

### **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Verwaltung**  
**Ortschaftsrat Pfrondorf**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff: Bereitstellung von städtischen Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogrammes**

Bezug: Vorlagen 152/2009, 234/2009 und 157/2010  
Anlagen: 2 Bezeichnung: Lagepläne

---

#### **Beschlussantrag:**

1. Die Stadt verkauft der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Derendinger Straße 92, Flst. 1645 mit ca. 894 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 184.567,-- Euro.
2. Die Stadt verkauft der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Untere Höhbergstraße Flst. 2593/1, Pfrondorf mit ca. 1.910 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 355.306,-- Euro.
3. Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH ist verpflichtet, auf den beiden vorgenannten Grundstücken Sozialmietwohnungen zu bauen.

#### **Ziel:**

Förderung der Errichtung von Sozialmietwohnungen.

#### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung  
Mit den Bezugsvorlagen hat die Verwaltung über das vom Land Baden-Württemberg für das Jahr 2009 aufgelegte Landeswohnraumförderungsprogramm sowie das Engagement von Wohnungsbauunternehmen und privaten Investoren bei der Schaffung von Sozialmietwohnungen berichtet.

In diesem Zusammenhang war vorgesehen, die Realisierung von gefördertem Wohnraum

auch durch die Vergabe der Grundstücke Derendinger Straße 92 und Untere Höhbergstraße Pfrondorf in Erbpacht an die Kreisbaugesellschaft Tübingen zu unterstützen.

## 2. Sachstand

Der Kreisbaugesellschaft wurde zwischenzeitlich die Baugenehmigung für die Errichtung von 12 Wohneinheiten in der Unteren Höhbergstraße und von 8 Wohneinheiten in der Derendinger Straße 92 erteilt. Mit den Baumaßnahmen soll im Herbst 2010 begonnen werden. Beide Grundstücke und die Bauvorhaben sind in der Berichtsvorlage 234/2009 ausführlich beschrieben. Auch die Rahmenbedingungen für die Vergabe der Grundstücke in Erbpacht wurden bereits in der Vorlage 152/2009 dargestellt. Die Stadt fördert hiernach den Bau der Sozialmietwohnungen durch einen reduzierten Erbpachtzins. Dieser Subventionsbedarf ergibt sich aus dem jährlichen Fehlbetrag der Kreisbau, der sich nach bereits erfolgter Einberechnung der durch das Land vergünstigten Zinskonditionen ergibt.

Inzwischen wurden die Berechnungen konkretisiert und die Kreisbaugesellschaft hat kenntlich gemacht, dass sie einen Erwerb der Grundstücke einer Erbpachtregelung vorziehen würde. Daraus ergibt sich folgender Sachstand:

- Grundlage für die Berechnung ist ein Grundstückspreis, der dem normalen Baulandpreis ohne Abschläge entspricht. Der Grundstückspreis wurde grundstücksabhängig nach gutachterlicher Einschätzung auf der Grundlage der Richtwertkarte festgesetzt. Er beträgt für die Derendinger Straße 360,00 Euro/m<sup>2</sup> und für die Untere Höhbergstraße 300,00 Euro/m<sup>2</sup>.
- Die Mieten für die erstellten Wohnungen müssen während der Bindungsfrist (15 Jahre) 3,00 Euro/m<sup>2</sup> unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und dürfen nach Ablauf der Bindung die ortsüblichen Vergleichsmieten nicht überschreiten; die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt derzeit 9,00 Euro/m<sup>2</sup> in der Unteren Höhbergstraße und 9,50 Euro/m<sup>2</sup> in der Derendinger Straße. Grundsätzlich ist nach Ablauf der Bindungsfrist auch eine Neuverhandlung der Konditionen möglich.
- Die Stadt erhält ein Belegungsrecht für ein Viertel der auf den Grundstücken erstellten Wohnungen.
- Mindestens 30 % der erstellten Wohnungen müssen barrierefrei sein.
- Die Kreisbaugesellschaft hat der Verwaltung auf dieser Grundlage umfangreiche Kalkulationen für beide Bauvorhaben vorgelegt. Daraus ergibt sich für die Derendinger Straße ein jährlicher Fehlbetrag von 21.763,- Euro, für das Grundstück Höhbergstraße von 36.172,- Euro. Die Kalkulationen sind detailliert und beinhalten bereits einen großen Teil der aktuellen Ausschreibungsergebnisse für den Hochbau. Dieser Fehlbedarf wird zwischen der Kreisbau und der Stadt aufgeteilt: Die Kreisbaugesellschaft verzichtet auf die übliche Eigenkapitalverzinsung von 4% und reduziert diesen Wert auf unter 1%. Die Stadt legt der Berechnung statt der üblichen Erbpacht für Grundstücke von 4% eine Erbpacht von 1% zugrunde.
- Die 3% Differenz, mit der die Stadt die Erstellung der Sozialmietwohnungen fördert und der Kreisbaugesellschaft eine wirtschaftlichere Umsetzung ermöglicht, ergeben für das Grundstück Höhbergstraße eine jährliche Reduzierung der Erbpacht von 22.920,- Euro auf 5.730,- Euro, demnach eine städtische Mindereinnahme von 17.190,- Euro/Jahr. Für die Derendinger Straße ergibt sich eine jährliche Reduzierung der Erbpacht von 12.873,60 Euro auf 3.218,40 Euro, demnach eine städtische Mindereinnahme von

9.655,20 Euro/Jahr. Diese Mindereinnahme wird über die 15 Jahre Mietbindung festgelegt. Nach Ablauf der 15-jährigen Bindung würde der Erbbauzins bis zum 20. Jahr jeweils um 1/5 der Differenz zum üblichen Erbbauzins pro Jahr ansteigen, da rechtlich eine sofortige Anhebung der Mieten nicht machbar ist – zudem wäre sie politisch nicht wünschenswert. Die jährliche städtische Mindereinnahme bei der Erbpacht würde sich in diesen Jahren entsprechend verringern.

- Da die Kreisbaugesellschaft inzwischen deutlich gemacht hat, dass sie eher an einem Erwerb der Grundstücke als an einer Erbpachtlösung interessiert ist, hat die Verwaltung folgende Berechnung für die beiden Grundstücke vorgenommen:

Jährliche Mindereinnahme Erbpacht Derendinger Straße	=	9.665,20 Euro
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger) bei 4% auf 17,5 Jahre	=	12,664
Abgezinste städtische Mindereinnahme (9.655,20 Euro x 12,664)	=	122.273,00 Euro
Grundstückswert (894 m <sup>2</sup> x 360,-- Euro/m <sup>2</sup> )	=	321.840,00 Euro
abzügl. abgezinster Mindereinnahme	=	122.273,00 Euro
abzügl. Abbruchkosten	=	15.000,00 Euro
Verkaufspreis	=	184.567,00 Euro

Für das Grundstück Unteren Höhenstraße ergibt sich eine vergleichbare Rechnung:

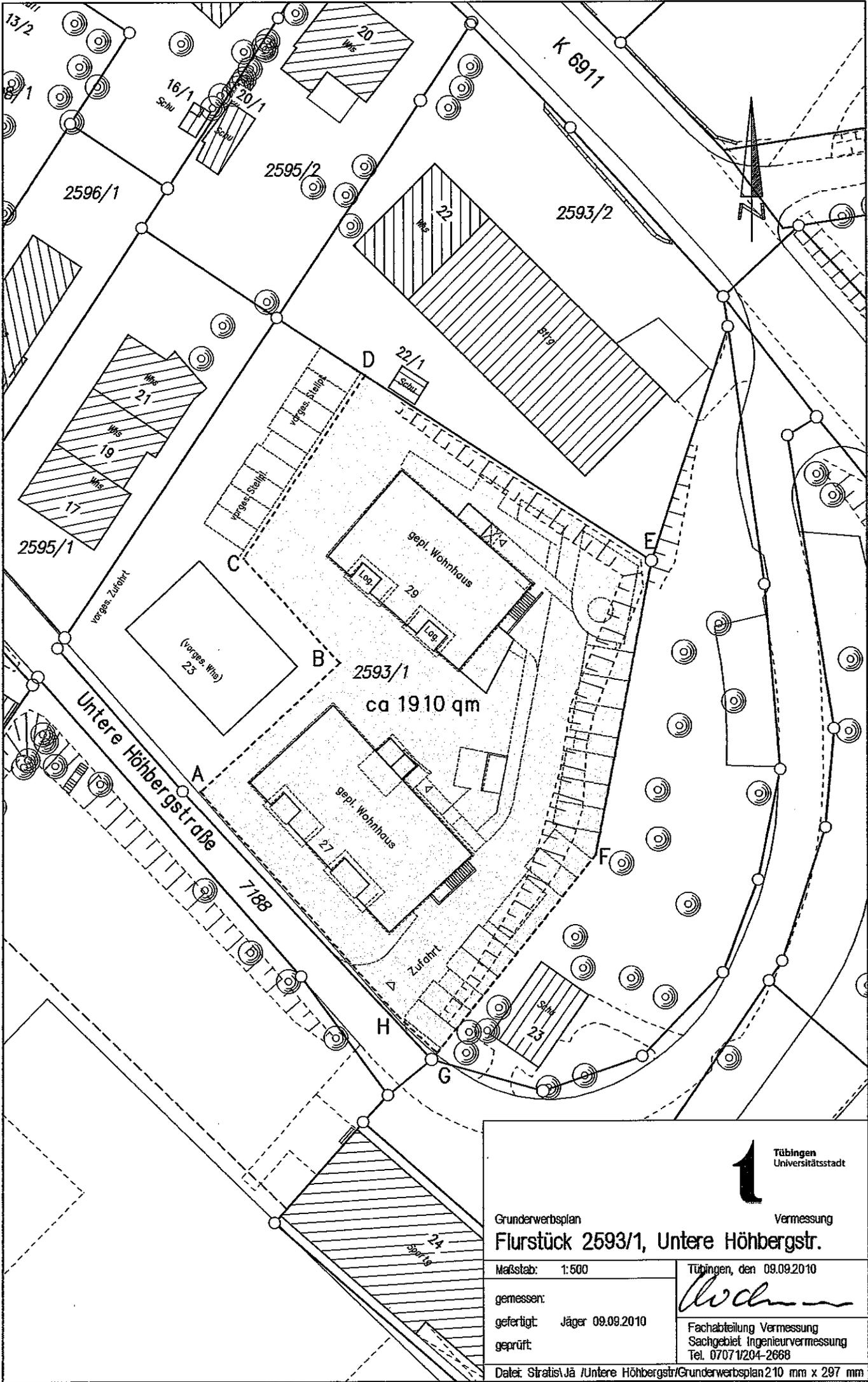
Jährliche Mindereinnahme Erbpacht Höhenstraße	=	17.190,00 Euro
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger) bei 4% auf 17,5 Jahre	=	12,664
Abgezinste städtische Mindereinnahme (17.190,00 Euro x 12,664)	=	217.694,00 Euro
Grundstückswert (1.910 m <sup>2</sup> x 300,00 Euro/m <sup>2</sup> )	=	573.000,00 Euro
abzügl. abgezinster Mindereinnahme	=	217.694,00 Euro
Verkaufspreis	=	355.306,00 Euro

Erläuterung:

Bei der Veräußerung eines Erbpacht-Grundstückes vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit ist der Bodenwert zu reduzieren. Die oben angewandte Berechnungsmethode entspricht den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung. Es ist hierbei berücksichtigt, dass die Mindereinnahmen nicht sofort, sondern über den vereinbarten Zeitraum entstehen. Dadurch wird die in Abzug zu bringende Wertminderung geringer. Bei der Derendinger Straße sind dies also nicht 169.141,00 Euro (17,5 x 9665,20) sondern lediglich

122.273,00 Euro. In der Untere Höhberstraße nicht 300.825,00 Euro, sondern lediglich 217.694,00 Euro.

3. Vorschlag der Verwaltung  
Im Interesse der Schaffung von Sozialmietwohnungen sollten beide Grundstücke zu dem reduzierten Verkaufspreis von 184.567,00 Euro bzw. 355.306,00 Euro abgegeben werden. Auch die Kreisbaugesellschaft leistet für den beabsichtigten Zweck einen Beitrag mit einer deutlich verringerten Verzinsung ihrer unternehmenseigenen Mittel.
4. Lösungsvarianten  
Keine, weil nur die Kreisbaugesellschaft bereit war, auf den städtischen Grundstücken Sozialmietwohnungen zu erstellen.
5. Finanzielle Auswirkungen  
Die Verkaufserlöse für beide Objekte in Höhe von insgesamt 539.873,00 Euro fließen der Haushaltsstelle 2.8800.3400.000-0101 (Verkaufserlöse) zu.
6. Anlagen  
Lagepläne von den Baugrundstücken



Tübingen  
Universitätsstadt

Vermessung

Grunderwerbsplan  
**Flurstück 2593/1, Untere Höhenbergstr.**

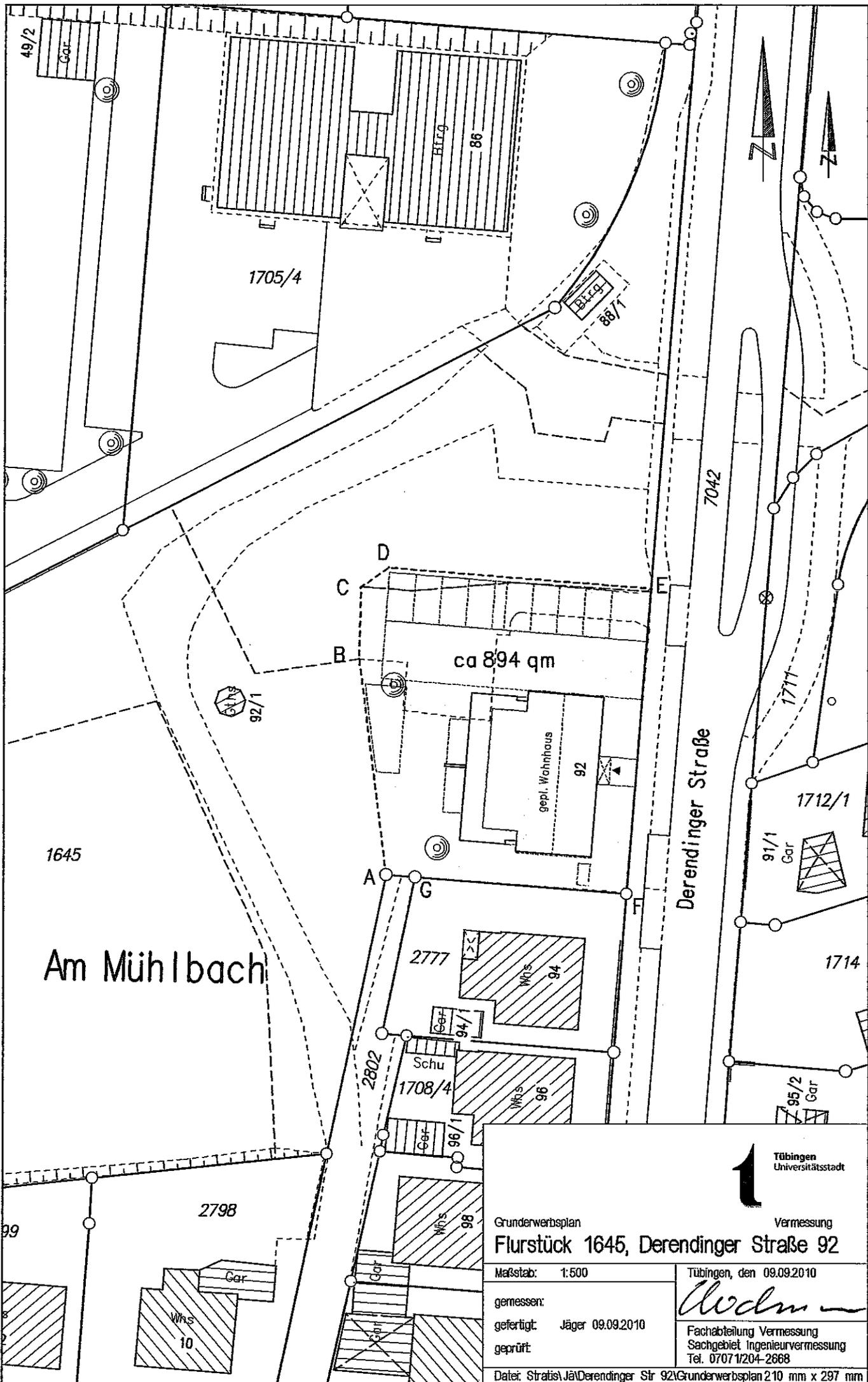
Maßstab: 1:500

Tübingen, den 09.09.2010

gemessen:  
gefertigt: Jäger 09.09.2010  
geprüft:

*[Handwritten Signature]*

Fachabteilung Vermessung  
Sachgebiet Ingenieurvermessung  
Tel. 07071/204-2668



Am Mühlbach

Derendinger Straße

ca 894 qm

Grunderwerbsplan  
**Flurstück 1645, Derendinger Straße 92**

Maßstab: 1:500

gemessen:  
 gefertigt: Jäger 09.09.2010  
 geprüft:

Tübingen, den 09.09.2010

*Wiedm*  
 Fachabteilung Vermessung  
 Sachgebiet Ingenieurvermessung  
 Tel. 07071/204-2668

Daten: Stratis\Ja\Derendinger Str 92\Grunderwerbsplan 210 mm x 297 mm