

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0001/2015
Auskunft erteilt:	Herr Kessel
Ruf:	492 23 53
E-Mail:	Kessel@stadt-muenster.de
Datum:	05.01.2015

Betrifft

Verfahren bei Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken an den jeweiligen Erbbauberechtigten

Beratungsfolge

28.01.2015 Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement
Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die Veräußerung städtischer mit einem Erbbaurecht belasteter Grundstücke in Wohnbaugebieten erfolgt auf Antrag des Erbbauberechtigten zum erschließungsbeitragspflichtigen jeweils aktuellen Bodenrichtwert.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch diesen Beschluss entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung:

In der Sitzung des ALWF am 25.11.2014 hatte die Verwaltung eine Vorlage mit gleichem Inhalt in nicht-öffentlicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Ratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL hat vor der Sitzung beantragt, die Vorlage in öffentlicher Sitzung zu beraten. Dem standen jedoch datenschutzrechtliche Gründe entgegen, woraufhin die Beratung vertagt wurde. Die entsprechenden Daten sind in der vorliegenden Vorlage nicht mehr enthalten, sodass diese nunmehr in öffentlicher Sitzung beraten werden kann.

Ausgangslage:

Aktuell betreut das Amt für Immobilienmanagement rd. 240 Erbbaurechtsverträge für städt. Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern. Die Erbbaurechte verteilen sich stadtweit über sämtliche Baugebiete mit einem Schwerpunkt im Wohngebiet „Am Dill“. Die Stadt bestellte die Erbbaurechte überwiegend auf der Grundlage der „Richtlinien für die Vergabe von städtischen Einfamilienhausgrundstücken zur Förderung der Eigentumsbildung“ (Vergaberichtlinien), da die Antragsteller zum damaligen Zeitpunkt aufgrund ihres geringen Einkommens die Voraussetzungen für die Erlangung eines Erbbaurechtes erfüllten. Die Erbbauberechtigten hatten alternativ zum Kauf des Baugrundstückes die Bestellung eines Erbbaurechtes präferiert, da sie sich nicht in der Lage sahen, zusätz-

lich zu den Baukosten für das Wohngebäude den Kaufpreis für das Grundstück durch einen Kredit zu finanzieren.

Seit einer Änderung der Vergaberichtlinien im Jahr 2007 werden Erbbaurechte nur noch an Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NW liegt und bei Vorliegen einer besonderen Härte nach einem entsprechenden Beschluss des zuständigen Ausschusses bestellt. Seit dieser Änderung wurden, auch wegen der kontinuierlich sinkenden Darlehnszinsen, keine Erbbaurechte mehr ausgegeben.

Aufgrund des derzeit historisch niedrigen und unterhalb des Erbbauzinses liegenden Zinsniveaus auf dem Finanzmarkt bitten aus wirtschaftlichen Erwägungen wiederholt Erbbauberechtigte darum, ihnen das zu ihren Gunsten mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück zu veräußern, um sich für die Zukunft von den Erbbauzinszahlungen zu befreien. Aktuell liegen der Verwaltung 15 Kaufanfragen vor.

Die Verwaltung hatte dem Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften (AFBL) in seiner Sitzung am 05.12.2012 (Vorl. V/0873/2012) zum bisher praktizierten Verfahren für die Berechnung des von dem Erbbauberechtigten zu zahlenden Kaufpreises in Anlehnung an die „Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)“ berichtet. Bei den WertR 2006 handelt es sich um eine bundesministerielle Verwaltungsanordnung, die zwar für die Wertermittlung durch Gutachterausschüsse nicht verbindlich, aber auch nicht mehr wegzudenken ist. Der AFBL hatte den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Demzufolge wurde der gesuchte Bodenwertanteil des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes entsprechend dem Berechnungsschema gemäß Anlage 1 ermittelt aus der Summe

- des über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes abgezinsten Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks und
- der ebenfalls über den Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen.

Über die Wahl des Mittelwertes aus abgezinstem Bodenwert und kapitalisiertem Erbbauzins einerseits und dem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert andererseits erfolgte anschließend ein Interessensausgleich. Dabei erfolgte eine vertretbare Balance zwischen dem Bestreben der Stadt Münster als Grundstückseigentümerin nach Vereinbarung eines am Bodenrichtwert orientierten Kaufpreises und dem Interesse des Erbbauberechtigten nach einem Grundstückskaufpreis unter der Berücksichtigung des ihm zwischenzeitlich – gemessen an dem gegenüber der Bodenwertentwicklung niedrigen Erbbauzins – zugewachsenen Vorteils.

Bislang wurde jedem Erbbauberechtigten das zu Wohnzwecken genutzte Erbbaugrundstück in Baugebieten zu einem Kaufpreis veräußert, der entsprechend dem oben beschriebenen Verfahren ermittelt wurde.

In der Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement am 20.08.2014 wurde die Verwaltung um

- a) Informationen zu der Gesamtzahl der bestehenden Erbbaurechte,
- b) eine Darstellung der Haushaltsauswirkungen bei einem Verkauf des Erbbaugrundstückes zum Bodenrichtwert im Vergleich zur bisherigen Berechnungsgrundlage,
- c) eine Einschätzung, ob ein Verkauf überhaupt für die Stadt lukrativ sei,
- d) Einholung von Informationen beim Deutschen Städtetag bzw. zu den Verfahrensweisen bei anderen Kommunen

gebeten.

a) Gesamtzahl der bestehenden Erbbaurechte:

Insgesamt werden durch das Amt für Immobilienmanagement verwaltet:

etwa 320 Erbbaurechte

Diese teilen sich auf wie folgt:

Erbbaurechte zu gewerblichen und sonstigen Zwecken (z. B. Sport)
Erbbaurechte zu Wohnzwecken

etwa 80 Erbbaurechte,
etwa 240 Erbbaurechte

mit einem Bilanzwert von

rd. 57 Mio. €

jährliche Erbbauzinseinnahmen zugunsten der Stadt

rd. 2.715.000,00 €

a) Erbbaurechte für gewerbliche und sonstige Zwecke

rd. 2.150.000,00 €

b) Erbbaurechte zu Wohnzwecken

rd. 565.000,00 €

Der Erbbauzins für Erbbaurechte zu Wohnzwecken beträgt 4 % vom Grundstückswert, derjenige für Gewerbegrundstücke 6 % und unterliegt den Veränderungen des Verbraucherpreisindex.

Obwohl die Anzahl der ausgegebenen gewerblichen und sonstigen Erbbaurechte wesentlich geringer ist als die Anzahl der Wohnerbbaurechte, übersteigt die Höhe des daraus erzielten Erbbauzinses die Höhe des Erbbauzinses aus den Wohnerbbaurechten um ein Vielfaches. Das liegt in der Höhe des Erbbauzinses von 6 %, der durchweg größeren Grundstücksgröße eines gewerblichen Erbbaugrundstückes sowie einiger wertiger in der Innenstadt gelegener Grundstücke begründet.

b) Haushaltsauswirkungen und Wirtschaftlichkeit eines Verkaufes

c) Wirtschaftlichkeit eines Verkaufes eines mit einem Erbbaurecht belasteten Wohnbaugrundstückes:

Die Auswirkungen des Verkaufes eines mit einem Erbbaurecht belasteten Wohngrundstückes können der beigefügten Gegenüberstellung (Anlage 2, Spalten 12 und 13) entnommen werden. Hier wurden die Erträge aus den Grundstücksverkäufen bei einer angenommenen Veräußerung zu dem Wert, die sich nach der bisher praktizierten Wertermittlung in Anlehnung an die WertR 2006 ergeben und die Erträge, die bei einem möglichen Verkauf unter Zugrundelegung des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes erzielt werden, dargestellt.

Gleiches gilt für die Wirtschaftlichkeit eines Verkaufes (Spalten 14 und 15). Hier ist die Zeitdauer, in der der aus der Veräußerung realisierte Ertrag durch die regelmäßigen Erbbauzinsszahlungen erreicht wird, abgebildet.

d) Informationen des Städtetages und Verfahrensweisen bei anderen Städten:

Der Deutsche Städtetag hat im Jahr 2004 – neuere Ergebnisse liegen nicht vor - eine Umfrage zu den Konditionen beim Grundstücksverkauf an den Erbbauberechtigten durchgeführt. Danach erfolgt der Verkauf mehrheitlich auf der Basis des aktuellen Verkehrswertes/Bodenrichtwertes, ggfs. abzüglich bereits gezahlter Erschließungsbeiträge und je nach Restlaufzeit und vorhandenem Erbbauzinsvorteil einer weiteren Preisreduktion.

Vor dem Hintergrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmendaten und der zwischenzeitlichen Einführung des „Neuen Kommunalen Finanzmanagements“ (NKF) stellt sich jedoch die Frage, inwieweit die in der Umfrage genannten Verfahrensweisen noch aktuell sind.

Ferner erfolgte ein Informationsaustausch mit den nachgenannten Kommunen zu der Veräußerungspraxis von kommunalen Wohnbaugrundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind:

Die **Stadt Dortmund** hat etwa 800 Wohnerbbaurechte ausgegeben. Teilweise haben die Erbbauberechtigten ein Ankaufsrecht. Einem Grundstücksverkauf wird stets der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Bei Erbbaurechten ohne Indexierung wurde ein Kaufpreinsnachlass in Abhängigkeit von der Restlaufzeit des Erbbaurechtes gewährt. Dieser Nachlass wurde grundbuchlich gesichert. Es erfolgt kein Verkauf unterhalb des Bilanzwertes.

Die **Stadt Bonn** gibt seit Ende der 1980-iger Jahre Erbbaurechte aus, die ein Ankaufsrecht (Kaufpreis bei Ausübung des Ankaufsrechtes: unbelasteter Bodenwert, d. h. der erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes und auch Verkehrswert, d. h. Bodenwert unter Berücksichtigung des bestehenden Erbbaurechtes) vorsehen.

Aufgrund der immer weiter auseinandergehenden Schere zwischen Bodenrichtwert und dem Erbbauzins zugrunde liegenden Bodenwert hat die Stadt bei sehr lange laufenden Erbbaurechten in einer Übergangsfrist zunächst zum Verkehrswert, das heißt unter Berücksichtigung des auf dem Grundstück lastenden Erbbaurechtes und später nur noch zum unbelasteten Bodenwert (erschließungsbeitragspflichtiger Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung des darauf lastenden Erbbaurechtes) veräußert.

Die **Stadt Düsseldorf** hat zzt. etwa 500 Wohnerbbaurechte ausgegeben. Sie verzeichnet nur eine geringe Anzahl von Anfragen zum Verkauf des Grundstückes an den jeweiligen Erbbauberechtigten. In den letzten Jahren wurden nur etwa 10 derartige Grundstücksverkäufe auf der Grundlage des Verkehrswertes realisiert.

Bei Erbbaurechten ohne Indexierung des Erbbauzinses wurde ein Abschlag auf den Kaufpreis gewährt. Dieser richtet sich danach, ob Käufer der Ersterwerber (derjenige, zu dessen Gunsten das Erbbaurecht bestellt wurde), dessen Kinder oder der Zweiterwerber (späterer Käufer des Erbbaurechtes) war.

Die **Stadt Bielefeld** hat nur eine sehr geringe Anzahl von Erbaurechten ausgegeben. Aus diesem Grund stellt sich die Frage nach einem Verfahren zur Kaufpreisermittlung kaum. Bislang wurden vereinzelt Verkäufe auf der Grundlage des Bodenrichtwertes durchgeführt.

Die **Stadt Duisburg** hat etwa 1.500 Erbbaurechte ausgegeben. Bei der Bestellung des Erbbaurechtes wird aufgrund eines Ratsbeschlusses ein Ankaufsrecht eingeräumt. Kaufpreis ist der Wert des unbelasteten Bodenwertes, somit der Bodenrichtwert abzüglich bei der Bestellung des Erbbaurechtes gezahlter Erschließungsbeiträge.

In der **Stadt Recklinghausen** werden gegenwärtig grundsätzliche Überlegungen zur Festsetzung des Kaufpreises bei Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken angestellt.

Vorschlag der Verwaltung zur Veräußerung und zukünftigen Ermittlung von Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind:

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass Erbbaurechtsnehmern das zu ihren Gunsten mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück veräußert werden sollte, um ihnen die Möglichkeit zu geben, Wohneigentum zu bilden. Dieser Vorschlag wird unabhängig von der derzeit aktuellen Niedrigzinsphase unterbreitet. Die Kaufinteressenten sollen nämlich Grundstückserwerbern gleich gestellt werden, die ihr Grundstück im Rahmen der Vermarktung des jeweiligen Baugebietes unmittelbar erwerben konnten.

Zur Abrundung der Meinungsbildung wird auf die ermittelten Bodenwerte und Erträge gemäß der Darstellung in der Anlage 2 verwiesen. In Anbetracht des aktuell extrem niedrigen Hypothekenzinsniveaus ist in Spalte 11 ein fiktiver Kaufpreis errechnet (es wurden 2,5 % bei einer 20jährigen Zinsbindung und 60 % Beleihungswert unterstellt), der sich mit Darlehenszinsaufwendungen in identischer Höhe wie die gezahlten Erbbauzinsen finanzieren ließe. Tilgungsleistungen wurden nicht berücksichtigt.

Unter Wertung aller Aspekte wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, Wohnbaugrundstücke, an denen ein Erbbaurecht bestellt ist, zum jeweils erschließungsbeitragspflichtigen aktuellen Bodenrichtwert zu veräußern.

In Vertretung

gez.

Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

- Berechnungsschema in Anlehnung an WertR 2006
- Tabellarische Übersicht