



**BS-Beschluss öffentlich**  
B762-29/18

**öffentlich: Ja**  
Drucksachen-Nr.: 06/1530.2  
Erfassungsdatum: 18.09.2018

**Beschlussdatum:**  
13.09.2018

**Einbringer:**  
Herr Peter Multhauf

**Beratungsgegenstand:**  
Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	27.08.2018	6.12		7	6	1
neue Version erstellt			03.09.2018			
Hauptausschuss	03.09.2018	6.30	auf TO der BS gesetzt			
Bürgerschaft	13.09.2018	6.21	bisherige Vorlage der SPD-Fraktion ersetzt durch einen Änderungsantrag von Herrn Multhauf	18	16	2

I. V.  
Heiko Jaap  
1. Vizepräsident

Birgit Socher  
Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:
Bürgerschaft	17.12.2018

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

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fordert den Oberbürgermeister auf, zum 17.12.2018 auch finanziell machbare Möglichkeiten zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Greifswald vorzulegen.

über BSK

an die Mitglieder des Finanzausschusses  
und Mitglieder der Bürgerschaft

### **Stellungnahme der Verwaltung zur Vorlage Verbilligungsrichtlinie der SPD-Fraktion (06/1530)**

Allgemein

Die Umsetzung der Vorlage führt zu einem nicht zu vernachlässigendem erhöhten Verwaltungsaufwand in mehreren Ämtern, was in jedem Fall auch personelle Auswirkungen haben wird.

Die Vorlage hat zudem haushaltsrechtliche Auswirkungen, insofern ist die entsprechende Kennzeichnung in der Vorlage falsch. Sie führt zu entsprechenden Einnahmeverlusten, die Auswirkungen auf die Finanzierung der Investitionsvorhaben hat und zwangsläufig, aufgrund der Reduzierung der Verkaufseinzahlungen, zu einer Erhöhung der Kreditaufnahmen bei der UHGW. Aus Sicht des Amtes 20 ist die Vorlage abzulehnen.

Dem Wortlaut nach wäre sie auch im Sanierungsgebiet anzuwenden. Hier stellt sich die Frage, ob das gewollt ist.

Ungeklärt sind bisher die Auswirkungen auf das Förderrecht. Es droht, dass der Kern-HH über die Rückzahlungen von Zuwendungen und Vorteilsausgleiche an das Städtebauliche Sondervermögen bei entsprechenden Verbilligungen belastet wird, vgl. A 8.4 StBauFR M-V. Die Verbilligung eines Grundstücks gegenüber dem Verkehrswert widerspricht dem Förderrecht. Sie ist als Vorenthaltung von Einnahmen zu betrachten.

Nach A 8.4 StBauFR M-V wird der Abruf von Zuwendungen, der durch die Vorenthaltung von Einnahmen gegenüber dem städtebaulichen Sondervermögen, die vor den Zuwendungen für förderfähige Maßnahmen hätten eingesetzt werden müssen, als zweckwidrig behandelt und mit dem Zeitraum der Zweckentfremdung mit einem Vorteilsausgleich in Höhe von 4 % zu Gunsten des städtebaulichen Sondervermögens belastet. Finanzhilfen sind nachrangig zu verwenden, A 1.2 StBauFR M-V.

Die Gemeinde trifft eine Bereitstellungs- und Veräußerungspflicht nach D 4.1 StBauFR M-V. Dies betrifft unter entsprechenden weiteren Voraussetzungen alle privat nutzbaren Grundstücke, die im Gebiet der Gesamtmaßnahme liegen. Mit den Erlösen sind die Ausgaben der Gesamtmaßnahme vorrangig zu decken. Von dem Erlös aus der Veräußerung eines Grundstücks der Gemeinde kann der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Grundstücks in das städtebauliche Sondervermögen als Eigenanteil für den Abruf von Finanzhilfen abgesetzt werden. Soll die Richtlinie auch bei bebauten Grundstücken gelten?

Im Einzelnen

Zu 1.

Die Zuständigkeit, Aufgaben sowie Befugnisse der unteren Bauaufsichtsbehörde sind in der LBauO M-V geregelt. Es wird insbesondere auf §§ 57 ff LBauO M-V verwiesen. Eingriffe durch die Bürgerschaft in übertragene Aufgaben sind nicht möglich.

Insgesamt sind die Ausführungen hierzu im Entwurf sehr oberflächlich. Ab welchen Größenverhältnissen kann man von einer ausgewogenen Mischung ausgehen? Für ein valides

Monitoring bedarf es innerhalb der Verwaltung personeller und technischer Kapazitäten. Hier verbirgt sich ein nicht zu unterschätzender Verwaltungsaufwand.

Zu 2.1.

Nach welchen Kriterien soll die Zahl der zu fördernden Wohnungen und deren jeweilige Größe festgelegt werden?

Zu 2.2.

Zur Ermittlung des Bilanzwertes müssen bei der Vermarktung neu erschlossener Wohngebiete die fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten (Erschließungskosten, Kosten für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, Vermessungskosten) ermittelt werden. Da die UHGW diese Grundstücke in der Regel vor Ermittlung der tatsächlichen zurechenbaren Kosten vermarktet, liegen diese zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht vor, so dass eine verlässliche Ermittlung des fortgeschriebenen Bilanzwertes nicht möglich ist. Es könnten allenfalls Schätzzahlen herangezogen werden.

Entgegen der Empfehlung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Bauwesen wird eine pauschale Reduzierung von 15.000,- € je Wohnung vorgeschlagen. Das begünstigt den Bau von kleinen Wohnungen stärker und benachteiligt den Bau größerer Wohnungen, die ebenfalls benötigt werden.

Sofern 15.000 € je geförderter Wohnung ausgereicht werden sollen und mindestens acht Wohneinheiten zu schaffen sind, wären das mindestens 120.000 €. Bei Grundstücken mit einem geringeren Verkehrs- bzw. Bilanzwert wäre dann nur eine anteilige „Förderung“ möglich.

Zu 2.3.

Zu Pkt. b: Zum Zeitpunkt der Grundstücksausschreibung müsste geklärt sein, ob das Bauvorhaben überhaupt eine Chance hat, gemäß Landesprogramm gefördert zu werden. Es müsste dann ansonsten neu ausgeschrieben werden, was zu einem erheblichen Zeitverzug für eine Neubebauung führt und unnötige Verwaltungskapazitäten bindet sowie zur Verärgerung potentieller Investoren wegen vergeblicher Bemühungen und Kosten im Rahmen der Ausschreibung beiträgt.

Pkt. d letzter Spiegelstrich ist nicht nachvollziehbar. Die Miethöhe ist bei sozialem Wohnungsbau vorgegeben. Der Kaufpreis soll doch nach der Richtlinie durch die UHGW vorgegeben werden.

Zu 2.4.

Entsprechend dem Hinweis des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Bauwesen sollte zur Verminderung des Verwaltungsaufwandes bei der Schaffung von Mietwohnungen nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M/VP auf zusätzliche Benennungs- und Belegungsrechte der Kommune verzichtet werden. Wieso für die Einräumung solcher Rechte, wenn man es dann doch will, ein zusätzlicher Preisnachlass gewährt werden soll ist nicht nachvollziehbar. Dies ist unüblich und in dieser Größenordnung auch nicht verhältnismäßig. Die Vereinbarung solcher Rechte für die UHGW ist mit erheblichem zusätzlichem Verwaltungsaufwand verbunden, was derzeit nicht abgedeckt werden könnte. Hier wären entsprechende Stellen oder Stellenanteile im Amt 32 zusätzlich zu schaffen.

Zu 2.5.

Grds. ist die Sanktion von Zuwiderhandlungen von Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag richtig. In der hier vorgeschlagenen Schärfe erscheinen diese teilweise überzogen und nicht verhältnismäßig. Ob diese daher einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würden, erscheint zweifelhaft. Wenn beispielsweise eine Wohnung im 15. Jahr der Zweckbindung 3 -6 Monate leer steht, erscheint es zweifelhaft, ob man dann den geförderten Kaufpreisanteil anteilig für diese Wohnung (oder für alle Wohnungen?) zurück verlangen kann. Üblicherweise würde man dies allenfalls anteilig für die Restlaufzeit der Zweckbindung machen. Was ist, wenn die Wohnung danach wieder zweckentsprechend genutzt wird?

Auch die Kontrolle dieser Verpflichtungen erfordert einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand.

Unklar bleibt die Festlegung zur angemessenen Frist für Vorhaben, die weder nach § 34 noch nach § 30 BauGB zu beurteilen sind.

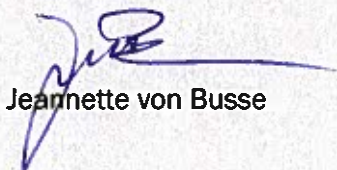


Zu 3.

Die Beihilfeproblematik ist von ausgesprochener rechtlicher Komplexität. Die Klärung und Bearbeitung solcher Fragen ist aufgabenmäßig bisher dem Immobilienverwaltungsamt nicht zugewiesen. Dementsprechend sind dort keine Planstellen oder Stellenanteile vorhanden. Es ist eine Organisationsentscheidung des Oberbürgermeisters, in wessen Verantwortung solche Fragen bearbeitet werden. Soweit eine Zuweisung der Aufgabe an das Immobilienverwaltungsamt erfolgt, wäre die entsprechende Stelle oder der Stellenanteil erst noch zu schaffen.

Zu 4.

Ob man den Erbbauzins bei Verfehlungen im 15. Jahr der Zweckbindung zuzüglich 5% Zinsen über Basiszinssatz für den gesamten Zeitraum zurückverlangen kann, erscheint zweifelhaft. Hier wäre eher an eine anteilige Erhöhung für die Restlaufzeit zu denken.



Jeannette von Busse

OB-Büro digital z.K.

an die BSK  
mit der Bitte um Verteilung an alle Bürgerschaftsmitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend übersende ich die auf meinen Wunsch vom Rechtsamt gefertigte und an Amt 23 übermittelte Stellungnahme zur Verbilligungsrichtlinie. Aus dieser wird deutlich, dass mit der Richtlinie erhebliche zusätzliche Arbeitsaufgaben auf die Verwaltung übertragen werden, die nicht nebenbei erledigt werden können.

Für die Beihilfeproblematik muss Personal bereitgestellt und qualifiziert werden. In Anbetracht der in Frage kommenden Grundstücke ist das vorgeschlagene Verfahren mit einer flächendeckenden Überprüfung aller Stadtteile, jedenfalls für Greifswald, nicht geeignet. Hierfür müssten Mitarbeiter des Stadtbauamtes und des Amtes für öffentliche Ordnung, Bürgerservice und Brandschutz umfangreiche Vorarbeiten leisten, was im ausgesprochenen Missverhältnis zur Anzahl von verfügbaren, städtischen Baugrundstücken steht. In Schönwalde I oder II besitzt die UHGW z.B. keine fiskalisch nutzbaren Flächen mehr, die einen solchen Aufwand, in Anbetracht der derzeit bereits zu leistenden Arbeit, rechtfertigen. Wenn man schon an einer Verbilligung interessiert ist, sollte man sich auf die Grundstücke konzentrieren, die konkret zum Verkauf anstehen. Dies wird z.B. demnächst im B-Plan 13 der Fall sein. Hier steht die Stadt aber in Verhandlungen mit einer städtischen Wohnungsgesellschaft, die dort sozialen Wohnungsbau machen will, ausdrücklich ohne eine Verbilligung für das Grundstück in Anspruch zu nehmen, weil das beihilferechtliche Verfahren zu kompliziert erscheint.

Das hier in der Beschlussvorlage vorgeschlagene Verfahren wird zu nicht unerheblichen Verzögerungen bis zur Fertigstellung von Wohnraum führen.

Es ist aus meiner Sicht ausgesprochen unerfreulich, dass über die Hinweise der Verwaltung leichtfertig hinweggegangen wird ohne sich in den Ausschüssen inhaltlich damit auseinander zu setzen. Da derzeit keine Verkäufe von solchen, für mehrgeschossigen Wohnungsbau geeignete Grundstücke anstehen, empfehle ich zumindest die Entscheidung zu vertagen und im Finanzausschuss und ggf., Bauausschuss erneut inhaltlich über die Vorlage zu beraten.

  
Jeannette von Busse

*Stellungnahme des Rechtsamtes zur Verbilligungsrichtlinie:*

Sehr geehrter Herr Kremer,

aus Sicht des Rechtsamtes werden die rechtlich problematischen Punkte – insbesondere die Beihilfenthematik – eingehender angesprochen. Die darüber hinaus gehenden, wirtschaftlichen

Aspekte können jedoch nur begrenzt angerissen werden und sind von den dafür zuständigen Bereichen der Verwaltung in geeigneter Form vorzubringen.  
In o. g. Angelegenheit ist zur Beschlussvorlage sowie dem Entwurf einer Verbilligungsrichtlinie vom 03.09.2018 daher wie folgt Stellung zu nehmen:

### Ergänzende Stellungnahme des Rechtsamtes zum Entwurf einer Verbilligungsrichtlinie vom 03.09.2018 sowie zur Stellungnahme der Verwaltung vom 24.08.2018

#### 1. Allgemeines

Die beabsichtigte Verbilligungsrichtlinie wird die Verwaltung vor erhebliche Herausforderungen in Bereichen stellen, für die es in M-V – soweit ersichtlich – keinerlei praktische Erfahrungswerte gibt – weder auf kommunaler noch auf Landesebene. Ohne weitere zwingende und umfassende Abstimmungen mit der Landesebene vor der Beschlussfassung in der Bürgerschaft drohen – auch und insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen Haushaltslage – erheblich nachteilige Auswirkungen nicht nur für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Greifswald sondern auch im allgemeinen Förderrecht und Sanierungsrecht.

Die Beschlussvorlage sowie die Verbilligungsrichtlinie vom 03.09.2018 berücksichtigen weiterhin nicht gänzlich die von der Landesebene sinnvoll unterbreiteten Hinweise sowie die Stellungnahme der Verwaltung vom 24.08.2018.

Bezüglich der bereits vom Innenministerium angezeigten Vermeidung bloßer „Mitnahmeeffekte“ (etwa im Zusammenhang mit § 56 Abs. 6 Nr. 1 KV M-V) enthält der Entwurf weder die vorgeschlagene Vorgabe noch eine inhaltlich entsprechende. Vielmehr wird nach der Verbilligungsrichtlinie zusätzlich dem Investor eine Vergünstigung gegeben, dem u. U. bereits die Förderung nach der WoBauSozRL gewährt wird.

Die Anregung, die pauschale Minderung auf prozentuale Werte entsprechend der Wohnungsgröße umzustellen, wurde nicht aufgegriffen. Ohnehin sollte sich der Wert der Verbilligung an der jeweiligen Haushaltslage orientieren.

#### 2. Beihilfenthematik

Hinsichtlich der Beihilfenthematik lassen die Beschlussvorlage sowie der Richtlinienentwurf eine rechtlich aber auch wirtschaftlich riskante Marginalisierung der Zusammenhänge und Auswirkungen ihrer Umsetzung erkennen.

Das Beihilferecht ist stets mit anderen Rechtsgebieten verknüpft, weshalb eine dezidierte und umfassende Gesamtbetrachtung unerlässlich ist. Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung vom 24.08.2018 angesprochen, sind jedoch die beihilferechtlichen Zusammenhänge und Auswirkungen dieser Verbilligungsrichtlinie u. a. auf das Sanierungs- und Förderrecht völlig unklar und müssen mit den zuständigen Landestellen noch abgestimmt werden. Auch deshalb ist der von Frau Görke vom Energieministerium angeratene nochmalige Termin zum vermeintlich fertigen Entwurf unbedingt wahrzunehmen, um die vorhandenen Fallstricke auszuräumen (siehe Gesprächsvermerk vom 13.12.2017).

Ungeachtet dieser zwingend zu beseitigenden Unklarheiten lassen aber auch bereits die rein beihilferechtlich einzuhaltenden Vorgaben nach Nr. 3 ff. des Entwurfs sowie die Beschlussvorlage die daraus resultierende Komplexität ihrer rechtssicheren Anwendung außer Betracht. Zudem sind die Voraussetzungen des Betrauungsaktes nach Art. 4 des Freistellungsbeschlusses immer noch nicht hinreichend genau wiedergegeben; begriffliche Abweichungen sind für die sichere Einordnung und einheitliche Anwendung zu vermeiden.

Soweit ersichtlich, hat sich die Rechtsprechung noch nicht mit Betrauungsakten zum sozialen Wohnungsbau befasst, weshalb weiterhin von nicht unerheblichen Unsicherheiten bei der konkreten Ausgestaltung eines Betrauungsaktes auszugehen ist.

Insbesondere die Umsetzung des Verbots der Überkompensation und deren kontinuierliche Überprüfung durch das Fachamt stellen erhebliche Anforderungen an die in jedem Einzelfall erforderliche wirtschaftliche Prüfung. Dabei dürfte zwar auch die eigenständig nach Nr. 7.2 der WoBauSozRL M-V vom LFI durchzuführende Prüfung von Bedeutung sein. Ob und wie sich letztere aber in die Verbilligungsrichtlinie einfügt, ist ungewiss und damit klärungsbedürftig.

Inwieweit die zwar rechtlich zutreffende Aussage, dass ein Betrauungsakt in dem Grundstückkaufvertrag erfolgen könne, auch zweckmäßig umgesetzt werden kann, bleibt offen. Damit wird die formal unkomplizierte Umsetzung dessen zunächst nur suggeriert; die materielle Rechtssicherheit ist damit nicht verbunden. Zudem dürfte gerade in diesem Falle auch die formale Einbindung des Beihilferechts in das Kauf- und Sachenrecht eine weitere Herausforderung – neben den ohnehin bereits bestehenden – darstellen.

Die vermeintlich zum Ausdruck gebrachte erleichterte Umsetzung der beihilferechtlichen Bestimmungen nach Nr. 5 des Entwurfs – etwa im Rahmen der Dawl-de-minimis-Grenzen – dürfte sich in der Praxis als nahezu unmöglich erweisen – nicht zuletzt wegen der eigenen Vorgaben der Verbilligungsrichtlinie. Wie hoch die Förderung nach der WoBauSozRL sein wird, ergibt sich aus dem jeweiligen Förderbescheid. Erst daran anschließend könnte eine hypothetische Differenz zu den noch möglichen 500.000 € ermittelt werden. Soweit aber bereits in zeitlichem Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag die Verbilligung der UHGW gewährt werden sollte, kann nicht sicher bestimmt werden, ob die Summe der beiden Förderungen die Dawl-Grenzen überschreitet, wenn der Fördermittelbescheid erst bis zu 2 Jahre später vorgelegt werden darf.

Wenn die Summe den Grenzwert überschreitet, führt dies dazu, dass nicht bloß der über 500.000 € liegende Betrag sondern die Gesamtsumme betroffen wäre und gar keine Dawl-de-minimis Förderung mehr in Betracht käme. Zudem gilt es, Folgendes zu bedenken: De minimis-Beihilfen dürfen nicht mit anderen Ausgleichsleistungen für die Kosten der Erbringung derselben Dawl kumuliert werden. Besteht also bereits ein Betrauungsakt darf für die gleiche Leistung nicht noch eine (Dawl-)de-minimis-Beihilfe gewährt werden. Auch aus diesem Grunde ist eine Abstimmung mit der Landesebene zwingend, um Konflikte zu vermeiden, insbesondere dann, wenn das Land seine Förderung ebenfalls im Wege des Betrauungsaktes (etwa im Fördermittelbescheid enthalten) durchführt.

Nicht nur wegen des soeben Dargestellten wird das Beihilferecht selbst für Volljuristen als grundsätzlich überdurchschnittlich schwieriger Rechtsbereich angesehen (etwa bei der Frage der anwaltlichen Gebührenbemessung), der sich angesichts seiner vor allem auch wirtschaftlichen Auswirkungen für sämtliche Betroffenen nicht ohne Weiteres so nebenbei umsetzen lässt.