

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2354/2024/1**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 20.08.2025

Amt: Liegenschaftsamt
Aktenzeichen/Telefon: 23 31 81/G 87 Hr/Bg
Verfasser/-in: Herr, Christoph

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	25.08.2025	Entscheidung
Ausschuss für Soziales, Wohnen und Integration		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss	08.09.2025	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Erbbaurechtsangelegenheiten; Bestellung eines Erbbaurechts in der Adam-Scheurer-Straße in Gießen (Baugebiet „Philosophenhöhe“) und Gewährung eines Investitions- bzw. Betriebskostenzuschusses
- Antrag des Magistrats vom 20.08.2025 -**

Antrag:

„1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Bestellung eines Erbbaurechts auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von rd. 3.650 m² aus dem städtischen Grundstück Flur 53, Flurstück 3/48 in der Adam-Scheurer-Straße zu Gunsten der Gesellschaft für Soziales Wohnen (GSW) in Gießen mbH (Hannah-Arendt-Straße 6, 35394 Gießen), vertreten durch Herrn Rainer Stoodt, unter folgenden Bedingungen zu:

- a. Der Erbbauzinssatz beträgt 2,65 % vom derzeitigen Grundstückswert von 675 €/m². Bei angenommenen 3.650 m² mithin 2.463.750 € und damit rd. **65.000 €** pro Jahr. Mehr- oder Minderflächen werden nach der Vermessung in Abzug gebracht bzw. nachberechnet.
- b. Der Erbbauzins unterliegt einer Indexierung und kann somit an marktübliche Entwicklungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten angepasst werden.
- c. Der Erbbaurechtsvertrag soll über eine Dauer von 60 Jahren abgeschlossen werden.

- d. Die anfallenden Notar- und Grundbuchgebühren sowie etwaige Vertragsnebenkosten werden von der Erbbauberechtigten getragen.

und beauftragt den Magistrat mit der Abwicklung des Erbbaupachtvertrages.

2. Die Universitätsstadt Gießen gewährt der GSW im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge einen Zuschuss in Höhe von 750.000 €. Der Zuschuss wird auf 10 Jahre zu je 75.000 € aufgeteilt und dient in den ersten drei Jahren als Investitionszuschuss und ab dem vierten bis zehnten Jahr als Betriebskostenzuschuss.

Der Zuschuss erfolgt unter der Maßgabe, dass auf dem zur Verfügung gestellten Grundstück 41 Wohneinheiten und davon 22 Sozialwohnungen mit einer Mietpreisbindung von 30 Jahren durch die GSW gebaut werden. Darüber hinaus ist das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens umzusetzen.“

Begründung:

In diesem Antrag wird auf die Vorlage mit der Vorlagennummer MAG/0479/2021 des Magistrates Bezug genommen, welche am 22.11.2021 beraten wurde. Die Vorlage ist zur Vollständigkeit als Anlage beigefügt.

Das im Antrag genannte Grundstück ist im Baugebiet „Philosophenhöhe“ gelegen und sieht nach den Vorgaben des dortigen Bebauungsplanes die Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ (WA 3) vor.

Dieses Bau Feld sollte im Rahmen einer Konzeptvergabe an gemeinschaftliche Wohninitiativen vergeben werden. Zur Umsetzung dieser Konzeptvergabe wurde seinerzeit eine ämterübergreifende Steuerungsgruppe eingerichtet und ein Vergabevorschlag für den Magistrat erarbeitet.

Im damaligen Ausschreibungstext wurden die Teilnahmeberechtigung und die nachzuweisenden Merkmale eines gemeinschaftlichen Wohnens beschrieben.

1. Die Vorgabe der Teilnahmeberechtigung war erfüllt über die gemeinschaftliche Wohninitiativen, die sich zu einer Mieter*innengemeinschaft (eingetragener Verein) zusammenschließen, um in Kooperation mit einem gemeinwohlorientierten Investor (GSW) ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren, wobei deren Geschäftsbeziehungen durch vertragliche Grundsätze (Kooperationsvereinbarung) definiert sind.
2. Die nachzuweisenden Merkmale einer gemeinschaftlichen Wohninitiative wurden ebenfalls beschrieben und sind hier zutreffend:

- Es handelt sich um eine Gruppe von Haushalten, die gemeinsame Leit motive hinsichtlich des Wohnens und der Vorstellung von Zusammenleben haben und diese mit dem Ziel der Realisierung einer gemeinschaftlich genutzten Immobilie verwirklichen wollen.
- Die Gruppe und ihre Zusammensetzung ist von ihren Mitgliedern selbst gewählt und basiert auf dem Prinzip der Selbstorganisation und der gegenseitigen Unterstützung.
- Die Gruppe verfügt für die Projektentwicklung über eine verbindliche und tragfähige Organisationsstruktur als Form der Selbstorganisation oder strebt eine solche an.

Der Magistrat hat schließlich eine Anhandgabe im Sinne einer Reservierung an den Zusammenschluss von Wohninitiativen unter Federführung der GSW (Gesellschaft für Soziales Wohnen in Gießen mbH) beschlossen. Bei dem ausgewählten Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens handelt es sich um ein Leuchtturmprojekt, welches in das gesamte Quartier wirken soll.

Nachdem sich die weiteren Planungsschritte seit 2021 bspw. durch die Coronapandemie und die schwankenden Baupreise am Markt stark verzögerten, ist das Projekt in der Planungsphase jedoch nun so weit vorangeschritten, dass eine Umsetzung in 2026 erfolgen kann.

Es ist beabsichtigt, dass die GSW als Dachgesellschaft zwei Gebäude nach dem KfW 40 Standard errichtet und an die folgenden Wohninitiativen vermietet.

- Miteinander Wohnen und Leben e. V. (MiWoLe)
- Vier Wände e. V.
- Motorpool (in Gründung)

Es handelt sich dabei um drei in Gießen ansässige Vereine.

Die Stadt Gießen ist zu 30 % an der GSW beteiligt ist.

Die GSW beabsichtigt insgesamt 41 Wohneinheiten und 2 Gemeinschaftseinheiten zu errichten. Die Wohneinheiten teilen sich auf in 19 konventionelle und 22 Sozialwohnungen. Die Wohnungen bieten einen Mix aus ein bis vier Zimmern und werden barrierefrei erstellt.

Wohnungsmix:

- | | |
|------------------------|------|
| • Geringe Einkommen | 30 % |
| • Mittlere Einkommen | 9 % |
| • Studentisches Wohnen | 20 % |
| • Frei finanziert | 41 % |

Der Baubeginn ist in der ersten Jahreshälfte 2026 vorgesehen und es wird eine Bebauung durch Bestellung eines Erbbaurechtes angestrebt.

Das betroffene städtische Grundstück Flur 53, Flurstück 3/48 in der Adam-Scheurer-Straße hat derzeit eine gesamte Grundstücksfläche von 10.141 m², sodass für die Übertragung der gewünschten Teilfläche von rd. 3.650 m² zunächst eine Teilungsvermessung durch das städtische Vermessungsamt notwendig wird.

Gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Die Bestellung eines Erbbaurechts fällt auch unter den Begriff der Veräußerung im Sinne dieser Vorschrift.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Sachlage, sowie unter Berücksichtigung der Art und Beschaffenheit (z.B. Wohnbaugrundstück) der potentiellen Baufläche ist ein Grundstückswert in Höhe von 675 €/ m² inkl. der Kosten für die Erschließung gerechtfertigt.

Dieser Wertansatz wurde vom Gutachterausschuss für die Stadt Gießen verifiziert. Der Grundstückswert liegt aufgrund der allgemeinen Preissteigerung und der baulichen Nutzbarkeit über dem dortigen Bodenrichtwert, der aktuell einen Wert von 450 €/ m² ausweist.

Als derzeit marktüblicher Erbbauzins für konventionelle Wohnungen wurde ein Zinssatz von 3,64 % ermittelt, der am unteren Ende der derzeit gehandelten Zinsspannen liegt. Um die Marktüblichkeit über den im Erbbaurechtsvertrag zugrundeliegenden Zeitraum sicherzustellen, wird in diesem eine Erbbauzinsanpassung durch Indexierung festgelegt. Verändert sich der (Preis-) Index in den zukünftigen Jahren, steigt oder sinkt der Erbbauzins ausgehend des festgelegten Zinssatzes.

Im Hinblick auf die bereits ausgeführte gesetzliche Vorgabe des § 109 Abs. 1 HGO sieht Abs. 3 Ausnahmen von dem Gebot des vollen Wertersatzes vor, wenn dies im öffentlichen Interesse erfolgt.

Da die Sicherstellung von sozialem Wohnraum zur Daseinsvorsorge zählt, wäre eine Reduzierung des Erbbauzinses rechtlich vertretbar.

Die Höhe der Förderung und Konditionen werden in der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (siehe Anlage) transparent festgelegt. Sie gelten für alle Empfänger gleichermaßen. Für einen vergünstigten Erbbaupachtzins wird ein Zinssatz von 1-1,4% (Kapitel 4.5/5.5 der Förderrichtlinie) bestimmt.

Zu 1 a.)

Vorgehen zur Ermittlung der jährlich zu erhebenden Erbbaupacht

Wird unterstellt, dass die genannten Anteile im Wohnungsmix aus dem Finanzierungskonzept die Anspruchsvoraussetzungen der Förderrichtlinie erfüllen und den Zielgruppen „geringe“ und „mittlere Einkommen“ entsprechen, lässt sich ein Mischzins darauf basierend berechnen.

Hierzu werden zunächst die Anteile der Zielgruppen mit „geringem“ und „mittlerem“ Einkommen mit den dazugehörigen vergünstigten Erbbauzinsen im Rahmen der kommunalen Beteiligung ins Verhältnis gebracht. Die Anteile der jeweiligen Zielgruppe entstammen dem GSW-Finanzierungskonzept, die vergünstigten Erbbauzinssätze der Förderrichtlinie des Landes Hessen.

Da nur reduzierte Erbbauzinsen für Bauvorhaben mit Wohnungen für Haushalte mit „geringen“ und „mittleren“ Einkommen in der Förderrichtlinie und von der Stadt Gießen gefördert werden, sind 39 % des Mischzinses gewichtet. Die verbleibenden 61 % des Mischzinssatzes werden mit der Höhe des Marktzinses gewichtet. Daraus resultiert entsprechend ein Mischzinssatz.

Die Berechnung zum Mischzins stellt sich wie folgt dar:

Wohnungsmix [1]	Anteil	Erbbauzins [2]	Konstellation	Marktzins	Mischzins
• Geringe Einkommen	30%	1,00%	1	3,64%	2,65%
• Mittlere Einkommen	9%	1,40%			
• Studentisches Wohnen	20%				
• Frei Finanziert	41%	-	-		
Summe/ Anteil	100%	39%	Anteil	61%	

[1] Finanzierungskonzept Gemeinschaftliches Wohnprojekt Anna-Mettbach-Straße

[2] Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (ab 2023)

In einem nächsten Schritt ist die jährliche Erbbaupacht für die Überlassung des städtischen Grundstücks zu errechnen.

Der Wert des Grundstücks wird mit 2.463.750 Euro angesetzt: 675 Euro/m² bei 3.650 m² Grundstücksgröße.

Ausgehend des ermittelten Mischzinssatz von 2,65 % ergibt sich eine Erbbaupacht von rd. 65.000 € pro Jahr, welche durch die GSW an die Stadt zu zahlen ist.

Der ermittelte Mischzinssatz für die Förderung sozialen Wohnraums für die Zielgruppen „geringe“ und „mittlere Einkommen“ ergibt sich aus der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, wonach das Land Hessen das Marktversagen für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch Förderungen gem. o. g. Richtlinie korrigieren möchte. Förderungen nach dieser Richtlinie, darunter der vergünstigte Erbbaupachtzins, als Grundlage für die hier erfolgte Kalkulation eines Mischzinssatzes, ist eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bei der Wohnraumversorgung gering verdienender Haushalte und keine staatliche Beihilfe im Sinne des EU-Beihilferechtes.

Zu 1 b.)

Um eine entsprechende Wertsicherung über die Dauer der Vertragslaufzeit sicherzustellen, wird in dem Erbbaurechtsvertrag eine Indexierung des Erbbauzinses vereinbart, der an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist.

Zu 1 c und d.)

Die anfallenden Notar- und Grundbuchgebühren sowie etwaige Vertragsnebenkosten werden von der Erbbauberechtigten getragen.

Der Erbbaupachtvertrag über einen Zeitraum von 60 Jahren ist im Entwurf als Anlage zu dieser Vorlage ebenfalls beigelegt, sodass entsprechende Details aus diesem direkt entnommen werden können.

Zu 2.)

Städtische Unterstützung in Form jährlicher Zuschussleistungen

Zur Unterstützung des Projektes des gemeinschaftlichen Wohnens in Verbindung mit sozialem Wohnungsbau als kommunale Aufgabe möchte die Stadt Gießen mit jährlichen, zweckgebundenen Zuschussleistungen unterstützen. Hierzu soll ein Zuschuss in maximaler Höhe von 750.000 € über 10 Jahre an die GSW gewährt werden, um das Projekt des „Gemeinschaftlichen sozialen Wohnens“ wirtschaftlich darzustellen. Dieser Zuschuss soll jährlich 75.000 € betragen und 10 Jahre lang ausgezahlt werden. In den ersten drei Jahren dient der jährliche Zuschuss als Investitionszuschuss und in den weiteren sieben Jahren als Betriebskostenzuschuss.

Der Zuschuss, sowohl in Form des Investitionskostenzuschusses als auch danach folgend als Betriebskostenzuschuss, stellt eine Begünstigung im Sinne des Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) dar. Die erforderliche

beihilfenrechtliche Betrachtung und eine EU-beihilfenrechtlich konforme Gewährung der beabsichtigten Zuschussleistungen wird bei deren Gewährung in Form eines Zuwendungsbescheides sichergestellt.

Der Zuschuss dient ausschließlich für den Zweck, dass auf dem zur Verfügung gestellten Grundstück 41 Wohneinheiten und davon 22 Sozialwohnungen und 2 Gemeinschaftseinheiten mit einer Mietpreisbindung von 30 Jahren durch die GSW gebaut werden. Darüber hinaus ist das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens umzusetzen. Der Zuschuss ist folglich an die Umsetzung bzw. Einhaltung des als Anlage beigefügten Konzeptes „Gemeinschaftliches Wohnen auf der Philosophenhöhe – Mehrwert für das Quartier“ gekoppelt. Die zweckentsprechende Verwendung der Zuschüsse wird durch die Stadt Gießen durch entsprechende Prüfungsmechanismen sichergestellt.

Hinweis zum Datenschutz

Die Vorlage enthält personenbezogene Daten. Dabei handelt es sich um den Namen und die Anschrift der Erbbauberechtigten. Diese Daten sind mit Einzelangaben zu dem Grundstück und zur Höhe des Erbbauzinses verbunden. Die Daten würden im Falle der Kenntnisnahme in öffentlicher Sitzung der Öffentlichkeit, also einer unbestimmten Zahl von Privatpersonen, bekannt. Eine solche Datenübermittlung ist nur dann zulässig, wenn hieran ein überwiegendes öffentliches Interesse glaubhaft gemacht ist (§ 16 Abs. 1 HDSG). Ein solches überwiegendes Interesse ist nicht erkennbar. Die Vorlage enthält keine Angaben, an deren Kenntnis ein berechtigtes Interesse einer unbestimmten Anzahl von Privatpersonen besteht. Ein solches berechtigtes Interesse erfolgt auch nicht aus § 52 Abs. 1 HGO. Vielmehr eröffnet § 52 Abs. 1 HGO die Möglichkeit, Angelegenheiten aus datenschutzrechtlichen Gründen unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln. Es ist aus den vorgenannten Gründen also gesetzlich geboten, die Öffentlichkeit auszuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Übertragung des Grundstückes im Erbbaurecht ergeben sich zukünftig für die Stadt Einnahmen durch den Erbbauzins, die über das Produkt „0101130200 – Liegenschaftsverwaltung“ vereinnahmt werden. Die Investitionskostenzuschüsse werden in den Jahren 2026 bis 2028 über die Organisationseinheit Amt für Soziale Angelegenheit, Investitionsbudget „502026001 – Investitionskostenzuschuss Gemeinschaftliches Wohnen GSW“ und der Betriebskostenzuschuss in den Jahren 2029 bis 2034 über das Produkt „1055010300 – Wohnungsbauförderung“ veranschlagt und verausgabt. Die hierzu erforderlichen Mittel ab dem Jahr 2026 sind in der Haushaltsaufstellung 2026 entsprechend aufzunehmen.

Es wird gebeten der Vorlage und den dargestellten Eckpunkten zuzustimmen.

Anlagen:

1. Magistratsvorlage vom 22.11.2021 mit der Vorlagennummer MAG/0479/2021
2. Erbbaurechtsvertrag im Entwurf
3. Wohnungsliste der GSW
4. Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
5. Planungsunterlagen der GSW
6. Konzept „Gemeinschaftliches Wohnen auf der Philosophenhöhe – Mehrwert für das Quartier“

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- ☐ beschlossen
- ☐ ergänzt/geändert beschlossen
- ☐ abgelehnt
- ☐ zur Kenntnis genommen
- ☐ zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift