



► **Nr. VO/2016/03741**
öffentlich

Lübeck, 23.05.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Claus Strätz (E-Mail: claus.straetz@luebeck.de Telefon: 122-2300)

Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beim Verkauf städtischer Grundstücke

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.06.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.06.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
14.06.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.06.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beim Verkauf städtischer Grundstücke wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.201 – Haushalt und Steuerung
1.300 – Recht
2.500 – Soziale Sicherung
4.513 – Jugendamt
5.610 – Stadtplanung und Bauordnung
Schleswig-Hostein Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Die Hinweise der Bereiche und der Kommunalaufsicht wurden eingearbeitet

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

☐ Ja
☒ Nein
Adressat der Richtlinie sind Wohnungsbauunternehmen

Die Maßnahme ist:

☒ neu
☒ freiwillig
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Nein

Begründung:

Die Bürgerschaft hat am 28.1. 2016 zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beschlossen:

„In allen Stadtteilen soll künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen. Dabei sind Stadtteile mit einer geringen Quote von geförderten Wohnungen mit Priorität zu versehen.

Auf eine ausgewogene Mischung von geförderten und freifinanziertem Wohnungsbau ist zu achten.“ (Vorlage VO/2016/03379)

Die Zielvorgabe der Bürgerschaft ist bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken, die geeignet sind für Geschosswohnungsbau, zu beachten.

Dazu sind jeweils vor Einleitung der Vermarktung zwischen den zuständigen Bereichen (zur Zeit Bereich Soziale Sicherung, Bereich Stadtplanung und Bauordnung und Bereich Wirtschaft und Liegenschaften) unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau und der Quote in benachbarten Stadtteilen Vorgaben für die Anzahl der geförderten Wohnungen für die jeweiligen Grundstücke und soweit möglich auch zu den Wohnungsgrößen abzustimmen. Diese sind als Mindestvorgaben in der Vergabe des Grundstücks im Expose und in den Verhandlungen bekannt zu geben und jeweils bei der Auswahlentscheidung als Vergabekriterien zu berücksichtigen.

Der Beschluß der Bürgerschaft entspricht der strategischen Empfehlung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und des Bundesministeriums für Bauen im November 2015, die als Leitsatz für öffentliche Körperschaften in einem Zehnpunkteprogramm forderten:

„1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben.“

Die Hansestadt Lübeck wird in den nächsten Jahren verstärkt Bauland bereitstellen, die Forderung der Vergabe nach Konzeptqualität wird erfüllt durch die Vorgabe des Anteils an geförderten Wohnungen bei Neubauvorhaben.

Die Verbilligungsrichtlinie trägt dem Umstand Rechnung, dass die Förderprogramme des Landes zwar Anreize für Investitionstätigkeit durch vergünstigte Darlehen bieten, diese aber nicht ausreichen um hohe Baukosten und gedeckelte Mieten zu kompensieren. Die gestiegenen Baukosten und hohe Grundstückspreise sind vielfach Hinderungsgrund für Wohnungsbauunternehmen in den Neubau von sozialen Wohnungsbau zu investieren, da bei der begrenzten Miethöhe von 5,60 € bis 5,90 € /qm keine angemessene Rendite zu erzielen ist.

Um Investoren einen Anreiz zu geben in sozialen Wohnungsbau mit ähnlich hohen Baukosten wie bei freifinanzierten Wohnungen und mit begrenzten Miethöhen zu investieren, wird durch die Verbilligungsrichtlinie eine Kaufpreisbildung unterhalb des Verkehrswertes ermöglicht:

Grundstücke für Bauvorhaben für ausschließlich sozialen Wohnungsbau und bei gemischten Bauvorhaben mit Anteilen geförderten Wohnungsbaus sind durch Bietverfahren zu vergeben. Durch das wettbewerbliche Bietverfahren wird der Marktwert ermittelt und bildet eine zulässige Grundlage für die Bemessung des Kaufpreises. Dabei sind der Anteil von sozialen Wohnungsbau und die gewünschten Wohnungsgrößen in der Ausschreibung vorzugeben..

Der Bodenrichtwert bzw. Verkehrswert ist lediglich als Orientierungswert im Expose anzugeben. Im Gebotsverfahren ist ein Mindestpreis vorzugeben, der die Anzahl der geforderten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt. Dazu sind in einer internen Kalkulation vom Bodenrichtwert ein Abschlag von 15.000 Euro je geförderte

Wohnung abzuziehen. Der Mindestpreis soll nicht unter 40 % des Bodenrichtwertes bzw. Verkehrswertes liegen und soll nicht den Bilanzwert des Grundstückes unterschreiten.

Nach Prüfung durch Bereich Recht und durch die Kommunalaufsicht besteht bei Beachtung der Regeln der Verbilligungsrichtlinie kein Konflikt mit Gemeindehaushaltsrecht und dem Beihilferecht der EU.

Bei den Verkaufspreisen ist § 90 Gemeindeordnung zu beachten, danach dürfen Vermögensgegenstände "in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden." Zum vollen Wert bedeutet die Erwirtschaftung des Erlöses, der sich für den Vermögensgegenstand unter Ausnutzung aller marktwirtschaftlichen Möglichkeiten erzielen lässt. Der Wortlaut lässt jedoch durch die Formulierung „in der Regel“ Ausnahmen zu. Veräußerungen zu einem geringeren als dem vollen Wert können in begründeten Ausnahmefällen erfolgen z.B. mit dem Zweck der verstärkten Ansiedlung von gewerblichen Betrieben, zur Förderung des Wohnungsbaus oder für soziale Einrichtungen (vgl. von Scheliha/Sprenger, Praxis der Kommunalverwaltung, § 90 Rz. 6).

Gemeindehaushaltsrechtlich ist mithin die Veräußerung von Grundstücken mit sozialen Auflagen im Hinblick auf die Förderung sozialer Zwecke zulässig und möglich. Dies gilt insbesondere für die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten. Die Tatsache, dass dies zum klassischen Bereich der Daseinsvorsorge gehört und eine Veräußerung zu einem Preis rechtfertigt, der unter dem erzielbaren Marktpreis liegt, ist in der Literatur und bis in die jüngste Rechtsprechung hin unbestritten (vgl. Grziwotz, Verbilligte Grundstücksveräußerung durch Kommunen, Kommunaljurist 2010, S. 250 ff; BGH Urteil vom 21.07.2007, Az.: V ZR 158/05).

Auch das europäische Beihilferecht lässt eine Preisbildung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu.

Gemäß Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe c des Beschlusses der EU-Kommission vom 20.12.2011 („DAWI-Beschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11.01.2012). ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Art. 108 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit, soweit und solange die Voraussetzungen des DAWI – Beschlusses vollständig erfüllt sind.

Die Kommunalaufsicht des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 4.5.2016 nach Prüfung eines Entwurfes der Verbilligungsrichtlinie mitgeteilt, dass „der vorgesehene vergünstigte Verkauf von Grundstücken zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus beihilferechtlich möglich ist.“

Anlagen:

Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beim Verkauf städtischer Grundstücke

Senator Sven Schindler

Anlage Verbilligungsrichtlinie

Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beim Verkauf städtischer Grundstücke

1. Bürgerschaftsbeschluss zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus am 28.1.2016

Die Bürgerschaft hat am 28.1. 2016 zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beschlossen:

„In allen Stadtteilen soll künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen. Dabei sind Stadtteile mit einer geringen Quote von geförderten Wohnungen mit Priorität zu versehen.

Auf eine ausgewogene Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ist zu achten.“ (Vorlage VO/2016/03379)

2. Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.1.2016 in Vorgaben bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken für Geschosswohnungsbau

Die Zielvorgabe der Bürgerschaft ist bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken, die geeignet sind für Geschosswohnungsbau, zu beachten. Dazu sind jeweils vor Einleitung der Vermarktung zwischen den zuständigen Bereichen (zur Zeit Bereich Soziale Sicherung, Bereich Stadtplanung und Bauordnung und Bereich Wirtschaft und Liegenschaften) unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau und der Quote in benachbarten Stadtteilen Vorgaben für die Anzahl der geförderten Wohnungen für die jeweiligen Grundstücke und soweit möglich auch zu den Wohnungsgrößen abzustimmen. Diese sind als Mindestvorgaben im Bietverfahren für das Grundstücks im Expose und in den Verhandlungen bekannt zu geben und jeweils bei der Entscheidung als Auswahlkriterien zu berücksichtigen.

3. Ermittlung des Grundstückskaufpreises für sozialen Wohnungsbau im Bietverfahren

Um Investoren einen Anreiz zu geben, in sozialen Wohnungsbau zu investieren, wird eine Kaufpreisbildung unterhalb des Verkehrswertes ermöglicht. Hierbei sind folgende Regeln zu beachten:

3.1. Durchführung eines Bietverfahrens

Grundstücke für Bauvorhaben für ausschließlich sozialen Wohnungsbau und bei gemischten Bauvorhaben mit Anteilen geförderten Wohnungsbaus sind durch offene, transparente und diskriminierungsfreie Bietverfahren (zB Interessenbekundungsverfahren) zu vergeben. Dabei sind der Anteil von sozialem Wohnungsbau und die gewünschten Wohnungsgrößen gem. Ziff. 2 vorzugeben.

3.2. Ausgangspunkt Verkehrswert

Der Verkehrswert ist lediglich als Orientierungswert im Expose anzugeben. Es ist ein Mindestpreis vorzugeben, der die Anzahl der geforderten Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Mindestpreises sind in einer **internen** Kalkulation vom Bodenrichtwert kalkulatorisch 15.000 Euro je geförderte Wohnung abzuziehen. Der Mindestpreis soll nicht unter 40 % des Bodenrichtwertes bzw. Verkehrswertes liegen und soll nicht den Bilanzwert des Grundstückes unterschreiten.

3.3. Angebot des Bieters

Im Bietverfahren ist vom Bieter darzulegen:

- a) Bebauung des Grundstückes im Geschosswohnungsbau mit mindesten acht Wohneinheiten.
- b) Förderung des Bauvorhabens im 1. oder 2. Förderweg; diese ist durch den Förderbescheid der I-Bank spätestens innerhalb einer im Kaufvertrag zu vereinbarenden Frist nachzuweisen (s. Nachzahlungsregelung Zi. 3.5)
Es gilt die Zweck- und Mietbindung gem. Ziffer 1 (1.Förderweg) und 2 (2. Förderweg) der Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Amtsbl. SH 2014, 476).
- c) Miet- und Zweckbindung nach den Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung des Landes SH für die Dauer von 20 oder 35 Jahren
- d) Darstellung des Bauvorhabens mit
 - Lageplan
 - Bauzeichnungen
 - Projektbeschreibung
 - Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Berechnung der beabsichtigten Miethöhe, sowie die Kalkulation der gebotenen Kaufpreishöhe

3.4. Benennungs- und Besetzungsrechte

Auf den so im Bietverfahren ermittelten Kaufpreis sind keine weiteren Reduzierungen des Kaufpreises vorzunehmen.

Es besteht aber die Möglichkeit der Anrechnung von Beträgen auf den Kaufpreis in Höhe von 5000 € für ein Benennungsrecht bzw. 10.000 € für ein Besetzungsrecht je geförderter Wohnung, wenn der Käufer der Hansestadt Lübeck, Bereich Soziale Sicherung ein Benennungsrecht bzw. ein Besetzungsrecht für die Dauer der Mietbindung vertraglich zusichert.

Der Bereich Soziale Sicherung kann im Einzelfall das Benennungs- oder Besetzungsrecht auf den Bereich Familienhilfen/Jugendamt übertragen. Benennungsrecht bedeutet, dass die Hansestadt Lübeck berechtigt ist, bei der Vermietung einer freien oder bezugsfertigen Wohnung mindestens 3 wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Falle darf die Wohnung nur an eine dieser Personen vermietet werden. Besetzungsrecht bedeutet, dass die Hansestadt Lübeck eine Person benennen darf und die Wohnung nur an diese Person vermietet werden darf.

Das Benennungsrecht und / oder das Besetzungsrecht kann von der Hansestadt Lübeck nach Abstimmung des Käufers mit dem Bereich 2.500 - Soziale Sicherung - auf eine andere Wohnung im Stadtgebiet übertragen werden. Soweit das Benennungsrecht auch durch den Förderbescheid der I-Bank vorgegeben ist, muss auch eine Abstimmung mit der IBank erfolgen.

3.5. Nachzahlung bei Zweckverfehlung; sonstige zivilrechtliche Sanktionen und Sicherungen

Im Kaufvertrag ist eine Nachzahlungsverpflichtung hinsichtlich der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem unter Berücksichtigung der Vorgaben der Ausschreibung für den Anteil sozialen Wohnungsbaus vereinbarten Kaufpreis zu vereinbaren für folgende Fälle:

- Die geförderten Wohneinheiten werden nicht für den vereinbarten Zeitraum (entsprechend der Zweckbindung aus dem Förderbescheid der IBank), mindestens aber für 20 Jahre genutzt;
- Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Belegungsbindung und/oder das Benennungs- oder Besetzungsrecht oder Mietpreispreisbindung vermietet oder überlassen oder steht aus Gründen die der Käufer zu vertreten hat länger als 3-6 Monate leer.

Den Verkehrswert stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck für den Zeitpunkt der Kenntnis der Hansestadt Lübeck von der Zweckverfehlung fest. Dann ist anteilig der Differenzbetrag nebst Zinsen (jährliche Verzinsung in Höhe von 5 % - Punkten über dem Basiszinssatz ab dem Zeitpunkt der Zweckverfehlung) vom Käufer nachzuzahlen.

Ferner sind in den Kaufvertrag Wiederkaufsrechte zugunsten der Hansestadt Lübeck für folgende Fälle einzuräumen:

- Der Förderbescheid der I-Bank wird nicht innerhalb von 6 – 12 Monaten nach Vertragsschluss vorgelegt;
- Das Bauvorhaben wird nicht innerhalb der im Kaufvertrag festgesetzten Fristen oder der im Förderbescheid genannten Fristen bebaut;
- Weiterverkauf des Grundstücks ohne Sicherstellung der Realisierung sozialen Wohnungsbaus im mit der Hansestadt Lübeck vereinbarten Umfang
- Als Alternative zur Nachzahlungsverpflichtung des Käufers für den Fall der zweckwidrigen Nutzung.

Die Wiederkaufsrechte sind durch Rückauflassungsvormerkungen zu sichern.

In den Kaufvertrag sollten weitere zivilrechtliche Sanktionen für den Fall von Vertragsverletzungen oder Leistungsstörungen aufgenommen werden. Diese Instrumentarien sind insbesondere

- Vertragsstrafen zur Sicherung des sozialen Wohnungsbaus
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für Belegungs- und Benennungsrechte
- Bauverpflichtung
- Weitergabepflichten an Rechtsnachfolger
- Anzeigepflichten bei Weiterveräußerung

Im Vertrag ist als angemessene Frist für die Fertigstellung der geförderten Vorhaben ein Zeitraum von 2 Jahren ab Vertragsabschluss bei Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB sowie bei B-Planerfordernis 2 Jahre ab Satzungsbeschluss über den B-Plan zu vereinbaren.

4. Betrauung / EU Beihilferechtskonformität

Nach dem DAWI - Beschluss der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 (2012/21/EU) ist eine Betrauung des Erwerbers mit der Realisierung von sozialem Wohnungsbau durchzuführen.

Die Betrauung kann im Kaufvertrag geregelt werden. Die Betrauung muss den Voraussetzungen des Art. 4 des DAWI - Beschlusses entsprechen. Die Betrauung muss mindestens Regelungen zu folgenden Punkten enthalten:

- Inhalt und Dauer der Betrauung;
- Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen;
- Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen;
- Verweis auf den DAWI – Beschluss.

Ohne Betrauung ist die Verbilligung ohne Notifizierung nicht beihilfekonform (Art. 3 DAWI – Beschluss der Kommission aaO)

Nach Art. 5 Abs. 1 des DAWI - Beschlusses darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Im Zuge der Bewilligung der Kaufpreisreduzierung prüfen der Bereich Soziale Sicherung und der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften die Einhaltung der EU - Beihilferechtskonformität und sodann während des Förderzeitraums in dreijährigem Turnus sowie am Ende der Bindungsdauer. Wird hierbei eine Überkompensation festgestellt, ist diese durch entsprechende Reduzierung der Verbilligung auszugleichen und vom Käufer nachzuzahlen.

Sollten sich die Grundlagen für eine beihilfekonforme Verbilligung von Grundstücksverkäufen ändern, ist diesen Änderungen Rechnung zu tragen.

5. Entsprechende Geltung für Erbbaurechtsbestellungen

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend bei der Bestellung von Erbbaurechten für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus. Dazu ist im Bietverfahren gem. Ziff. 3 der Bodenwert für den Erbbauzins zu ermitteln. Der Erbbauzins auf den so ermittelten Bodenwert beträgt 5 bis 6 % des Bodenwertes. Bei Zweckverfehlungen ist der anteilige Erbbauzins nebst 5 %-Punkte über dem Basiszinssatz nachzuzahlen.

6. Gremienvorbehalt

Die Entscheidung über den Kaufpreis / Erbbauzins trifft bei Verkehrswerten des Grundstücks über 175 T€ die Bürgerschaft, bei Verkehrswerten darunter der Bürgermeister. In der Verkaufsvorlage / Erbbaurechtsbestellungsvorlage ist die Berechnung der Verbilligung darzustellen.

7. Dauer

Die Verbilligungsrichtlinie gilt für den Veräußerungszeitraum 1.7.2016 bis 31.12.2020. Maßgeblich ist das Datum der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages.

Die Geschäftsanweisung zur Transparenz von Grundstücksgeschäften bleibt von dieser Richtlinie unberührt.