Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Leipziger Erfahrungen beim Einsatz von Erbbaurechten für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen

Stadt Leipzig, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Julia Lerz

Dr. Oliver Koczy

5. Bundesweiter Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren, 30.09.2022 Tübingen

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Konzeptverfahren in Leipzig

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Konzeptverfahren in Leipzig

- 2015 Konzeptverfahren als liegenschaftspolitisches Instrument im Wohnungspolitischen Konzept beschlossen
- 2017 / 2018 Modellverfahren in Kooperation mit kommunaler Wohnungsgesellschaft (LWB)
- 2018 Stadtratsbeschluss, dass keine kommunalen Wohn(bau)flächen mehr veräußert werden dürfen
- 2018 und 2019 Konzeptverfahren für Sozialen Wohnungsbau
- 2020 / 2021 Konzeptverfahren für kooperatives Bauen
- 2022 Evaluierung und Zusammenführung der Verfahren
- vsl. 2023 Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzepts

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

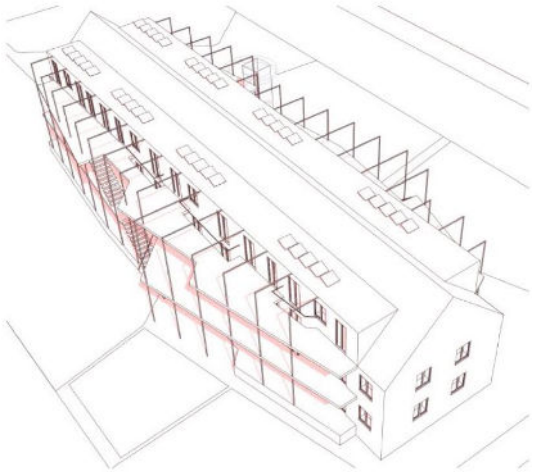
Our Haus eG

Klinge 10

(A)Enders Wohnen

BV Prager Straße

Wohnungsgenossenschaft inklusiv LEben eG



Walter-Albrecht-Weg 111-115

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Wertermittlung

- Zahlung eines jährlichen Erbbauzins
- [Verkehrswert x marktüblicher Erbbauzinssatz = Erbbauzins (p.a.)]

Verkehrswert

- Veräußerung zum vollen Wert (gem. §90 Sächsische Gemeindeordnung)
- Grundlage: Bodenrichtwert >> werden jährlich im Januar veröffentlicht
- Verkehrswertgutachten des unabhängigen Gutachterausschusses (ein Jahr gültig)

Problem: steigende Bodenrichtwerte wirken sich direkt auf Erbbauzins auf Wertermittlung für Erbbaurecht und freien Verkauf auf gleicher Grundlage

Erbbauzinssatz

- Erbbaurechtsverträge auf Grundlage des marktüblichen Zinssatzes (gem. VwV komm. Grundstücksveräußerung)
- Ursprünglicher Zinssatz (bis 2020): 4% (abgeleitet aus Altschuldenhilfegesetz)

Problem: Kein Markt für Erbbaurechte

>> NEUFESTSTELLUNG ERFORDERLICH

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Bestimmung des marktüblichen Erbbauzinssatzes

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Bestimmung des marktüblichen Erbbauzinssatzes

- Neuberechnung der Marktüblichkeit
  - Informationsvorlage für den Stadtrat
  - Keine Zustimmung der Landesdirektion erforderlich
  - Keine beihilferechtliche Relevanz

Drei parallele Methoden zur Bestimmung der Marktüblichkeit

- Eigenkapitalrendite (dynamische Investitionsrechnung zur Messung der Wirtschaftlichkeit)
- Vergleich barwertige Kosten Erbbaurecht / Volleigentum (Verteilung Risiko / Rendite)
- Vergleich der Erbbaurechtszinssätze anderer Städten in Deutschland (vgl. JLL 2020)

>> Marktüblicher Erbbauzinssatz: 2,5%

>> weitere Reduzierung für sozialen Wohnungsbau wurde als nicht sachgerecht erachtet (Ausgleich durch Förderung)

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Aktuelle Situation gemeinschaftlicher Bauprojekte

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Konzeptverfahren im Erbbaurecht

Konzeptverfahren kooperatives Bauen				
Tranche	**Grundstücke**	**Bewerbungen**	**Ausgewählte Projekte**	**Stand**
2017	2	5	2 Baugruppen	im Bau
2020	6	17	6 Baugruppen	4 **ohne** gesicherte Finanzierung
2021	9	6	4 Baugruppen	4 in Verhandlung
2022	4	?	?	

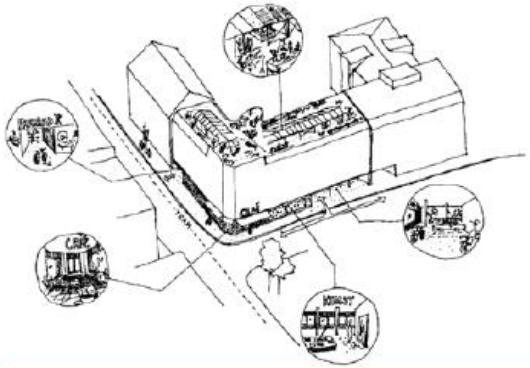
Konzeptverfahren mehrheitlich sozialer Wohnungsbau				
Tranche	**Grundstücke**	**Bewerbungen**	**Ausgewählte Projekte**	**Stand**
2018	3	8	1 Investor	fertiggestellt
2019/2020	3	1	1 **Baugruppe**	**ohne** gesicherte Finanzierung
2021	1	5	1 **Baugruppe**	**ohne** gesicherte Finanzierung

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

KZV-Juryentscheid Juli 21

Plausible Finanzierungskonzepte!



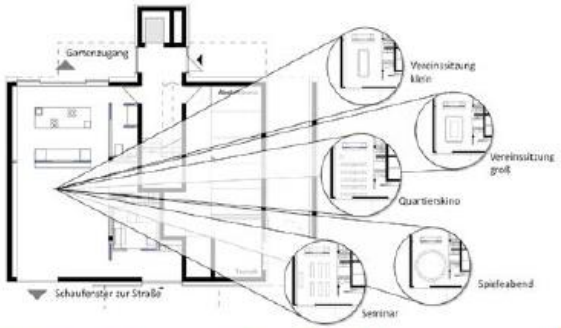
Gothaer Straße 42
WE forever – Mietshäuser Syndikat

Breitschuhstraße 28-30
WohnAlternative 50+ als zukünftige EinHaus GmbH

Braustraße 22
HolzBrau Süd als GbR/WEG

Leika
Wolfgang- Heinze-Str. 29

Breitschuhstraße 31
Ein Haus im Fluss in Zschocher – Mietshäuser Syndikat



Wittenberger Straße 55
GmbH & Co. KG Wi 55
1 Handicap-Wohngruppe

Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Finanzierungslücken!

- 20% Baukostensteigerung
- Zinssteigerungen auf xy
- Wegfall KfW-55 Förderung

- Über kommunale Zuschussförderung entscheidet der Stadtrat im Oktober!
- Absage Landesförderung

Überlegungen zur Senkung der Bodenkosten

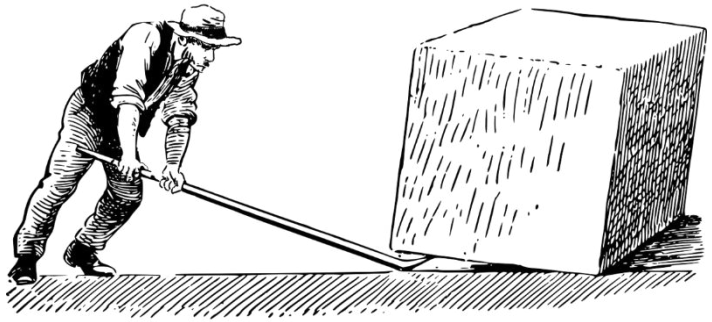
Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Überlegungen zur Senkung der Bodenkosten

- Anteil Bodenkosten am Gesamtfinanzierungsvolumen 15-20 % 2021
- 12-18% in 2022, Tendenz sinkend

- Senkung Bodenkosten / Erbbauzins auf 0 erfordere noch immer kommunalen Zuschuss!



Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Überlegungen zur Senkung der Bodenkosten

Sächsische Gemeindeordnung
§ 90 Veräußerung von Vermögen

(1) Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände veräußern, wenn sie sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen. **Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen sind im besonderen öffentlichen Interesse zulässig. Dies gilt insbesondere für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten.** [5]Ein besonderes öffentliches Interesse liegt auch dann vor, wenn hierdurch die Umsiedlung aus Überschwemmungsgebieten gefördert wird. [6] **Vor dem Unterwertverkauf eines Grundstücks an Unternehmen ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem Binnenmarkt sicherzustellen.**

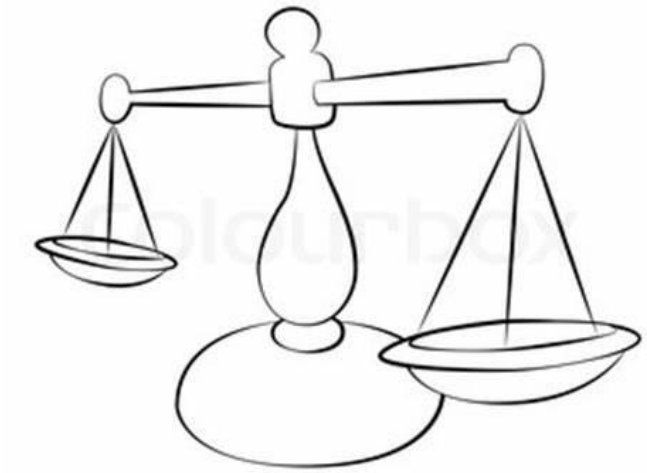
Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Abschlagstatbestände

Abschlag als Kompensation von (im besten Fall kalkulatorisch darstellbaren) Nachteilsausgleichen bspw.

- längere Bindungsdauer sozialer Wohnraum ohne entsprechendes Fördersubstitut
- Mindereinnahmen durch „geringerwertige“ Nutzungen
- usw.



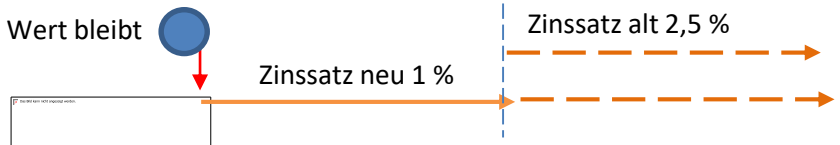
Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

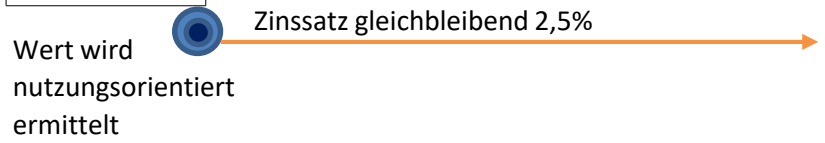
Ansätze

- Abschläge auf Verkehrswert

- Abschläge auf Zinssatz



- „nutzungsorientierte“ Ermittlung des Verkehrswertes

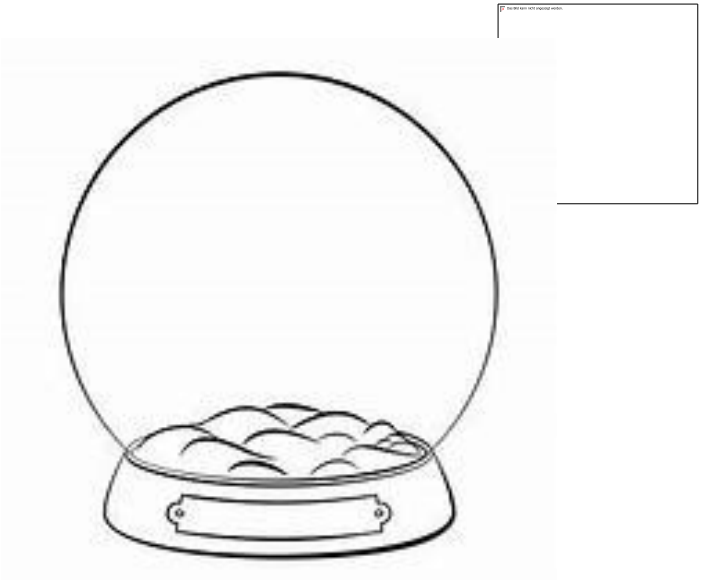


- Verrechnung mit Entschädigung

Weg

Abschläge je Sozialwohnung für längere Laufzeit plus Senkung des Zinssatzes

Abschläge auf Zinssatz für kooperatives Bauen im Mietverhältnis



Unser Auftrag Euer Zuhause.

Stadt Leipzig

Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung
Julia Lerz, Dr. Oliver Koczy

julia.lerz@leipzig.de, 0341 - 123 5462
oliver.koczy@leipzig.de, 0341 - 123 5420