

Beschlussvorlage

Neufassung der Richtlinien der Stadt Remscheid über die Vergabe und den Verkauf von Erbbaugrundstücken

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität	28.10.2021	Vorberatung
1	Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen	04.11.2021	Vorberatung
1	Rat	17.11.2022	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.13 Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Liegenschaften

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation
1.20 Kämmerei
3.30 Recht und Vergabe

Beschlussvorschlag

1. Der Rat beschließt die Neufassung der „*Richtlinien der Stadt Remscheid über die Vergabe und den Verkauf von Erbbaugrundstücken*“. Sie treten zum 01.12.2021 in Kraft.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Anstieg der Erbbauzinsen durch die Zunahme der Erbbaurechtsgrundstücke

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

01.13.01 Grundstücksmanagement

Klima-Check

Die Entscheidung zu den neuen Richtlinien hat keine Klimarelevanz

Begründung

Die „Richtlinien der Stadt Remscheid über die Vergabe und den Verkauf von Erbbaugrundstücken“ wurden in der derzeit noch gültigen Fassung vom Rat der Stadt Remscheid am 17. März 1980 beschlossen. Sie traten am 01.04.1980 in Kraft.

Seit dem wurden bis in die 1990er Jahre ca. 60 Erbbaurechte in vier verschiedenen Neubaugebieten bestellt.

Danach gab es nur vereinzelte Erbbaurechtsvergaben, meist für soziale oder gewerbliche Zwecke.

Die Zwecke der Erbbaurechte verteilen sich folgendermaßen:

für Wohnen	89,1 %
für Gewerbe	1,3 %
für Sport und Vereine	3,8 %
für soziale Einrichtungen	5,8 %

Die Stadt Remscheid hat noch ca. 240 Erbbaurechte vergeben, für die im Jahr 2020 insgesamt 235.000,00 € an Erbbauzinsen eingenommen wurden.

Der Hauptaugenmerk lag in den letzten Jahren auf dem Verkauf der Erbbaurechtsgrundstücke und somit bei der Beendigung von Erbbaurechten.

Dadurch sind die konsumtiven Einnahmen gesunken. Die investiven Einnahmen waren beachtlich und wurden zur Deckung des Gesamthaushalts verwandt.

Am 21.11.2019 hat der Rat der Stadt Remscheid beschlossen, den HSK-Beschluss (DS-Nr. OB 10/14) zur Veräußerung des städtischen Grundbesitzes im Produkt 01.13.01 – Grundstückmanagement – aufzuheben (DS-Nr. 15/6710).

Seit diesem Beschluss wurden Erbbaurechtsgrundstücke nur noch zum Ende eines

Erbbauverträge verkauft, wenn so die Leistung von Entschädigungen an Erbbauvertragsnehmende vermieden werden konnte.

Im Februar 2020 fand in Köln ein Fachdialog des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. statt.

Die zentrale Frage, ob das Erbbauvertragsrecht ein Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum sein kann, wurde von den Vortragenden grundsätzlich bejaht.

Nachdem das Erbbauvertragsrecht in den letzten Jahrzehnten an Bedeutung und Attraktivität verloren hat, wurde festgestellt, dass in verschiedenen Institutionen und Kommunen ein Umdenken stattgefunden hat.

Um die Attraktivität des Erbbauvertragsrechts zu steigern, wurden in den meisten Fällen die Rahmenbedingungen für die Vergabe von Erbbauverträgen modernisiert und die Höhe der Erbbauzinsen angepasst.

Der Trend, Erbbauverträge vermehrt zu bestellen, kann, nach Aufhebung des HSK-Beschlusses im November 2019, auch für die Stadt Remscheid aufgenommen und umgesetzt werden.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist nicht mehr an den Verkauf von Wohnbauflächen gekoppelt.

Allerdings ist bei der derzeitigen Entwicklung der Bodenpreise und der niedrigen Kapitalmarktzinsen die klassische Festlegung der Erbbauzinsen von durchgängig 4% unverhältnismäßig teuer und nicht vermittelbar. Daher sollte die Möglichkeit in den Focus rücken, dass die Erbbauzinsen gestaffelt festgelegt werden und gerade zum Beginn des Finanzierungszeitraumes eine nachvollziehbare und solide zu planende Unterstützung der Erbbauvertragsnehmenden geschaffen wird.

Die Staffelung mit Erbbauzinsen in Höhe von 1,5% des Verkehrswertes für die Jahre 1 bis 15, sowie mit 2,5% für die Jahre 16 bis 30 werden vorgeschlagen. Dies entspricht den durchschnittlichen Werten, die auch in weiteren Kommunen so erhoben werden. Teilweise werden noch geringere Erbbauzinsen verlangt.

Die Staffelung beinhaltet in den ersten 30 Jahren des bestehenden Erbbauvertragsrechts eine Reduzierung der Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt 50%. Eine beispielhafte Berechnung ist eingefügt:

Gegenüberstellung Erbbauzinsen gem. alter und neuer Richtlinien

Verkehrswert Grundstück 100.000,00 €

	Richtlinien 1980			Richtlinien 2021		
	Prozent	Erbbauzins p.a.	gesamt	Prozent	Erbbauzins p.a.	gesamt
1. - 15. Jahr	4%	4.000,00 €	60.000,00 €	1,50%	1.500,00 €	22.500,00 €
16.-30. Jahr	4%	4.000,00 €	60.000,00 €	2,50%	2.500,00 €	37.500,00 €
			120.000,00 €			60.000,00 €
ab 31. Jahr	4%	4.000,00 €		4%	4.000,00 €	

Gestärkt werden muss auch die Förderung von bezahlbarem Wohnraum durch die Vergabe von Erbbauverträgen im Mehrfamilienleistungssektor.

In einer Stellungnahme vom September 2020 hat die Fachkommission Liegenschaften des Deutschen Städtetages die verstärkte Vergabe von Erbbauverträgen bei der Verfügbarkeit von städtischem Grund und Boden empfohlen.

Danach spricht für die Vergabe von Erbbaurechten, dass das kommunale Grundvermögen **gesichert bleibt** und somit dem HSK-Aufhebungsbeschluss entspricht.

Im Falle eines Verkaufs der Grundstücke sind vertragliche Nutzungsbestimmungen und Auflagen nach der gültigen Rechtsprechung nur zeitlich beschränkt möglich. Die vereinbarte Nutzung der Flächen bleibt mindestens **für die Dauer des Erbbaurechts erhalten**.

Die Regelungen in Erbbaurechtsverträgen können, neben der Laufzeit der Erbbaurechte, auch Regelungen zu Vermietung, Weiterverkauf oder baulichen Veränderungen enthalten.

Weiterhin hat das Erbbaurecht auch einen Einfluss auf **mögliche Subventionen** bestimmter Nutzungen (z.B. soziale Einrichtungen und Zwecke), da ein Verkauf von Grund und Boden aufgrund der gemeinderechtlichen Maßgaben nur zum tatsächlichen (Verkehrs-)Wert möglich ist. Im Erbbaurecht kann der Subventionsgedanke nicht nur umgesetzt, sondern auch vertraglich effektiv gesichert werden.

Der Erbbauzins wird als Prozentsatz des Bodenwertes festgelegt und mit einer Wertsicherungsklausel versehen, die sich in der Regel an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex orientiert. Allerdings hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Bodenwerte mehr gestiegen sind als der Verbraucherpreisindex. Dadurch wurde der Bodenwert nicht angemessen verzinst. Allerdings sollte eine nachhaltige Bodenpolitik diesen Effekt in Kauf nehmen und hier mit der Möglichkeit einer Ermäßigung der Grundstückskosten die Förderung des Wohnungsbaus unterstützen.

Durch die Festlegung der Erbbauzinses über die gesamte Laufzeit sind die Einnahmen (konsumtiv) verlässlich, regelmäßig und planbar.

Verkaufserlöse (investiv) können zwar einen punktuell erhöhten Finanzbedarf der Gemeinde decken. Allerdings ist dies immer mit der Minderung des Grundvermögens verbunden.

Das Erbbaurecht erlaubt es einer Kommune hingegen, bei einem akuten Finanzbedarf den Erbbauzins kapitalisiert als Einmalzahlung zu erheben.

Das Eigentum an den Erbbaugrundstücken bleibt erhalten und die Grundstücke nehmen so an der Steigerung des Bodenwertes teil.

Im Gegenzug zu den aufgezeigten Vorteilen bringt die Steigerung der Zahl der Erbbaurechte auch einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich. Der erhöhte Verwaltungsaufwand relativiert sich allerdings mit dem Fortschreiten der Dauer des Erbbaurechts. So müssen bei größeren Projekten in der Vorbereitung und der vertraglichen Abschlüsse der Erbbaurechte Arbeitsspitzen in der Liegenschaftsverwaltung abgedeckt werden. Dies könnte ggf. durch die Bildung von Projektgruppen erfolgen, durch die eine Verschiebung der Tätigkeitsschwerpunkte bei den Mitarbeitenden notwendig wird.

Innerhalb der laufenden Erbbaurechte sind, neben der regelmäßigen Anpassung der Erbbauzinsen, auch eine Kontrolle der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen sowie die Entscheidung und Umsetzung der Folgen in Fällen der Vertragswidrigkeit (z.B. Heimfall) erforderlich.

Sollte die Stadt Remscheid den Erhalt des Grundvermögens auch über die Zeit des Erbbaurechts hinaus präferieren, so käme hier die gesetzlich vorgeschriebene Entschädigungspflicht der Erbbaurechtsnehmende auf sie zu.

Mit der Neufassung der *„Richtlinien der Stadt Remscheid über die Vergabe und den Verkauf von Erbbaugrundstücken“* soll erreicht werden, die Erbbaurechtspolitik der Stadt Remscheid an den neuen Trend, so mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, anzupassen.

Eine vollständige Erneuerung der Richtlinien war nicht erforderlich. Die bestehenden Richtlinien wurden hauptsächlich in folgenden Punkten angepasst (s. beigefügte Synopse):

- Zuständigkeit des Rates und des für Liegenschaftsangelegenheiten zuständigen Ausschusses
- Stärkung der Erbbaurechte für den Mehrfamiliensektor

- Staffelung der Erbbauzinsen
- Regelungen zum Ende der Erbbaurechte (Erneuerung zu dann geltenden Konditionen nach der maximalen Laufzeit von 99 Jahren)
- Die Richtlinien werden im Turnus von fünf Jahren nach Inkrafttreten aktualisiert.

Die Verwaltung schlägt vor, die „*Richtlinien der Stadt Remscheid über die Vergabe und den Verkauf von Erbbaugrundstücken*“ in der vorgeschlagenen Form anzupassen.

Der Beschluss ist durch den Rat der Stadt Remscheid zu fassen.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Anlage Richtlinien ErbbR 2021
Anlage Synopse ErbbR Richtlinien