



► 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-Holstein 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

Ja (Anlage 1)

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 gefördertem 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