

Frau Dezernentin  
Andrea Blome  
Stadthaus Deutz - Westgebäude  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Köln, den 29.07.2020

**Stellungnahme zur öffentlichen Mitteilung der Stadt Köln vom 18.06.2020  
Thema: Vorrangige Nutzung des Erbbaurechts bei der Veräußerung städtischer Grundstücke für  
den Wohnungsbau**

Sehr geehrte Frau Blome,

wir kommen zurück auf das Arbeitsgruppengespräch vom 02.07.2020 in der o.g. Angelegenheit und Ihre Besprechung mit Frau Möller und Herrn Eichner. Wie vereinbart nehmen wir zu den angeschnittenen Fragen Stellung und bitten um Berücksichtigung bei der Vorlage.

Zur köln ag gehören 58 Wohnungsunternehmen in Köln und Umland. Unsere Mitglieder verfügen über einen Bestand von rund 100.000 Wohnungen im Kölner Stadtgebiet. Dies entspricht einem Anteil von ca. 25% des gesamten Kölner Mietwohnungsbestandes.

**Einleitung**

Durch öffentliche Mitteilung vom 18.06.2020 hat die Stadt Köln die zukünftig geplanten Rahmenbedingungen für die Vergabe von Erbbaurechten bekannt gegeben. Die Inhalte und Vergabekriterien der städtischen Erbbaurechtsvergaben wurde zwischen der Stadt Köln und vereinzelt Investoren aus der Wohnungswirtschaft sowie innerhalb der Köln AG diskutiert. Mit dieser Stellungnahme will die köln ag auf Sachverhalte aufmerksam machen, die im Rahmen einer Erbbaurechtsvergabe wirtschaftlich nicht tragbar sind und den Abschluss eines Erbbaurechtes zu den genannten Konditionen nicht möglich machen. Die Stadt Köln und die köln ag haben sich gemeinsam das Ziel gesetzt, möglichst viel Wohnraum in Köln zu schaffen und im besten Fall mindestens 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten. Unter Beibehaltung der nun geplanten Konditionen für Erbbaurechtsvergaben wird dieses Ziel deutlich verfehlt werden.

**Festschreibung der Mieten über gesamte Vertragslaufzeit**

Die Stadt Köln will sich im Rahmen einer Erbbaurechtsvergabe die Festschreibung der Mieten vorbehalten. Hinsichtlich der Mieten für den geförderten Wohnungsbau wird eine Regulierung und Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten über die gesamte Nutzungsdauer des Erbbaurechtes - auch nach Ablauf der Förderung – in Erwägung gezogen. Im Rahmen einer Neuvermietung kann somit nach Ablauf der Bindung keine Anpassung an die ortsübliche Mierte erfolgen. Die Mieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau könnten bis zum Ende des Erbbaurechtsvertrages lediglich mit 1,5% p.a. gesteigert werden, ohne das weitere Fördermittel in Anspruch genommen werden können.

Diese Regelung ist für eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit nicht tragbar und wird als größter Kritikpunkt ausgemacht.

Die Köln AG schlägt vor, die Festschreibung der Mieten für den geförderten Wohnungsbau auf maximal 30 Jahre ab Beginn der Erbbaufahrtzeit zu begrenzen. Bei einer Förderlaufzeit von 20 Jahren wäre somit eine weitere Festschreibung der Mieten bzw. eingeschränkte Erhöhungsmöglichkeiten für weitere 10 Jahre nach Ablauf der Bindung gesichert. Bei einer Förderlaufzeit von 30 Jahren würde die Mietfestschreibung mit Ablauf der Bindung enden. Anpassungen an die ortsübliche Mierte sollten anschließend nach den gesetzlichen Vorgaben möglich sein.

Des Weiteren berücksichtigt das Modell keine Modernisierungen und diesbezügliche Mieterhöhungen. Um Modernisierungsmaßnahmen für den Erbbaurechtsnehmer attraktiv zu machen und die Erhaltung der Gebäude zu gewährleisten, müssen entsprechende Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen möglich sein.

### **Preisgedämpfter Wohnungsbau**

Im Rahmen einer Erbbaurechtsvergabe durch die Stadt Köln sollen in Standardfällen 20% im preisgedämpften Wohnungsbau errichtet werden. Die preisgedämpfte Mierte soll über die gesamte Vertragslaufzeit an den Verbraucherpreisindex (z. Zt. 1,14 % p.a.) gekoppelt sein und unterliegt somit ebenfalls nicht den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten.

Die Forderung nach preisgedämpften Wohnraum ist dem Grunde nach ein positiv zu bewertendes Ansinnen, stellt die Wohnungswirtschaft aber hinsichtlich einer auskömmlichen Wirtschaftlichkeit sowie im Rahmen der operativen Vermietung vor diverse Schwierigkeiten.

Die Baukosten für den preisgedämpften und den freifinanzierten Wohnungsbau unterscheiden sich nur marginal. Den weiterhin hohen Kosten für die Errichtung der Bauwerke stehen die gedeckelten Mieten und somit fehlende Erlöse für eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit gegenüber, dies bereits ohne die angedachte Einschränkung der Mieterhöhung. Der Anteil an preisgedämpften Wohnungen stellt im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für ein Bauvorhaben somit ausnahmslos ein Verlustgeschäft dar, welches ggfs. über die Anpassung der freifinanzierten Mieten ausgeglichen werden muss. Hierdurch entsteht ein Gefälle zwischen dem preisgedämpften und freifinanzierten Wohnungsbau, welches in dieser Form der Allgemeinheit nicht dienlich sein wird.

Ein weiteres Problem wird in der Auswahl der Mieter für die preisgedämpften Wohnungen gesehen. Es sind keine Regulierungen oder Auswahlkriterien für Mieter bekannt. In der Praxis könnte somit der Fall eintreten, dass zwei gleichgestellten Personen mit gleichem Einkommen jeweils eine freifinanzierte und eine preisgedämpfte Wohnung beziehen. Innerhalb der Mieterschaft wird dies zu Unruhen führen, zumal die Auswahl und unterschiedliche Wohnungszuteilung keinem Mieter plausibel vermittelt werden kann.

Ohne klare Regelungen zur Auswahl der Mieter wird das Ziel, alle Bevölkerungsgruppen/Einkommensgruppen in die Quartiere einzumischen, nicht gelingen. Vielmehr wird der Unterschied zum freifinanzierten Wohnungsbau über die Jahre der Preisdämpfung weiter zunehmen und die Ungleichheiten steigen. Daher sind klare Belegungskriterien notwendig, deren Prüfung allerdings einen zusätzlichen wirtschaftlichen Aufwand für Stadt und Wohnungswirtschaft bedeuten.

Die Köln AG möchte vorschlagen, den preisgedämpften Wohnungsbau durch die Einkommensgruppe B im Rahmen der öffentlichen Förderung zu ersetzen. Zum einen wäre durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln die Wirtschaftlichkeit gegeben und zum anderen könnte auf klare Regularien bezüglich der Mieterauswahl zugegriffen werden, wie z.B. die Vorlage eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheines.

In diesem Modell könnten drei Einkommensgruppen (WBS A, WBS B und freifinanzierte Wohnungen) unter Anwendung von allgemein gültigen Regularien abgebildet und eine gute Durchmischung innerhalb eines Bauvorhabens erzielt werden.

Alternativ müssten neue Regularien oder Förderungen geschaffen werden, die eine Schaffung von preisgedämpften Wohnungen finanzierbar und regelbar machen.

### **Nutzungsorientierter Verkehrswert**

Die Erbpachtzinsen werden auf den sog. nutzungsorientierten Verkehrswert berechnet. Dieses Verfahren soll zukünftig das bisherige Bodenwertermittlungsverfahren ersetzen. Bei der Wertermittlung spielt somit die Nutzungsart eine größere Rolle. Bei einer höheren öffentlich geförderten Nutzung sinkt der Verkehrswert entsprechend. Der Verkehrswert für ein Grundstück mit freifinanzierten Wohnungen und einem Erbpachtzins von 4% sollte höher sein als der eines Grundstückes für den geförderten Wohnungsbau, auch wenn die Lage und sonstige Kriterien vergleichbar sind.

Bislang ist über die Ermittlung des nutzungsorientierten Verkehrswertes nichts bekannt. Im Rahmen einer Erbbaurechtsvergabe sollte die Herleitung des Verkehrswertes, der wiederum als Basis für die Berechnung des Erbbauzinses dient, transparent und nachvollziehbar sein. Die Auswirkung von verschiedenen Nutzungsarten auf den Verkehrswert sollten im Rahmen der Vermarktung plausibel dargestellt werden. Für den Fall, dass es im Rahmen einer Konzeptvergabe möglich sein sollte auch mehr als den geforderten Anteil von 50% gefördertem Wohnungsbau zu errichten, müsste der nutzungsorientierte Verkehrswert variabel anzupassen sein.

### **KITA**

Auf Nachfrage beim Amt für Liegenschaften wurde mitgeteilt, dass KITAS eine Sonderform darstellen und mit 4% Erbpachtzinsen auf den nutzungsorientierten Verkehrswert veranschlagt werden sollen. In der Gesamtbetrachtung einer Baumaßnahme und eigentlichen 1,5% Erbpachtzins für den Wohnungsbau ergibt sich somit ein gemittelter Erbpachtzins, der deutlich über 2% liegen kann. Der Effekt eines günstigen Erbpachtzinses wird somit ausgehebelt.

Sofern im Rahmen einer Gesamtmaßnahme die Errichtung einer KITA gefordert ist, sollte die Gesamtmaßnahme als Ganzes betrachtet werden und ein einheitlicher Erbpachtzins von 1,5 % veranschlagt werden. Sofern in der KITA ein Mehrwert gesehen wird, sollte dieser bereits im nutzungsorientierten Verkehrswert abgebildet sein und kann nicht noch zusätzlich mit einem erhöhten Erbpachtzins veranschlagt werden.

Die Köln AG schlägt vor, dass eine KITA bei der Ermittlung des nutzungsorientierten Verkehrswertes werterhöhend berücksichtigt wird und ebenfalls ein Erbpachtzins von 1,5 % auf diesen Wert erhoben wird.

Gleiches gilt für weitere Sonderformen wie u.a. Tagespflegeeinrichtungen oder Schulen, die im Rahmen einer Vergabe durch die Stadt Köln gefordert werden.

### **Beleihungsgrenze 70%**

Die Stadt Köln sieht eine Beleihungsgrenze in Höhe von 70% des Verkehrswertes vor. Hinsichtlich der Finanzierungsmöglichkeiten stellt dies eine Benachteiligung mit negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit dar. Die Köln AG möchte vorschlagen die Beleihungsgrenze auf 80% anzuheben.

### **Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes nach Ablauf des Erbbaurechtes**

Für den Fall, dass nach Ablauf eines Erbbaurechtes keine Verlängerung erfolgt, gehen die Aufbauten gegen eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes in das Eigentum des Erbbaurechtgebers über.

Grundsätzlich sollte immer die Verlängerung des Erbbaurechtes angestrebt werden aber im Falle einer Entschädigungszahlung nach Ablauf des Erbbaurechtes sollte die Entschädigung 100% des Verkehrswertes betragen. Ein geringerer Ansatz birgt das Risiko, dass zum Ablauf des Erbbaurechtes keine Investitionen - sei es Modernisierungen oder Instandhaltungen - mehr am Gebäude getätigt werden. Die Motivation des Erbbaurechtsnehmers zum Erhalt eines Gebäudes sollte hochgehalten werden und mit der Aussicht einer vollen Entschädigung im Falle einer Beendigung des Erbbaurechtes die vorgenommenen Maßnahmen auch entsprechend zu honorieren.

### **Heimfall**

Bei einem Heimfall sieht die Stadt Köln keine Entschädigungszahlung vor. Dies entspricht aus Sicht der Köln AG nicht den üblichen Regelungen bei Erbbaurechten. Auch bei einem Heimfallsanspruch werden i.d.R. Entschädigungszahlungen fällig, weshalb dieser Ansatz überdacht werden sollte.

### **Schlussbemerkung**

Die köln ag steht den zukünftigen Grundstücksvergaben durch die Stadt Köln grundsätzlich positiv gegenüber. Die Veranschlagung von 1,5% Erbpachtzins auf einen nutzungsorientierten Verkehrswert - sofern transparent und plausibel - ist ein guter Ansatz, der einen positiven Ausblick auf das zukünftige Erbpachtmodell verspricht. Dem entgegen steht die Festschreibung der Mieten über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes. Die Beibehaltung dieser Forderung wird es Investoren nicht möglich machen einen Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Köln abzuschließen.

Wir bitten daher eindringlich die aufgeführten Anregungen und Vorschläge wohlwollend zu prüfen, um das Erbpachtmodell für alle Beteiligten auf einen gleichwertigen Nenner zu bringen und die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums in Köln weiter voranzutreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen des gesamten Vorstandes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frysch', written in a cursive style.

Martin Frysch  
(stellv. Vorsitzender)