

Universitätsstadt Tübingen

Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia Telefon: 07071 204 - 2281
Burkhardt, Axel Telefon: 0707 204 - 2282
Gesch. Z.: 021/

Vorlage 224/2016
Datum 16.06.2016

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Vergabe von Erbbaurechten im Rahmen des Wohnraumprogramms für Geflüchtete**

Bezug: Vorlage 129a/2016 (Antrag SPD-Fraktion), Vorlage 87/2016 (Standorte für die Unterbringung geflüchteter Menschen: Zustimmung zum Optionsvergabeverfahren und zu den planerischen Rahmenbedingungen an sechs Standorten)

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

Den Optionsnehmern des Vergabeverfahrens für die Anschlussunterbringung wird die Möglichkeit eingeräumt, ein Erbbaurecht auf die Grundstücke zu erwerben. Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt:

- 2% bei Nutzung als Wohnraum für die Anschlussunterbringung sowie bei Nutzung zu den Bedingungen des Landeswohnraumfördergesetzes (33% unter ortsüblicher Vergleichsmiete).
- 4% bei allen anderen Nutzungen.

Das Grundstück „Brückenstraße/Werkstraße“ ist von dieser Regelung ausgenommen.

Ziel:

Ziel ist die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums an den Standorten für die Unterbringung von geflüchteten Menschen, die Etablierung des Erbbaurechts als attraktive Alternative zum Kauf und die Gewinnung möglichst vieler Bauherren für langfristige soziale Bindungen. Ferner soll die Vergabe von Erbbaurechten als Pilotvorhaben für die Vergabe von anderen Grundstücken dienen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Hinblick auf den angespannten Tübinger Wohnungsmarkt ist es sinnvoll, dass der im Rahmen des Wohnbauprogramms für Geflüchtete geschaffene Wohnraum langfristig als bezahlbarer Mietwohnraum für alle Tübinger Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung steht. Auch soll es einer möglichst breiten Aufstellung von Akteuren ermöglicht werden, sich als Bauherren an diesem Wohnbauprogramm zu beteiligen.

Die Verwaltung hat dem Gemeinderat zugesichert, Erbbaurechte in Zusammenhang mit dem laufenden Vergabeprogramm zu ermöglichen und die bisherigen Regeln die Vergabe von Grundstücken auf der Basis eines Erbbaurechtes zu überprüfen. Entstanden ist ein modifiziertes Konzept, das nun im Hinblick auf die Eignung für weitere Grundstücksvergaben in der Zukunft getestet werden soll.

Erbbaurechte haben aus Sicht der Verwaltung folgende Vorteile:

- Über Regelungen im Erbbaurechtsvertrag lassen sich langfristige Sicherungen für soziale Nutzungen (z.B. Miethöhe oder Zielgruppe) rechtssicher verankern.
- Die für die Realisierung von Projekten notwendigen Eigen- und Fremdkapitalanforderungen reduzieren sich. Dies erleichtert Akteuren und Initiativen aus der Bürgerschaft die Umsetzung von Projekten und kann dämpfenden Einfluss auf die resultierende Miethöhe haben.
- Die Grundstücke verbleiben langfristig in der Verfügung der Universitätsstadt Tübingen. So können auch auf lange Sicht zukünftige Planungsanforderungen berücksichtigt werden.

Diesen Vorteilen stehen aber auch Nachteile gegenüber:

- Die Universitätsstadt verzichtet zunächst auf die Erlöse eines Grundstücksverkaufes.
- Die Einhaltung der Regelungen des Erbbaurechtsvertrages müssen ggf. regelmäßig überprüft werden.

Ungeachtet dieser Nachteile sieht die Verwaltung im laufenden Vergabeverfahren die Chance, durch eine Steigerung der Attraktivität des Erbbaurechtes hier neue Wege zu erproben.

2. Sachstand

2.1 Nach dem BGB ist das mit einem Grundstück fest verbundene Bauwerk Grundstücksbestandteil und gehört zum Grundstückseigentum, das heißt Gebäude- und Grundstückseigentum stehen immer derselben Person zu. Davon macht das Rechtsinstitut des Erbbaurechtes eine Ausnahme, in dem es Gebäude und Grundeigentum trennt. Das heißt, das Bauwerk und das Grundstück stehen verschiedenen Eigentümern zu. Der Erbbauberechtigte kann damit ein Bauwerk auf ihm nicht gehörenden Grundstück errichten. Er spart somit den Grundstückskaufpreis. Im Gegensatz dazu behält der Grundstückseigentümer (die Universitätsstadt) das Grundstück und erhält den so genannten Erbbauzins für das zur Verfügung stellen des Grundstücks mit dem Ziel der Bebauung.

Das Erbbaurecht ist also das veräußerliche und vererbliche Recht, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten bzw. zu haben.

Erbbaurechte sind in aller Regel zeitlich befristet. Die Details regelt ein notariell zu beurkundender Vertrag. Läuft der Vertrag aus erlischt das Erbbaurecht. Die aufstehenden Gebäude sind vom Grundstückseigentümer in der Regel anteilig zu entschädigen, Einzelheiten sind auch hier im Vertrag zu regeln.

2.2 Die Verwaltung vergibt derzeit an sechs ausgewählten Standorten Flächen zum Zweck der Wohnbebauung. Der überwiegende Teil der Wohnungen soll die ersten 10 Jahre als Anschlussunterbringung für geflüchtete Menschen an die Universitätsstadt vermietet werden. Für die Anmietung der Wohnungen sollen die Höchstsätze nach §22 SGB II als Richtwerte herangezogen werden. Diese belaufen sich je nach Wohnungsgröße derzeit auf 7,04 bis 9,22 Euro Netto-Kaltniete pro Quadratmeter Wohnfläche.

Es wird auch die Möglichkeit eingeräumt, einen kleinen Teil der Wohnungen für andere Nutzer zur Verfügung zu stellen. Nach Ablauf der vertraglichen Laufzeit zum Zweck der Anschlussunterbringung von 10 Jahren sind verschiedenste Szenarien zur Weiternutzung des Wohnraums denkbar. Dabei wird insbesondere das Ziel verfolgt, langfristig kostengünstigen Wohnraum anzubieten.

2.3 Der rechtliche Rahmen in Bezug auf die Vergabe von Grundstücken durch Kommunen gibt vor, dass diese nicht unter Wert veräußert werden dürfen. Daraus ergibt sich nach gängiger Rechtsauffassung ein Erbbauzins von 4%. Ausnahmen hiervon können im Rahmen der gemeindlichen Aufgabenerfüllung, (z.B. zu sozialen, karitativen, sportlichen oder kulturellen Zwecken) eingeräumt werden. Dazu zählt auch Bereitstellung von Wohnraum für geflüchtete Menschen sowie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

2.4 Die Universitätsstadt hat derzeit rund 200 Erbbaurechte an Dritte vergeben. In den vergangenen Jahren wurden Erbbaurechte vor allem an Vereine ausgegeben. In Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen wurden in jüngster Zeit auch Erbbaurechte an die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG vergeben. Andere Akteure im Bereich des Wohnungsbaus haben in den vergangenen Jahren keine Erbbaurechte in Anspruch genommen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Vorschlag der Verwaltung hat das Ziel, die Nutzung eines Erbbaurechts als attraktive Alternative zum Kauf zu etablieren und möglichst viele Bauherren für langfristige soziale Bindungen zu gewinnen.

Für die Begründung eines Erbbaurechts für die Grundstücke des laufenden Vergabeverfahrens gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Der Erbbauzins wird auf Basis der gutachterlich ermittelten Grundstückswerte errechnet.
- Je nach Nutzung wird ein unterschiedlicher Zinssatz vereinbart:
 - 2% bei Anschlusswohnen für geflüchtete Menschen und bei Nutzung zu den Bedingungen des Landeswohnraumfördergesetzes (Mietobergrenze 33% unter ortsüblicher Vergleichsmiete).
 - 4% bei normalem (nicht gebundenem) Wohnungsbau und allen anderen Nutzungen. Die Höhe des Erbbauzinses für das Grundstück wird mit oben genannten Prozentsätzen nach dem Verhältnis der entsprechend genutzten Wohnflächen ermittelt und gilt bei den reduzierten Prozentsätzen nur für die Dauer der Bindung an die Mietobergrenzen.
- Auch andere Mietobergrenzen (z. B. 20% unter ortsüblicher Vergleichsmiete) können in Form eines angepassten Zinsabschlages berücksichtigt werden.
- Unabhängig davon wird die Höhe des Erbbauzins an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Eine Anpassung erfolgt, sobald sich der Index um 10 Prozent erhöht hat.

- Bei Wegfall eines Ermäßigungsgrundes (z.B. Auslaufen einer Mietpreisbindung) wird der Zinssatz entsprechend angepasst. Dies geschieht auf Basis der Werte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter Berücksichtigung der Veränderungen des Verbraucherpreisindex.
- Die Laufzeit der Erbbaurechte beträgt grundsätzlich 50 bis 60 Jahre. Dies entspricht der Zeitspanne der zu erwartenden Abschreibung der Wohngebäude. Abweichungen hiervon sind je nach Konzept und Qualitätsstandard der Gebäude möglich.

Das Grundstück „Brückenstraße/Werkstraße“ wird durch die Stadtwerke veräußert und ist daher von der Erbbaurechtsoption ausgenommen.

4. Lösungsvarianten

Der Erbbauzins verbleibt bei 4%. Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus erscheint dies nur bedingt attraktiv.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Verwaltung erwartet, dass sich die Mehrheit der Interessenten für den Kauf der Grundstücke entscheidet, weil das Modell des Erwerbs noch fest etabliert ist.

Um die finanziellen Auswirkungen deutlich zu machen, hat die Verwaltung eine Modellrechnung entwickelt:

Szenario 1: Bei dieser Rechnung wird davon ausgegangen, dass im Bereich Horemer, Hechinger Eck Süd und Heuberger Tor Weg jeweils eine Parzelle über ein Erbbaurecht weitergegeben wird. Der Erbbauzins wird in der Prognose auf 3 Prozent gemittelt. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Höhe des Erbbauzinses alle sieben Jahre um 10 Prozent nach oben angepasst wird.

Szenario 2: Bei dieser Rechnung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Fläche verkauft werden. Es wird unterstellt, dass die Hälfte der Flächen mit der angebotenen Verbilligung zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraumes (33% des Grundstückswertes) veräußert wird.

Demnach ergibt sich folgendes Bild:

Gesamterlöse bei der Gewährung von Erbbaurechten für drei Parzellen und Verkauf des Restes (Szenario 1): ca. 4,17 Millionen Euro. Dazu kommt eine jährliche Pachteinnahme in Höhe von anfänglich ca. 44.000 Euro. Inklusive Anpassungen würde sich der Betrag nach 30 Jahren auf etwa 1,58 Millionen Euro aufsummieren.

Gesamterlöse bei Verkauf aller Bauflächen (Szenario 2): ca. 5,43 Millionen Euro.

Eine sofortige Refinanzierung der begleitenden Infrastruktur- und Aufwertungsmaßnahmen wäre durch Erlöse der Grundstücksverkäufe in beiden Szenarien gegeben.