



Fachbereich/Eigenbetrieb Liegenschaften und
Geoinformation
Verfasser/in Welz, Thomas
Vorlage Nr. 004/2023
Datum 01.02.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.03.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.03.2023	

Betreff:

Vergabekriterien für städtische Grundstücke - Grundsatzbeschluss Erbbaurechte

Anlagen:

keine

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Vergabe von Erbbaurechten soll künftig nur für Vereine und Schlüsselgrundstücke in Betracht gezogen werden.
- 2.) Eine generelle und grundsätzliche Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht wird abgelehnt und ist nicht vorgesehen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Die Fraktionen von „Bündnis 90/Die Grünen“ und der SPD haben die Verwaltung beauftragt, die Vergabeleitlinien der Stadt Lörrach unter Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu prüfen. Zuletzt wurde die Möglichkeit zur Debatte in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.10.2022 eingeräumt. Darin wurde angekündigt, dass anschließend der hier vorgelegte Grundsatzbeschluss bezüglich der Vergabe im Erbbaurecht erfolgen soll.

Eine Arbeitsgruppe aus der Verwaltung, bestehend aus den Fachbereichen Finanzen; Rechnungsprüfung; Recht, Baurecht, Vergabe; Stadtplanung; Umwelt und Mobilität sowie Liegenschaften und Geoinformation hat sich intensiv mit den Fragen des Erbbaurechtes auseinandergesetzt. In dieser Vorlage sind die Ergebnisse der Arbeitsgruppe sowie der im AUT und im Gemeinderat geführten Debatte vom 06.10. bzw. 20.10.2022 dargestellt.

1.) Erbbaurechte

Beim Erbbaurecht gibt es diverse Vor- und Nachteile sowohl für den Erbbauberechtigten wie auch für den Erbbaurechtsgeber. Nachstehend werden die Kerninhalte des Erbbaurechtes unter der Betrachtung von Vor- und Nachteilen für den Erbbaurechtsnehmer wie auch dem Erbbaurechtsgeber kurz erläutert.

- Eigentum

Die Einführung des Erbbaurechts ist grundsätzlich sinnvoll, wenn Grundstücke langfristig im städtischem Eigentum bleiben sollen. Dadurch ist die Einflussnahme und Sicherung des Nutzungszweckes langfristig gesichert. Ebenso können die Gebäude nach Zeitablauf oder im Heimfall gegen eine Entschädigungszahlung übernommen werden.

Zu beachten ist jedoch, dass die Eigentumsverhältnisse aufgeteilt sind und der Eigentümer des Gebäudes vom Eigentümer des Grundstückes abweicht. Dadurch entstehen immer Abhängigkeiten zwischen dem Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber. Ein Zugriff auf das Grundstück ist vor Ablauf des Vertrages nur mit einer freiwilligen einvernehmlichen Einigung möglich. Dadurch ist man an die Laufzeit des Vertrages zwingend gebunden. Auch können keine weiteren Investitionen ohne die jeweilige Zustimmung des anderen getätigt werden. Somit ist z.B. der Erbbaurechtsnehmer und Eigentümer des Gebäudes in seinen Handlungen eingeschränkt.

- **Einnahmen / Haushaltssituation**

Ein größerer Teil der Investitionen wird seit Jahren über den Verkauf von Grundstücken finanziert. Mit Einführung des Erbbaurechts würden diese einmaligen Einnahmen entfallen. Somit ist eine Finanzierung von weiteren Vorhaben grundsätzlich gefährdet, da die Einnahmen für den Haushalt zwingend notwendig sind.

Die Einnahmen aus dem Erbbaurecht werden über die Laufzeit des Erbbaurechtes verteilt und die Stadt erhält im Gegenzug niedrige laufende Einnahmen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Heimfall die Stadt finanziell dazu in der Lage sein muss, dass die Entschädigung für die Gebäude gezahlt werden kann und die Objekte übernommen werden können. Die Entschädigung beträgt im Normalfall 2/3 des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Ablaufes bzw. Heimfalls.

- **Kredite / Erbbauzins**

Für das Erbbaugrundstück wird ein Erbbauzins erhoben. Dieser richtet sich grundsätzlich nach dem Grundstückswert und ist index- und wertebasiert für den Erbbaurechtsgeber abgesichert. Somit muss bei der Kalkulation berechnet werden, dass der Erbbauzins mit zunehmender Laufzeit immer weiter ansteigt. Im Regelfall alle drei Jahre. Dadurch soll der Wert des Grundstückes abgesichert werden. Des Weiteren zahlt der Erbbaurechtsnehmer das Grundstück je nach Zinsbelastung mehrfach ab, sodass Erbbaurechtsgeber grundsätzlich dauerhafte Einnahmen zu steigenden Bedingungen einplanen kann. Im Umkehrschluss hat dies jedoch auch Auswirkungen für den Erbbaurechtsnehmer. So hat er beispielweise schlechtere Bedingungen für die Beleihung von Erbbaurechtsgrundstücken und ein erhöhtes finanzielles Risiko mit steigender Laufzeit, jedoch meist einen geringeren Kreditrahmen.

Entgegen üblicher Darlehenssummen erfolgt beim Erbbauzins keinerlei Tilgung. Durch die Anpassung der Erbbauzinsen alle drei Jahre wird die finanzielle Belastung des Erbbaurechtsnehmers während der Laufzeit immer höher.

Durch den Erbbauzins wird - wie eben dargelegt - das Grundstück auch mehrfach vom Erbbaurechtsnehmer bezahlt, sodass hier lediglich eine dauerhafte Wertabführung des Grundstückseigentümers gesichert ist. Der Vorteil liegt für die Erbbaurechtsnehmer darin, dass sie auch mit geringerem Eigenkapital den Bau eines Einfamilienhauses bewerkstelligen können, da sie keine einmaligen Ausgaben für den Grundstückserwerb haben. Somit ist kurzfristig ein Erbbaurecht sinnvoll zur Schaffung von günstigen Wohnraum für private Personen, langfristig aber nicht. Die Attraktivität von Erbbaurechten ist auch stark von den aktuellen Zinsentwicklungen abhängig, sodass in Zeiten der Niedrigzinsphasen Erbbaurechte für Investoren finanziell oft sehr unattraktiv und nicht lukrativ sind, sodass sie schwer zu vermarkten sind. Dies kann sich bei hohen Zinsen jedoch schnell ändern. Aber auch hier besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko für den Erbbaurechtsnehmer, da wie eben dargelegt die Belastung bei Erbbaurechten mit einer langen Laufzeit steigt im Gegensatz zu einer Finanzierung.

Beispielhafte Zinsrechnung:

Wert des Grundstückes liegt bei 148.000 €. Der jährliche Erbbauzins wird wie folgt festgelegt:

1% = 1.480 € (nach 100 Jahren ist der Wert des Grundstückes erreicht)

2% = 2.960 € (nach 50 Jahren ist der Wert des Grundstückes erreicht)

4% = 5.920 € (nach 25 Jahren ist der Wert des Grundstückes erreicht)

Der übliche Erbbauzins für Wohnbebauung liegt bei 3 bis 5%.

- **Veräußerung**

Sofern die Erbbaurechtsnehmer gegebenenfalls aus persönlichen Gründen den Wohnort wechseln möchten, zeigt sich aus der Erfahrung heraus, dass sich bestehende Erbbaurechte nur sehr schwer am Markt verkaufen lassen. Dies ist im Wesentlichen auch von der restlichen Laufzeit der Erbbaurechte zum Zeitpunkt des Verkaufes abhängig. Hintergrund ist, dass bei kurzen Restlaufzeiten ein großes finanzielles Risiko besteht und die Beleihungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Bei langen Laufzeiten hingegen vergrößert sich die Sicherheit für den potentiellen Käufer.

- **Erbbaurechtsvertrag**

Erbbaurechtsverträge sind komplex und müssen im Einzelfall immer geprüft werden, da die Verträge nur unter Betrachtung des Einzelfalles abgeschlossen werden können. Ebenfalls sind index- und wertebasierte Anpassungen vorgesehen und in den Verträgen enthalten, sodass diese Anpassung regelmäßig vorgenommen werden muss. Dadurch intensiviert sich die Bearbeitung der Erbbaurechtsverträge.

Zu den Kerninhalten eines Erbbaurechtsvertrages zählen folgende Punkte:

- Festlegung des Erbbauzinses
- Laufzeit
- Pflege- und Instandhaltung des Gebäudes
- Veränderungen am Bauwerk
- Versicherungen
- Vorrecht auf Erneuerung
- Dingliche Sicherungen
- Schuldrechtliche Vereinbarungen
- Wertsicherungen
- Vorkaufsrechte
- Erschließungskosten
- Ausgleichs- und Artenschutzkosten
- Entschädigungszahlungen im Heimfall und nach Zeitablauf

- **Laufzeit**

Die Laufzeit bei Erbbaurechten wird in der Regel auf eine lange Laufzeit von 50 bis 99 Jahren festgelegt. So besteht eine lange Bindung an den Erbbaurechtsvertrag. Kürzere Laufzeiten sind meist unüblich, da sie die notwendigen Sicherheiten nicht bieten und dadurch eine Beleihung erschwert wird.

Ein Zugriff oder ein Verkauf kann nur im Einvernehmen erreicht werden oder wenn die Vertragsparteien gegen die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages verstoßen. Somit gehen wir grundsätzlich davon aus, dass erst nach Zeitablauf auf das Grundstück zugegriffen werden kann. Im Normalfall hat der Erbbauberechtigte auch ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechtes, sofern das Grundstück auch weiterhin im Erbbaurecht vergeben werden soll. Das Erbbaurecht schafft entgegen eines Verkaufs die Möglichkeit, dass auch langfristig das Grundstück wieder vollständig in das Eigentum der Stadt fallen kann und somit eine städtische Nutzung möglich wäre.

- **Soziale Kriterien**

Werden Erbbaurechte mit sozialer Wohnraumförderung verbunden, besteht die Herausforderung, beihilferechtliche Anforderungen zu berücksichtigen und eine Überkompensation (bspw. durch zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse und reduzierte Erbbauzinsen) zu vermeiden. Ebenfalls sehen wir Schwierigkeiten einer Angleichung der Laufzeiten des Erbbaurechtes sowie der Sozialbindung bei Wohnraumförderungen.

- **„Schlüsselgrundstücke“**

Als Schlüsselgrundstücke werden Grundstücke subsumiert, welche aus städtebaulicher und -planerischer Sicht von großer Bedeutung sind. Hierunter werden insbesondere Grundstücke verstanden, welche zentrumsnah liegen, eine gewisse Größe vorweisen, Ziele und Funktionen der städtischen Aufgaben sicherstellen, überörtlich und lokal von Bedeutung sind sowie infrastrukturelle Bedürfnisse sicherstellen sollen. Nach Möglichkeit und Einzelfallprüfungen sollen die Schlüsselgrundstücke im Erbbaurecht vergeben werden. Dadurch sollen die Nutzung der Gebäude sowie eine langfristige Einflussnahme der Stadt gesichert sein und werden. Beispiele für Schlüsselgrundstücke sind das aktuelle Klinikgelände, das Karstadtsparkhaus oder das Riesgässchen

Insbesondere soll bei den Schlüsselgrundstücken die Vergabe im Erbbaurecht erfolgen, sofern insbesondere keine finanziellen Aspekte dagegensprechen.

- **Vereine**

Das Erbbaurecht soll den Vereinen grundsätzlich eine langfristige Nutzung des Vereinsgeländes ermöglichen. Die Eigentumsverhältnisse verschaffen zudem die Möglichkeit, dass der jeweilige Verein z.B. seine Vereinsgaststätte nach seinen individuellen Bedürfnissen gestalten kann (Grundstück = Stadt, Gebäude = Verein). Die Möglichkeit der Beleihung besteht ebenfalls für die Vereine, da Kreditinstitute oftmals für die Finanzierungen und Investitionen eine Gegenleistung bzw. Sicherheit verlangen. Aufgrund der meist schwächeren Finanzkraft der Vereine wird ein einmaliger zusätzlicher Investitionsaufwand (Erwerb des Grundstückes) vermieden. Des Weiteren werden

Sportanlagen auch oftmals städtisch gefördert, sodass auch die Pflege sowie die ordentliche Bewirtschaftung sichergestellt werden kann.

Daher empfiehlt es sich auch weiterhin Vereinsgelände im Erbbaurecht zu erhalten und zu vergeben. Hierfür soll aber auch weiterhin eine Einzelfallprüfung erfolgen.

2.) Fazit

Abschließend lässt sich festhalten, dass das Erbbaurecht grundsätzlich ein Instrument ist, um auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen. Allerdings verfügt die Stadt nicht über genügend fiskalische Flächen in Ihrem Eigentum, sodass die Einflussmöglichkeit hier als gering eingeschätzt werden muss. Eine weitere Begründung liegt darin, dass die Stadt Lörrach mit durchschnittlich 4% an der Anzahl der gesamten Kaufverträge in Stadt beteiligt ist. Hierzu zählen u.a. auch der Erwerb bei Straßenarrondierungen.

Durch die Schaffung von Erbbaurechten wird grundsätzlich kein sozialer Wohnraum geschaffen, sondern erst unter Berücksichtigung diverser Modelle, den ökonomischen Rahmenbedingungen und insbesondere durch die Ausgestaltung der Verträge.

Sofern ein grundsätzliches Umdenken der derzeitigen kommunalpolitischen Bodenstrategie erfolgen soll, ist neben den eben dargelegten Gründen zwingend festzuhalten, dass durch die Schaffung von Erbbaurechten keine unmittelbaren Grundstückserlöse erzielt werden. Denn die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen sind elementar für den städtischen Haushalt und Zukunftsinvestitionen. Auch ist festzuhalten, dass der Mietwohnungsbau für Investoren deutlich unattraktiver wird und eine Vermarktung der Grundstücke erschwert wird. Ebenfalls sehen wir die Schaffung von Erbbaurechten nicht als sozialpolitisches Instrument, da das Grundstück je nach Vertragsausgestaltung mehrfach abgezahlt wird und durch Wertsicherungsklauseln der Zins bei längerer Laufzeit sich auch deutlich erhöht.

Mit dem aktuellen Personalstamm ist die grundsätzliche Einführung von Erbbaurechten nicht realisierbar.

3.) Beschlussvorschlag

Die Vergabe von Erbbaurechten soll künftig nur für Vereine und Schlüsselgrundstücke in Betracht gezogen werden. Eine generelle und grundsätzliche Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht wird abgelehnt und ist nicht vorgesehen.

4.) Ausblick

Für die Grundstücksvergabe sollen des Weiteren in separaten Beschlussvorlagen zudem die „Allgemeinen Bedingungen für die Abgabe von Baugrundstücken“ sowie die „sozialen und ökologischen Kriterien“ festgelegt werden.

Die neuen Grundsätze bezüglich der Vermarktung von städtischen Grundstücken werden ab Beschlussfassung wie vorstehend erläutert und umgesetzt.



Thomas Welz
Fachbereichsleiter