



Haupt- und Finanzausschuss am 08.12.2022		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 2/291/2022		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 2: Finanzen	Datum: 22.11.2022		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Erbbaurecht für Grundstücke

hier: Anregung gem. § 24 GO NRW

I. Beschlussvorschlag:

Dem Bürgerantrag zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke im Wege des Erbbaurechts wird nicht entsprochen.

II. Rechtsgrundlage:

§ 24 GO NW i.V.m § 41 GO NW, Zuständigkeitsregelungen des Rates

III. Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 14. September 2022 regt die Antragstellerin an, städtische Wohnbaugrundstücke künftig nicht ausschließlich als Kaufgrundstück, sondern auch im Wege des Erbbaurechts zu vergeben. Inhaltlich wird auf den als Anlage beigefügten Antrag verwiesen.

Zur Definition des Erbbaurechtes

Ein Erbbaurecht ist das Recht, auf einem fremden Grundstück ein eigenes Bauwerk errichten zu können. Eigentum am Grundstück und Eigentum am Bauwerk fallen auseinander.

Das Erbbaurecht ist ein nur Recht auf Zeit, für das jährlich ein Erbbauzins gezahlt wird. Dieser Zins darf alle drei Jahre nach Verbraucherpreisindex erhöht werden. Mit Ablauf der Zeit (z. B. 99 Jahre) fällt das Gebäude zurück in das Eigentum des Grundstückseigentümers.

Aktuelle Sozialermäßigung beim Kauf eines Wohnbaugrundstücks

Grundsätzlich sind für Kommunen beide Modelle - Verkauf eines Grundstückes oder Bestellung des Erbbaurechtes an einem Grundstück – rechtlich möglich.

Die Zielrichtung der Anregung – den Bau eines Eigenheims angesichts schwieriger Rahmenbedingungen finanziell zu erleichtern – ist grundsätzlich nachvollziehbar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Stadt Lüdinghausen bereits im aktuell laufenden Vergabeverfahren der Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Eickholter Busch“ einen einkommensabhängigen Preisnachlass (Sozialermäßigung) gewährt, um auch finanziell schwächeren Familien den Erwerb eines Grundstückes zu erleichtern.

Je nach Einkommenssituation erhalten die Bewerber danach eine Kaufpreisreduzierung von 15,00 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Ergänzend ist hier auch der Nachlass von weiteren 15,00 Euro pro Quadratmeter für das energiesparende Bauen nach dem „KfW 40 Standard“ zu erwähnen.

Im laufenden Vergabeverfahren „Eickholter Busch“ zeigt sich aktuell, dass der einkommensabhängige Preisnachlass auch tatsächlich in Anspruch genommen wird und nach derzeitiger Einschätzung bei bis zu 50 % der Grundstücksverträge wirksam wird. Festzuhalten bleibt daher, dass die Stadt Lüdinghausen bereits über ein wirksames Instrument zur Förderung von finanziell weniger leistungsstarken Bauwilligen verfügt. Bei künftigen Grundstücksvergaben besteht zudem ein Entscheidungsspielraum, die Sozialermäßigung ggf. zu erhöhen. Diese Entscheidung ist bei der Festlegung der künftigen Grundstückspreise für ein neues Baugebiet zu treffen.

Laufendes Vergabeverfahren „Eickholter Busch“

Im derzeit laufenden Vergabeverfahren der Grundstücke im Baugebiet „Eickholter Busch“ ist eine Umstellung von geplanten Kaufverträgen auf Erbbaurechtsverträge nicht mehr umsetzbar. Allen Grundstücksinteressenten waren die Rahmenbedingungen des Vergabeverfahrens (Vergaberichtlinien, Kaufmodalitäten) im Vorfeld bekannt. Auf dieser Grundlage wurden die Bewerbungen eingereicht und ausgewertet. Das Vergabeverfahren wird in Kürze abgeschlossen sein. Eine Veränderung wesentlicher Rahmenbedingungen im laufenden Verfahren würde aus Sicht der Verwaltung dem Transparenzgebot widersprechen und sollte auch in Einzelfällen nicht erfolgen.

Betrachtung aus Sicht des Haushalts der Stadt Lüdinghausen

Die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sind ein wesentlicher Baustein der Finanzierung städtischen Infrastruktur. Die Erträge aus Baugebieten haben in der Vergangenheit nicht unerheblich zu einer positiven Haushaltssituation beigetragen und notwendige Liquidität für die Finanzierung von Schulen, Sporthallen etc. bereitgestellt.

Zu bedenken ist zudem, dass der städtische Haushalt bei der Erschließung von neuen Wohngebieten (Ankauf Flächen, Planungskosten, Erschließung) erheblich in finanzielle Vorleistung tritt.

Die Erbbauzinserträge für den städtischen Haushalt betragen pro Jahr lediglich 2-4 % des eigentlichen Grundstücksverkaufswertes und können die Vorleistungen bzw. die Mitfinanzierung der Infrastruktur nur in wesentlich geringerem Maße decken.

Zusammenfassung

Im Ergebnis spricht sich die Verwaltung dafür aus, weiterhin Baugrundstücke ausschließlich im Wege des Kaufs anzubieten und zu vergeben. Die Berücksichtigung sozialer Komponenten hat auf diesem Wege bereits in Vergangenheit erfolgreich stattgefunden (Preisermäßigung bei Kindern) bzw. wird aktuell (Preisnachlass bei Unterschreitung von Einkommensgrenzen) praktiziert. Für die Zukunft können diese Instrumente auf Wunsch angepasst werden.

IV. Finanzielle Auswirkungen:

s. Sachverhalt