



**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