnis.

Gemäß der Vorlage Verbilligungsrichtlinie der SPD-Fraktion vom 17.07.2017 sollte die Verwaltung die Vorlage dem Innenministerium vorlegen und die Bürgerschaft zeitnah über das Ergebnis informieren, was nachfolgend erfolgt.

Die Richtlinie wurde dem Innenministerium mit Schreiben vom 03.08.2017 zugeleitet. Die Antwort vom 06.11.2017 (Anlage 1) wurde den Fraktionen zugeleitet. Gemäß Festlegung des Finanzausschusses wurde entsprechend der Empfehlung des Innenministeriums mehrfach Kontakt mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung aufgenommen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass seitens des Ministeriums eine weitere Förderung des sozialen Wohnungsbaus seitens der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beim Erwerb von Grundstücken grundsätzlich nicht ausgeschlossen wird. Begründet wird dies damit, dass bei Erstellung des Landesprogramms zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus von Baukosten in den Kostengruppen 300 und 400 von einem Erstellungswert von 2.000,- €/m<sup>2</sup> und einem Bodenpreis von 170 €/m<sup>2</sup> ausgegangen wurde. Nach Information des Ministeriums liegen die tatsächlichen Kosten in diesen Kostengruppen derzeit bei Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus bei durchschnittlich 2.300 €/m<sup>2</sup>. Besonders die Vergabe von (verbilligten) Erbbaurechten wird als gute Möglichkeit zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus angesehen.

Ein eigenes Benennungs- und Belegungsrecht für die Stadt wird dann als unnötig angesehen, wenn es um sozialen Wohnungsbau nach dem Landesprogramm geht, weil dort bereits ein Belegungsrecht für das Land vorgesehen ist. Auch ein fester Preisnachlass je Wohnung wird als nicht sinnvoll angesehen, weil Wohnungen unterschiedlich groß sein können und es durchaus auch Bedarf an großen Wohnungen gebe. Insofern sei bei einem Preisnachlass eine prozentuale Absenkung des Kaufpreises in Abhängigkeit von der Fläche, die mit sozialem Wohnungsbau belegt werden soll, ggf. die bessere Variante.

Als wesentliches Problem wurde die EU Beihilferecht Konformität angesprochen. Bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus handelt es sich beihilferechtlich um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DawI). Diese ist entsprechend der De minimis-Verordnung für DawI der EU-Kommission bis zu einem Förderbetrag von 500.000,- € von einem beihilferechtlichen Genehmigungsverfahren freigestellt.

Es ist allerdings zu beachten, dass die Förderbeträge des Landes für den sozialen Wohnungsbau und ein etwaiger Preisnachlass beim Verkauf eines Grundstücks addiert werden. Bei Überschreiten des Betrages von 500.000,- € wäre ein gesondertes beihilferechtliches Verfahren in Abstimmung mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung durchzuführen.

Da die Förderbeträge des Landes, nach Aussage des Ministeriums, regelmäßig den Betrag von 500.000,- überschreiten, wäre bei zusätzlicher Kaufpreisförderung fast immer ein entsprechendes Verfahren durchzuführen. Problematisch erscheint, dass bei Beschlussfassung und Beurkundung des Kauf- oder Erbbaurechtsvertrages die Höhe der Landesförderung in der Regel nicht exakt feststeht und somit nicht eingeschätzt werden kann, ob ein beihilferechtliches Verfahren durchzuführen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass im Immobilienverwaltungsamt keine Kapazitäten oder das fachliche Wissen vorhanden sind, solch komplizierten beihilferechtlichen Verfahren rechtssicher durchzuführen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Richtlinie nicht in Kraft gesetzt werden und allenfalls ein begrenztes Angebot für die verbilligte Abgabe von Grundstücken geschaffen werden, unabhängig von der Anzahl oder Größe der Wohnungen. Hierbei sollten nur Vergünstigungen auf Grundstücke gewährt werden, die verbindlich Wohnraum nach dem Landesprogramm schaffen. Die Umsetzung der Richtlinie bei jedem Verkaufsfall würde zu einem erheblichen Verwaltungsmehraufwand führen. Dieser könnte bei einem begrenzten Anwendungskreis und der Koppelung an die Landesrichtlinie deutlich reduziert werden.

In der zweiten Jahreshälfte 2018 sollen im Bereich des B-Plans 13 die ersten Grundstücksvermarktungen beginnen. Hier stehen 7 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, auf denen eine drei- bis viergeschossige Hochbebauung errichtet werden kann. Es könnten von diesen Grundstücken bei einer noch festzulegenden Anzahl die Verpflichtung zum Bau von sozialen Wohnungen nach dem Landesprogramm festgelegt werden. Der Grundstückspreis soll, vorbehaltlich der Genehmigung durch des Gutachterausschusses für diese Grundstücke 130 €/m<sup>2</sup> betragen. Es wird vorgeschlagen, allenfalls einen Preisnachlass von 25 % auf den Verkehrswert zu gewähren. Die Mindereinnahme würde 32,50 €/m<sup>2</sup> betragen, so dass ein Verkaufspreis von ca. 100 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen wäre. Damit läge die Stadt deutlich unter dem vom Ministerium bei deren Kalkulation angesetzten Wert für Grund und Boden.

Alternativ und vorzugsweise wird seitens der Verwaltung die Vergabe eines Erbbaurechts, mit einem im öffentlichen Interesse von 4% auf 2 % abgesenkten Erbbauzins, vorgeschlagen. Diese Absenkung sollte auf den Zeitraum der Zweckbindung des Landesprogramms von 20 Jahren beschränkt werden. Dies hätte den Vorteil, dass eine Vergünstigung zielgerichtet auf den Förderzeitraum ausgerichtet werden kann, die langfristig aber den städtischen Haushalt nicht so stark belastet. Dies würde auch dem Grundsatz entsprechen, dass bevorzugt Erbbaurechte ausgegeben werden sollen.

Ungeklärt ist bislang, wie ein beihilferechtliches Genehmigungsverfahren konkret ablaufen würde, wer den Schriftverkehr mit der EU führt und wie lange das Verfahren bis zur Genehmigung dauert. In den Haushaltsplanungen für 2019/2020 ff. sind die erforderlichen finanziellen Konsequenzen klar darzustellen, soweit tatsächlich Grundstücke verbilligt oder mit reduziertem Erbbauzins vergeben werden sollen. Seitens der Verwaltung sind bisher keine diesbezüglichen Mittel angemeldet worden.

Die Prüfung hat ergeben, dass ein Preisnachlass kommunalverfassungsrechtlich und beihilferechtlich grds. möglich wäre. Beihilferechtlich ist allerdings fast immer ein gesondertes Verfahren notwendig, das besondere Herausforderungen an die Verwaltung stellt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Antwortschreiben des Innenministeriums vom 06.11.2017

ENTWURF

Ministerium für Inneres und Europa  
Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern  
19048 Schwerin

Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Der Oberbürgermeister  
z. H. Herrn Kremer  
PF 3153

17461 Greifswald

Bearbeiter: Frau Albrecht  
Telefon: +49 385 588 2334  
Telefax: +49 385 588 - 482 2334  
E-Mail: dorina.albrecht@im.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: II 330-174-6100A-2017/046-001  
Datum: Schwerin, 6.11.2017

608  
13 NOV 2017  
L

1. d. W. V. P. A.  
2. Frau Albrecht postalisch schreiben  
an Funktionärin  
K. 12.11.17

**Verbilligte Bereitstellung von Grundstücken für den kommunalen Wohnungsbau**

hier: Ihr Schreiben vom 03.08.2017

Sehr geehrter Herr Kremer,

zu dem von Ihnen übersandten Entwurf einer Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beim Verkauf städtischer Grundstücke kann ich folgende Hinweise geben:

Nach § 56 Abs. 4 Satz 2 KV M-V müssen Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt.

Gemäß Ziffer 1.3 Buchstabe b des Durchführungserlasses zum Genehmigungsverfahren nach § 56 Abs. 6 KV M-V vom 11.04.2013 (AmtsBl. M-V S. 302), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 05.12.2016 (AmtsBl. M-V S. 1130), kann das notwendige Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses bei Grundstücksveräußerungen unter dem vollen Wert bejaht werden, wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls der örtlichen Gemeinschaft die Förderung einer bestimmten Maßnahme erfordern. Beispielhaft wird die Sicherstellung einer befriedigenden Versorgung der Bevölkerung genannt. Hierzu zählt unstrittig auch die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

In Ziffer 133 der aktuellen Koalitionsvereinbarung wird diesbezüglich ausgeführt, dass in einigen Regionen, insbesondere in den Universitätsstädten und in einigen Küstenorten und Tourismuszentren, ein sehr angespannter Wohnungsmarkt anzutreffen sei.

**Hausanschrift:**  
Ministerium für Inneres und Europa  
Mecklenburg-Vorpommern  
Arsenal am Pfaffenteich  
Alexandrinestraße 1 · 19055 Schwerin

**Postanschrift:**  
Ministerium für Inneres und Europa  
Mecklenburg-Vorpommern  
19048 Schwerin

Telefon: +49 385 5880  
Telefax: +49 385 588-2972  
E-Mail: poststelle@im.mv-regierung.de  
Internet: www.im.mv-regierung.de

Ziel der Koalition sei es, dass auch Menschen mit einem geringen und mittleren Einkommen, Alleinerziehende, Studierende und Ruheständler bezahlbare, gute Wohnungen finden. Dafür werde die Koalition das begonnene Landesprogramm für den sozialen Wohnungsbau fortführen und weiter ausbauen. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften als Bauherren sollen dabei besonders berücksichtigt werden. Die Förderung erfolge durch Baukostenzuschüsse gegen die Festlegung einer Mietpreisbindung.

Entsprechend wird auch in Ziffer 4.4.3 der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial - WoBauSozRL M-V) vom 07.02.2017 (AmtsBl. M-V S. 90) ausgeführt, dass die Kommunen unterstützend Baugrundstücke zu verbilligten Konditionen überlassen können.

Vor diesem Hintergrund kann das Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses i. S. v. § 56 Abs. 4 S. 2 KV M-V für die geplanten Grundstücksvergünstigungen grundsätzlich bejaht werden.

Die Beurteilung der Frage, ob die Verbilligungsrichtlinie für eine erfolgreiche Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus erforderlich ist, obliegt der Bürgerschaft. Das Ministerium für Inneres und Europa hätte später im Rahmen der einzelnen Genehmigungsverfahren nach § 56 Abs. 6 Nr. 1 KV M-V auf das Vorliegen des besonderen öffentlichen Interesses abzustellen. Um in diesem Zusammenhang jedoch reine „Mitnahmeeffekte“ zu vermeiden, wird hiesigerseits vorgeschlagen, Nr. 2.3 des Richtlinienentwurfs dahingehend zu ergänzen, dass die Bieter im Bietverfahren in geeigneter Weise darzulegen haben, dass ohne die Kaufpreisreduzierung die begrenzte Miethöhe von 5,50 €/m<sup>2</sup> nicht erreicht werden könnte.

Die Kopplung der möglichen Grundstücksverbilligung mit der Förderung des Bauvorhabens nach der WoBauSozRL M-V wird grundsätzlich befürwortet.

Der Entwurf der Verbilligungsrichtlinie sieht einen relativ komplexen Abstimmungsprozess bzw. Mindestvorgaben für die Vorbereitung der Bieterverfahren vor (Geschosswohnungsbau mit mindestens acht Wohneinheiten, Anzahl der geförderten Wohnungen, Wohnungsgrößen, Stadtteilquote), die nach der WoBauSozRL M-V so nicht erforderlich wären. Auch das vorgesehene zusätzliche Benennungs- und Belegungsrecht würde für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bedeuten. Hier sollte abgewogen werden, ob nicht das allgemeine Belegungsrecht nach der WoBauSozRL M-V für ausreichend befunden wird.

Letztendlich stellt sich die Frage, ob diese verwaltungsaufwändigen Maßgaben für eine erfolgreiche Realisierung des sozialen Wohnungsbaus tatsächlich erforderlich sind. Ich empfehle Ihnen, sich hierzu beratender Weise an das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung bzw. das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern zu wenden.

Da in § 56 Abs. 4 S. 2 KV M-V und auch im o. g. Durchführungserlass die Ermittlung des vollen Werts gefordert wird, sollte im Entwurf der Verbilligungsrichtlinie auch durchgängig diese Begrifflichkeit verwendet werden. Die Verwendung des Begriffs „Verkehrswert“ könnte ansonsten die Frage nach der Notwendigkeit der Einholung eines Verkehrswertgutachtens aufkommen lassen, insbesondere bei der Ermittlung des „Verkehrswertes“ durch den Gutachterausschuss bei Nachzahlungsverpflichtung (s. Nr. 2.5 des Entwurfs). Nach Nr. 2.2.1 des o. g. Durchführungserlasses kann bei unbebauten Grundstücken die Bestimmung des vollen Werts i. S. v. § 56 Abs. 4 S. 2 KV M-V auf Grundlage des Bodenrichtwerts erfolgen.

Da die Zweckbindungsfrist nach der WoBauSozRL M-V 20 Jahre beträgt, sind im ersten Spiegelstrich in Nr. 2.5 des Entwurfs die Worte „mindestens aber für 20 Jahre genutzt“ zu streichen. Die Hansestadt Lübeck, deren Richtlinie dem vorliegenden Entwurf zugrunde liegt, hatte diese Regelung aufgenommen, da die Förderrichtlinien Schleswig-Holsteins gestaffelte Zweckbindungsfristen vorsehen.

Mit Blick auf die sicherzustellende EU-Beihilferechtskonformität möchte ich darauf hinweisen, dass das Landesförderinstitut auf seiner Homepage zum Förderprogramm Wohnungsbau Sozial ein Informationsblatt „De-minimis-Regel“ und ein Formblatt für eine notwendige „De-minimis-Erklärung“ des Antragstellers bereitgestellt hat. Die in Nr. 3 des Entwurfs der Verbilligungsrichtlinie vorgenommene Aufzählung der nach Art. 4 des DAWI-Freistellungsbeschlusses im Betrauungsakt erforderlichen Regelungen ist nicht vollständig und deshalb noch zu ergänzen.

Der in Nr. 5 des Entwurfs der Verbilligungsrichtlinie geregelte Gremienvorbehalt widerspricht wertmäßig der Zuständigkeitsregelung des § 5 Abs. 5 Nr. 3 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dr. Angela Strätker