



Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

An den Magistrat

November 2020

Änderungen in der Sitzungsvorlage SV 20-V-61-0029 (Konzeptverfahren Bierstadt Nord - Wettbewerb der Ideen)

Tagesordnungspunkt A6 der Magistratssitzung am 10. November 2020

Folgende Punkte sind für die Beschlussfassung im Magistrat in der Sitzungsvorlage zu ändern:

Seite 3
Anlagen

Es wird eingefügt:

Anlage 3 Gutachterliche Stellungnahme des Gutachterausschusses zum ortsüblichen Erbbauzins vom 05.11.2020

C Beschlussvorschlag

Die Beschlussvorschläge 2 und 3 werden gestrichen
Stattdessen wird neu eingefügt:

- 2a Die Vergabe des Flurstücks 263 aus Flur 12 erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten.
- 2b Die Vergabe der Flurstücke 274, 276 und 278 aus Flur 12 erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten.

- 3a Der Erbbauzins für die Nutzung des Flurstücks 263 aus Flur 12 wird auf 1,5 % des jeweiligen Verkehrswertes für eine Laufzeit von 66 Jahren festgelegt und turnusmäßig angepasst. Damit liegt der Erbbauzins bewusst unterhalb eines maximal marktfähigen Zinssatzes um für ausschließliche Eigennutzer wie Baugruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften attraktiv zu sein.
- 3b Der Erbbauzins für die Nutzung der Flurstücke 274, 276 und 278 aus Flur 12 wird auf 1,5 % des jeweiligen Verkehrswertes für eine Laufzeit von 66 Jahren festgelegt und turnusmäßig angepasst. Damit liegt der Erbbauzins bewusst unterhalb eines maximal marktfähigen Zinssatzes um für ausschließliche Eigennutzer wie Baugruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften attraktiv zu sein.
- 3c Die Gutachterliche Stellungnahme des Gutachterausschusses zum ortsüblichen Erbbauzins vom 05.11.2020 (Anlage 3) wird zur Kenntnis genommen.

Folgender neuer Beschlussvorschlag wird eingefügt:

- 7 Die Exposés 1 und 2 sind zur Klarstellung wie folgt zu ergänzen:
- Konkrete Benennung der Mitglieder des Auswahlgremiums in den beiden Exposés.
 - Die Bewertungskriterien werden gleich stark gewichtet.

D Begründung

IV. ergänzende Erläuterungen

Es wird gestrichen: zu Beschlussvorschlag Nr. 1
Neu eingefügt wird:

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1

Die zwei Auslobungen beinhalten hinsichtlich der inhaltlichen Kriterien und der Vergabekonditionen unterschiedliche Schwerpunkte. Dabei wurden die im Rahmen des Workshops mit dem Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr vom September 2019 erarbeiteten Qualitätsanforderungen berücksichtigt. Die zwei Auslobungen richten sich an zur ausschließlichen Selbstnutzung verpflichtete Baugruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften.

Gemäß dem am 31.10.2019 beschlossenen Ablaufschema ist vor dem Beginn der Bewerbungsverfahren ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu den inhaltlichen Kriterien und den finanziellen Rahmenbedingungen herbeizuführen.

Die in den Anlagen 1-2 enthaltenen Auslobungen wurden mit dem Arbeitskreis Konzeptverfahren abgestimmt und einer externen juristischen und inhaltlichen Prüfung unterzogen.

Die Öffentlichkeit der Informationsgespräche mit dem Entscheidungsgremium und die Veröffentlichung des Protokolls der Sitzung des Entscheidungsgremiums wird sichergestellt.

Die Auslobungen für die Bereiche Integration und Gemeinschaft (Flurstück Nr. 127) sowie Kostengünstiges Wohneigentum (Flurstücke Nr. 284, 285), die sich an Stiftungen bzw. freie Träger der Wohlfahrtspflege bzw. an professionelle Bauunternehmer und Bauträger richten, werden derzeit noch einer beihilferechtlichen Prüfung unterzogen und sollen voraussichtlich im Dezember zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Es wird gestrichen: zu Beschlussvorschlag Nr. 3

Neu eingefügt wird:

zu den Beschlussvorschlägen Nr. 3a und 3b

Die Vergabe im Erbbaurecht ermöglicht der LHW als Erbbaurechtsgeber den Erhalt städtischen Grundvermögens, dauerhafte Einnahmen zu generieren und gleichzeitig eine maximale vertragliche Kontrolle über die quartiersbezogenen baulichen Aktivitäten langfristig zu sichern. Die Festlegung des Erbbauzinses als Prozentanteile des Verkehrswertes bietet den Bewerbergruppen (Erbbaurechtsnehmern) kalkulierbare Jahreskosten. Für die beiden vorliegenden Auslobungen, die sich an private Endverbraucher, d. h. Baugruppen, Baugemeinschaften oder Baugenossenschaften richten (welche Leistungen für den Eigenbedarf am Markt einholen), wird ein attraktiver jährlicher Erbbauzins von 1,5 % mit einer Laufzeit von 66 Jahren festgelegt.

Grundsätzlich kann ein Erbbauzins frei verhandelt werden. Ziel dieser Vorlage ist es einen zweifelsfreien marktüblichen Erbbauzins festzulegen, der mit dem EU Vergaberecht und dem Beihilferecht der § 109 HGO konform und damit rechtssicher ist. Eine begründete Unterschreitung des marktüblichen Erbbauzinses ist zwar möglich, wird aber in den beiden vorliegenden Fällen nicht angestrebt.

Zur Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses wurden die nachfolgenden umfangreiche Erhebungen und Marktbefragungen durchgeführt. Dabei wurde deutlich, dass sich der Erbbauzins in den vergangenen Jahren aufgrund der stark gesunkenen Kapitalmarktzinsen deutlich nach unten entwickelt hat.

Laut einer Umfrage des Deutschen Städtetages von 2018 erhoben die 23 befragten Großstädte einen Erbbauzins von 4% - 6% für Wohnbaugrundstücke. Eine Marktrecherche des Liegenschaftsamtes der LHW bei 8 Bistümern und 70 mittelgroßen und Großstädten ergab bereits eine Spannweite von 2,5% bis 4,5%. Betrachtet man die aktuell in 2019 und 2020 erhobenen Erbbauzinssätze für Wohnungsbau in vergleichbaren Städten, erkennt man eine große Dynamik und Veränderung sowohl bei der vermehrten Anwendung des Erbbaurechtes als auch bei der Höhe des aufgerufenen Erbbauzinssatzes.

Der Deutsche Städtetag verweist aktuell auf die jüngste Veröffentlichung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes in Zusammenarbeit mit Jones Lang Lasalle (JLL) vom März 2020 die die Erbbauzinssätze für Wohnzwecke in den zehn einwohnerstärksten deutschen Städten verglichen haben und mit 1,5 % - 4,0% bei einer Laufzeiten von 40-99 Jahren benennen z.T. differenziert zwischen gefördertem und nicht gefördertem Wohnungsbau.

Aktuelle Entwicklungen des Erbbauzinses der Städte Hamburg, München, Tübingen und Münster

Die Freie Hansestadt Hamburg vergibt seit Mitte 2018 städtische Grundstücke für den Wohnungsbau in der Regel nur im Erbbaurecht. Ende 2019 stellte der Senat Änderungen der Rahmenbedingungen vor: u.a. die Indexierung nach VPI (Verbraucherpreisindex) sowie das Absenken des Erbbauzinses. Aufgrund des sinkenden Zinsniveaus wurde der Erbbauzins zum

01.01.2020 generell auf 1,5% abgesenkt bei einer Laufzeit von 75 Jahren (Drucksache 21/18514 vom 01.10.2019). Die Stadt Hamburg verwaltet derzeit 4.100 Wohnungen, davon 3.600 Mehrfamilienhäuser im Erbbaurecht.

Die Stadt München vergibt seit 2019 städtische Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht mit einem aktuellen Erbbauzins von 1,75% und einer Laufzeit von 80 Jahren. Der Erbbauzins orientiert sich dabei am Liegenschaftszins (Quelle: Dt. Erbbaurechtsverband, März 2020, Stättbau-München, Okt. 2020).

Die Stadt Tübingen verwaltet derzeit 199 Erbbaurechtsverträge, davon 142 zu Wohnzwecken. Neuverträge werden mit einem Erbbauzins von 1,5% und 2,0% auf der Grundlage des durchschnittlichen Liegenschaftszins der letzten 5 Jahre abgeschlossen (Quelle: Universitätsstadt Tübingen, Wohnraum Tübingen, Feb. 2020).

Die Stadt Münster vergibt seit Oktober 2019 städtische Grundstücke für den Wohnungsbau im Konzeptverfahren in Erbbaurecht. Der Erbbauzins orientiert sich am Liegenschaftszinssatz und beträgt derzeit für öffentlich geförderten Wohnungsbau 1,5% für frei finanzierten Wohnungsbau 2,5% bei einer Laufzeit von 60 Jahren (Quelle: Stadt Münster, Fachtagung Erbbaurecht, Feb. 2020)

Die Entwicklung des Liegenschaftszinses der Landeshauptstadt Wiesbaden

Der Gutachterausschuss der LHW hat im Immobilienmarktbericht für das Jahr 2020 (Berichtsjahr 2019) für wohngenutzte Gebäude (Altbauvillen) einen Liegenschaftszins (LZ) von 1,6%, für Ein- und Mehrfamilienhäuser 1,7% und für Mehrfamilienhäuser 2,3% in 2019 festgestellt und beschlossen. Der aktuelle Immobilienmarktbericht für das Jahr 2021 (Berichtsjahr 2020) wird voraussichtlich im März 2021 vorgelegt und die gegenwärtig vertraglich vereinbarten Liegenschaftszinsen abbilden.

Im Rahmen der zuletzt durchgeführten gutachterlichen Bewertung des Verkehrswertes für die Grundstücke in Bierstadt-Nord, Flur 12, Flurstück 274, 276, und 278 (Gutachten 27-2020): Wohnen am Park und Bierstadt-Nord, Flur 13, Flurstück 127 (Gutachten 28-2020): Integration und Gemeinschaft, hat der Gutachterausschuss der LHW zum Stichtag 13.08.2020 bereits den **aktuelle, spezifische Liegenschaftszins mit 1,5% beschlossen**.

Der Liegenschaftszins wird routinemäßig von drei unabhängigen Sachverständigen des Gutachterausschusses ermittelt. Der Gutachterausschuss weist in seinem Gutachten zwar darauf hin, „der angehaltenen Liegenschaftszinssatz von 1,5% beruht auf Auswertungen weniger Kauffälle, die unter Anhaltung von tatsächlichen Mieten erfolgen“, stellt aber eine hinreichend konkrete, ortsbezogene und valide Grundlage für die beihilferechtliche Beurteilung der Marktüblichkeit nach § 109 HGO dar.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte hat darüber hinaus mit Schreiben vom 05.11.2020 in einer gutachterlichen Stellungnahme bestätigt, dass der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszins als Erbbauzins angehalten werden kann

Eine erneute Begutachtung des marktfähigen Erbbauzinses durch einen unabhängigen Gutachter würde aufgrund der derzeit geringen Datenlage zu keiner verbesserten Grundlage und rechtlichen Beurteilung führen.

Die Festlegung eines attraktiven Erbbauzinses ist jedoch im aktuellen Niedrigzinsniveau für die Bewerber und deren Finanzierungskonzept von entscheidender Bedeutung. Die LHW möchte im ersten Konzeptverfahren, Rechtssicherheit und gleichzeitig Planungs- und Finanzierungssicherheit für die Bewerber ermöglichen. Darüber hinaus setzt die LHW durch die Festlegung des Erbbauzinses ein Signal und Orientierungswert für zukünftige private Vertragsverhandlungen im Neubaugebiet Bierstadt-Nord.

Der vorgeschlagenen Erbbauzins wird, wie in den Exposés Pkt. 4.5 dargestellt, „turnusmäßig (max. alle 3 Jahre) auf der Basis des Verbraucherpreisindex überprüft und gegebenenfalls angepasst“, sodass sich etwaige Veränderungen nicht negativ für die LHW auswirken können. Die konkreten Rahmenbedingungen der Erbbaurechtsverträge werden in einer folgenden Sitzungsvorlage in Verbindung mit einem Vergabevorschlag dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen