

**Betreff:****Verzicht auf die Erhebung von Erbbauzinsen für das Objekt  
Studentenwohnheim Emsstraße 2, 2 a, 2 b, Münchenstraße 22, 24,  
26 für die Dauer von weiteren 10 Jahren****Organisationseinheit:**Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen**Datum:**

06.09.2022

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 15.09.2022

**Sitzungstermin****Status**

Ö

**Beschluss:**

„Auf die Erhebung eines Erbbauzinses für das Studentenwohnheim Emsstraße 2, 2 a, 2 b, Münchenstraße 22, 24, 26 wird ab 01.01.2023 für die Dauer von weiteren 10 Jahren verzichtet.“

**Sachverhalt:**

Das Studentenwerk OstNiedersachsen ist seit 1990 Erbbauberechtigter des städtischen Grundstücks Emsstraße 2, 2 a, 2 b, Münchenstraße 22, 24, 26. Das Erbbaurecht wurde mit Vertrag vom 21.09.1990 für die Errichtung eines Studentenwohnheimes vereinbart, es endet im Jahr 2091. Das Wohnheim mit 231 Wohnheimplätzen wurde 1992 fertig gestellt.

Um dem Studentenwerk seinerzeit die Finanzierung des Bauprojektes wirtschaftlich zu ermöglichen und die Vermietung an Studierende sozialverträglich zu sichern, wurde gemäß Ratsbeschluss vom 20.03.1990 vertraglich für die ersten 10 Jahre auf die Erhebung des Erbbauzinses verzichtet. Nach Ablauf der 10 Jahre wurde ein weiterer Verzicht in Aussicht gestellt, soweit die dann vorzulegende Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Erzielung einer sozialvertretbaren Miete diesen Verzicht erfordert.

Eine sozialvertretbare Miete liegt dann nicht mehr vor, wenn die Kostenmiete im Sinne von § 8 Wohnungsbindungsgesetz den jeweiligen Bedarfssatz für die Unterkunft übersteigen würde, der nach § 13 (2) Ziffer 2 BAföG für die auswärtige Unterbringung von Studierenden vorgesehen ist.

Auf der Grundlage dieser Vereinbarung wurde bisher auf die Erhebung des Erbbauzinses verzichtet, da das Studentenwerk jeweils geltend machte und belegte, dass die sozialvertretbare Miete i. S. des Vertrages nur zu halten wäre, wenn auf die Erbbauzinszahlung als zusätzlicher Kostenfaktor verzichtet werden würde. Zuletzt erfolgte der Verzicht befristet bis zum 31.12.2022 gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 05.11.2013

Das Studentenwerk OstNiedersachsen bittet erneut um den städtischen Verzicht auf die Erbbauzinszahlung für weitere 10 Jahre, da nur so eine sozialvertretbare Miete wirtschaftlich erzielbar ist.

Das Studentenwerk führt nachvollziehbar aus, dass bei Zahlung des Erbbauzinses keine sozialverträgliche Miete i. S. des Erbbaurechtsvertrages kalkuliert werden kann. Die

Vorhaltung eines attraktiven, mit sozialverträglichen Mieten versehenen Wohnangebot für Studierende ist ein maßgeblicher Baustein für einen attraktiven Hochschulstandort. Gerade internationale Studierende sind besonders auf diese Angebote angewiesen.

Geiger

**Anlage/n:**

Keine