

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4 Siegen, 31.08.2023
Bereich: Abteilung 4/5 – Stadtentwicklung/ - planung, Liegenschaften
Bearbeitet von: Herr Daschke, Herr Eschemann, Frau Krippendorf, Herr Meier,
Frau Oberländer

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen
und Liegenschaften** 14.09.2023

Rat 18.10.2023

Kurzbezeichnung:

**Grundsätze für die Bestellung von Erbbaurechten und den Verkauf von Erbbaurechts-
grundstücken**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt die folgenden Grundsätze zur Anwendung des Erbbau-
rechts:

A. Umgang mit aktuell bestehenden Erbbaurechtsfällen

A.1 Sichtung und Prüfung auslaufender Verträge sowie Beratung/Entscheidung unter An- wendung der folgenden Kriterien (Prüfmatrix).

- » Handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück? Besteht eine besondere Lagegunst?
- » Gibt es benachbart bereits städtischen Eigentumsbestand?
- » Geltendes Planungsrecht, Topographie?
- » Möglichkeiten einer künftigen Nutzung/Bebauung?
- » Gibt es weitere Kriterien oder bestimmte Vor-/Nachteile?

A.2 Klärung Verkaufsfall / Vorgehensweise

- A.2.1 Proaktiv: Vor 2050 auslaufende Erbbaurechtsverträge werden proaktiv gemäß der Prüfmatrix A.1 bewertet.
- A.2.2 Reaktiv: Ab 2050 auslaufende Erbbaurechtsverträge werden reaktiv auf Anfrage im Einzelfall gemäß der Prüfmatrix A.1 bewertet.

B. Verkaufskonditionen

Den Erbbauberechtigten werden Angebote unterbreitet, wie folgt:

B.1 Alt-Erbbaurechte ohne Anpassungsklausel bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts:

- B.1.1 100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung
- B.1.2 30 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung (in Höhe des Betrags der gewährten Preisermäßigung) über 30 Jahre

B.2 Alt-Erbbaurecht mit Anpassungsklausel ab 21. Jahr bis 89. Jahr (10 Jahre vor Ablauf Erbbaurecht):

- B.2.1 100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung
- B.2.2 50 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung (in Höhe des Betrags der gewährten Preisermäßigung) über 30 Jahre

B.3 Erbbaurecht (mit Anpassungsklausel), nicht älter als 20 Jahre:

100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung

B.4 Alle Fälle, Restlaufzeit weniger als 10 Jahre

100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung

B.5 Erbbaurechte Mietwohngrundstücke, mehr als 10 Jahre Restlaufzeit prüfen**B.6 Einzelfallentscheidung**

für den Fall, dass Dritte das Erbbaurechtsgrundstück erwerben, gilt folgendes:

- B.6.1 Unbedingt einzuhaltende Bedingung ist es, dass der Dritte auch das zum Grundstück gehörende Erbbaurecht erwirbt. Die Einhaltung kann entweder dadurch erfolgen, dass die Stadt am Kaufvertrag über das Erbbaurecht mitwirkt und gleichzeitig ihr Grundstück an den Dritten veräußert (Vertrag zu dritt), oder aber
- B.6.2 durch Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für den Fall, dass das Erbbaurecht nicht rechtmäßig erworben wird.

C. Neubestellung von Erbbaurechten

- C.1 Die **Erbbaurechtsvergabe** bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken soll analog der bisherigen Richtlinien zur Veräußerung (siehe Handbuch der Stadt Siegen, Ziffer 90.230) angewandt werden.
- C.2 Die **Erbbaurechtsvergabe** bei Mehrfamilienhauswohnbaugrundstücken soll konzeptionell, also analog der bisherigen Richtlinien zur Veräußerung erfolgen.

- C.3 Die **Vertragslaufzeit** wird bei Wohnhausgrundstücken auf 75 Jahre festgelegt. Etwaige Ausnahmeregelungen bleiben unberührt. Sollte es für erforderlich gehalten werden, eine anderslautende Laufzeit anzusetzen, bedarf dies einer politischen Einzelfallentscheidung.
- C.4 **Erbbauzins**
- C.4.1 **Wohnbaugrundstücke:**
Erbbauzins: 3,5 %
Reduzierung für die ersten 20 Jahre um 50 %.
Reduzierung um 0,25 % für jedes im Haushalt lebende Kind (unter 18). Abzug erfolgt nur bis Erreichung eines Minimalzinses von 1,0 %.
Für geförderten Wohnraum wird der Erbbauzins für die Dauer der Belegungsbindung halbiert.
- C.4.2 **Karitative/soziale Einrichtungen + gemeinnützige Vereine**
Erbbauzins: 3,0 % (gemeinwohlorientierter Bauherr) / 6 % (Investor)
- C.4.3 **Gewerbe**
Erbbauzins: 6,0 %
- C.4.4 **KiTa**
Erbbauzins: 3,0 % [(gemeinwohlorientierter Bauherr) / 6 % (Investor)]
- C.5 **Fälligkeit des Erbbauzinses:**
Bis zur Erstellung/Sanierung des Wohnhausneubaus/Wohnhauses, jedoch längstens für zwei Jahre ab Vertragsschluss, ist ein Erbbauzins nicht zu zahlen.
- C.6 **Anpassung des Erbbauzinses:**
Die Anpassung des Erbbauzinses ist entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte bei Steigerung dieses Indexes um wenigstens 10 % und frühestens nach 3 Jahren vorzunehmen.
- C.7 **Grundbuchliche Sicherung:**
Erbbauzins und Anpassungsklausel werden in Abt. II des Grundbuchs durch Eintragung gesichert.
- C.8 **Bauverpflichtung/Sanierungsverpflichtung:**
Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Erbbaugrundstücke innerhalb von 2 Jahren ab Bestellung mit einem Wohnhaus zu bebauen oder aber das auf dem Grundstück bereits befindliche Gebäude zu sanieren. Bei Nichteinhaltung steht der Stadt Siegen ein grundbuchlich zu sicherndes Rückübertragungsrecht zu.
- C.9 **Wiederaufbauverpflichtung:**
Verpflichtung zur Versicherung und Unterhaltung der Gebäude und Wiederaufbau nach Zerstörung durch die Erbbauberechtigten.
- C.10 **Lastenübernahme:**
Übernahme aller öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben durch die Erbbauberechtigten.
- C.11 **Entschädigung bei Beendigung (Ablauf oder Heimfall) des Erbbaurechts:**
(Wie bisher) Verpflichtung der Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht auf die Stadt zurück zu übertragen (Heimfall), wenn das Grundstück durch Verschulden der Erbbauberechtigten (a) nicht fristgerecht bebaut wird, (b) das Gebäude nicht zum gleitenden Neuwert gegen Feuerschäden versichert wird, (c) ein Vergleichs- oder Konkursverfahren durchgeführt wird, (d) die Zwangsversteigerung oder –verwaltung angeordnet wird, (e) die Zahlung des Erbbauzinses länger als 2 Jahre im Rückstand ist,

(d) vertraglich abgesicherte Pflichten schuldhaft verletzt werden (grobe Misswirtschaft).

Die von der Stadt im Falle der Ausübung des Heimfalls sowie der Beendigung zu zahlende Vergütung ist im Erbbaurechtsvertrag festzulegen:

Bei Eigenheimen: 2/3 des Verkehrswerts

Bei sonst. Objekten: (wie bisher) zwischen 60 % und 80 % des Verkehrswerts

C.12 Vorkaufsrechte:

Bestellung von gegenseitigen Vorkaufsrechten, sowohl am Grundstück als auch am Erbbaurecht, durch Eintragung im Grundbuch.

C.13 Belastung des Erbbaurechts:

Schon im Erbbaurechtsvertrag wird einer erstmaligen Beleihung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zu 100 % der Höhe der Herstellungskosten des Gebäudes bei höchstmöglicher Absicherung für die Stadt zugestimmt.

C.14 Verlängerung nach Zeitablauf:

C.14.1 In den Fällen, bei denen die Erbbauberechtigten eine Verlängerung des Erbbaurechts wünschen, ist darauf zu bestehen, dass das Erbbaurecht für die Restnutzungsdauer zu den dann geltenden Bedingungen verlängert wird.

C.14.2 In Siedlungsgebieten werden die Erbbaurechte auf eine einheitliche gesamtstrategische Ablaufzeit verlängert, und zwar unabhängig davon, wann der Verlängerungsvertrag abgeschlossen wird.

D. Entwicklung von Baugebieten / Bauflächen unter Anwendung von Erbbaurechten

D.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bis zu 50 % der städtischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sollen zur Verfolgung wohnungspolitischer Ziele über Erbbaurechte vergeben werden. Strategisch bedeutsam gelegene Grundstücke sind hier zu berücksichtigen.

Mindestens 50 % der städtischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sollen u.a. zur (Teil-) Refinanzierung der Baugebietsentwicklung veräußert werden.

D.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Städtische Mehrfamilienhausgrundstücke sollen grundsätzlich über Erbbaurechte vergeben werden.

Den Erbbaurechtsnehmenden wird im Rahmen des Konzeptverfahrens die Möglichkeit eröffnet, für eine über den Förderzeitraum hinausgehende Mietpreis- und Belegungsbindung zum Zinssatz für geförderten Wohnraum zu zahlen.

D.3 Gemeinbedarfsgrundstücke

Bei der Entwicklung von städtischen Gemeinbedarfsgrundstücken ist grundsätzlich die Vergabe über Erbbaurechte zu wählen.

Gemeinwohlorientierte Erbbaurechtsnehmende erhalten einen reduzierten Erbbauzins.

D.4 Gewerbe- und Dienstleistungsgrundstücke

Bei der Entwicklung innerstädtischer Gewerbe- oder Dienstleistungsgrundstücke ist

grundsätzlich für strategisch bedeutsam gelegene städtische Grundstücke die Vergabe über Erbbaurechte zu wählen.

Flächen für Gewerbe- oder Dienstleistungen am Siedlungsrand sollen veräußert werden.

E. Ausnahmeregelungen

Ausnahmen von den grundsätzlichen Regelungen bedürfen einer Begründung und eines politischen Beschlusses.

F. Evaluierung

Der Grundsatzbeschluss wird regelmäßig, spätestens aber alle 10 Jahre, auf seine Wirksamkeit hinsichtlich aktueller Rahmenbedingungen überprüft.

Sachverhalt / Begründung:

Aufgrund von zunehmenden Verkaufsanfragen für Erbbaurechtsgrundstücke in der jüngeren Vergangenheit sowie mit Blick auf die in den nächsten Jahren auslaufenden Verträge sieht die Verwaltung hier einen Regelungsbedarf. Im Kontext der Erarbeitung eines Baulandbeschlusses wurde daher eine Neuausrichtung des Themas Erbbaurecht umfassend erörtert.

Nachdem das Instrument des Erbbaurechts in den letzten Jahrzehnten u. a. aufgrund der günstigen Zinsen am Kapitalmarkt kaum noch eine Rolle gespielt hat, gewinnt es seit einiger Zeit aus mehreren Gründen wieder an Bedeutung. Insbesondere sind hier wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeiten, die Begrenzung privater Bodenspekulation und der kommunale Vermögenserhalt zu nennen.

Der bestehende Grundsatzbeschluss der Stadt Siegen zum Umgang mit Erbbaurechten, insbesondere zur Neubestellung und zum Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken, datiert aus dem Jahr 2001 (Verwaltungsvorlage 1302/01). Auch vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit einer Überarbeitung.

Die Überlegungen und Ausarbeitungen der Verwaltung zur Aktualisierung des Grundsatzbeschlusses wurden in mehreren Sitzungen des Arbeitskreises Wohnbaulandentwicklung (10.11.2022, 18.08.2022, 21.06.2022 und 17.08.2023) den politischen Vertreterinnen und Vertretern vorgestellt und mit diesen gemeinsam diskutiert. So ist zuletzt ein gemeinsam von Arbeitskreis und Verwaltung befürworteter Entwurf entstanden, der nun in die politische Beratung eingebracht wird.

Beschreibung der einzelnen Themenbereiche und Fragestellungen sowie Darlegung der verwaltungsseitigen Überlegungen

A. Umgang mit aktuell bestehenden Erbbaurechtsfällen

Verwaltungsseitig wurden vier mögliche künftige Strategie-Optionen erarbeitet.

1. Verkauf auf Anfrage (reaktiv)
2. Kein Verkauf
3. Verkauf unter Bedingungen (reaktiv)
4. Verkauf auslaufender Verträge (vorausschauend, proaktiv), Verkauf unter Bedingungen (reaktiv)

Die aus den Vorberatungen resultierende, präferierte Variante 4 sieht dabei im Einzelnen wie folgt aus:

Verkauf bis Ende der 2040er Jahre auslaufender Verträge (vorausschauend und proaktiv)

Prüfung auf Wirtschaftlichkeit u. Entwicklungsmöglichkeiten

› wenn kein Entwicklungsinteresse: Verkauf zu aktuellen Bedingungen

Verkauf ab 2050 auslaufender Verträge auf Anfrage (reaktiv)

Schlüsselgrundstücke definieren (Lage, Eigentumsbestand usw.)

- Handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück? Besteht eine besondere Lagegunst?
 - Gibt es benachbart bereits städtischen Eigentumsbestand?
 - Geltendes Planungsrecht, Topographie?
 - Möglichkeiten einer künftigen Nutzung/Bebauung?
 - Gibt es weitere Kriterien oder bestimmte Vor-/Nachteile?
- › wenn kein Schlüsselgrundstück: Verkaufskonditionen mit Nachlass bei 30 Jahren Bindung bzw. zum geltenden Bodenrichtwert

B. Verkaufskonditionen

Zielsetzung des Grundsatzbeschlusses aus dem Jahr 2001 war es, Erbbaurechtsgrundstücke zu veräußern und den Verkauf aktiv anzubieten, da Alt-Erbbaurechte aus den 1950er/1960er Jahren häufig nur Erbbauzinserträge von bis zu 100,00 € pro Jahr erzielten.

Aufgrund des zwischenzeitlich eingetretenen Handlungsdruckes durch gesamtgesellschaftliche und wohnungsbaupolitische Entwicklungen wurden die Verkaufskonditionen für Erbbaurechtsgrundstücksverkäufe im Jahr 2022 (VL 912/2022) bereits modifiziert. Die Veränderungen zwischen Beschlusslage 2001 und 2022 sind nachfolgend gegenübergestellt – die Beschlusslage 2022 sollte unverändert bleiben:

Vorgehensweise <u>BIS</u> Ratsbeschluss 2022	Erbbaurecht	% von BRW	Vorgehensweise <u>AB</u> Ratsbeschluss 2022 ↓	% von BRW	optional	Zukünftig
	Alt-Erbbaurecht OHNE Anpassungsklausel bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts	30 %		100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung	30 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung über 30 Jahre	
	Alt-Erbbaurecht MIT Anpassungsklausel Ab 21. Jahr bis 89. Jahr (10 Jahre vor Ablauf Erbbaurecht)	50 %		100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung	50 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung über 30 Jahre	
	Erbbaurecht (mit Anpassungsklausel) nicht älter als 20 Jahre	100 %		wie bisher		
	Alle Fälle Restlaufzeit weniger als 10 Jahre	100 %		wie bisher		
	Erbbaurechte Mietwohngrundstücke Mehr als 10 Jahre Restlaufzeit	50 %		Einzelfallentscheidung		

Nachstehend werden die aus heutiger Sicht bestehenden Vor- und Nachteile des Verkaufs von Erbbaurechtsgrundstücken zusammengefasst:

VORTEILE	NACHTEILE
<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung städtischer Einnahmesituation • Erhöhung privater Eigentumsquote • Wegfall des Verwaltungsaufwands • Wegfall finanzieller Rückstellungen bzw. Entschädigungsrisiken nach Vertragsende oder Heimfall 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Verfügungsgewalt und Grundvermögen • Aufgabe von Entwicklungs- und Steuerungspotential auf Nutzungszweck • Wegfall von Erbbauzins-Einnahmen • Möglichkeit erwerbsseitiger Spekulation (siehe auch ergänzender Ratsbeschluss vom 11.05.22)

Änderung der Vorgehensweise in Bezug auf den Umgang mit Verkaufsanfragen

Um dem Thema „Erbbaurecht“ zukünftig bei allen Grundstücksverkaufsvorlagen (also bei Verkaufsvorgängen in Betreuung sowohl von 4/5-3 als auch von 1/2) in städtischen Gremien ein höheres Gewicht zu verleihen und sicherzustellen, dass die Option der Erbbaurechtsvergabe im Vorfeld verwaltungsseitig abgewogen wurde, wird angeregt, zukünftige Verwaltungsvorlagen um folgende Prüfaspekte zu ergänzen:

Erbbaurecht

Übereinstimmung mit dem Grundsatzbeschluss zum Thema Erbbaurecht <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung der Abweichung und mögliche Folgen	
Begründung der Abweichung	
Alternative Handlungsoptionen	

C. Neubestellung von Erbbaurechten

Allgemeines

Aus Verwaltungssicht wird vorgeschlagen, Möglichkeiten zu erarbeiten, die

- › die Erreichung des wohnungspolitischen Ziels ermöglicht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

und gleichzeitig auch

- › die dauerhafte, strategische Verfügbarkeit von Grundstücken für die Stadt zu sichern.

Dabei kann die Vergabe von Erbbaurechten eine gewichtige Rolle spielen. Strategisch bedeutsame Grundstücke sollten also grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben werden. Hierbei kann die unter A. vorgestellte Prüfmatrix entscheidend zur Anwendung kommen.

Ebenso kann durch die Erbbaurechtsvergabe das ursprünglich verfolgte Ziel erreicht werden, preisgünstiges Wohnen für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen. Angesichts der gegenwärtigen Herausforderung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und auch perspektivisch zu sichern, sollte das Erbbaurecht also „wieder aufleben“.

Möglichkeiten der Vertragsgestaltung

Die Verwaltung empfiehlt die nachfolgend aufgeführten Änderungen bei neuen Verträgen. Die Anwendung wurde in Gesprächen durch die Geschäftsleitung des Deutschen Erbbau-rechtsverbandes befürwortet:

- › **Verkürzung der Laufzeit¹ von 99 Jahren auf 75 Jahre bei Wohnerbbaurechten**
Grund: Laufzeit beinhaltet zwei Renovierungsperioden, Vermeidung von „Schrottimmobilien“
- › **Grundsätzliche Kontaktaufnahme an Erbbaurechtsnehmer spätestens 5 Jahre vor Auslaufen des Vertrages**
Grund: Bessere Planbarkeit für Rücklagenbildung eventueller Entschädigungszahlungen, Abwägung von Verlängerungsmöglichkeiten des Vertragsverhältnisses
- › **In neu entwickelten „Baugebieten“ werden die Erbbaurechte auf eine einheitliche Ablaufzeit verlängert, und zwar unabhängig davon, wann der Vertrag abgeschlossen wird.**
Grund: So wird sichergestellt, dass zusammenhängende Erbbaugrundstücke bei Bedarf zu einem einheitlichen Zeitpunkt zur Verfügung stehen (Flächengröße/Planbarkeit).
- › **Verlängerungsverträge (=Nachtragsverhandlungen) werden stets zu den Konditionen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abgeschlossen.**
Grund: Entgegenwirken von aus Sicht der Stadt ungünstigen Zins-Konditionen (Gebot der sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel).
- › **Erhöhung der Belastungsobergrenze von bisher 70% des Verkehrswertes auf 100 % des Verkehrswertes.**
Grund: Die bisherige Bedingung bei Aufnahme von Finanzierungsmitteln durch den Erbbauberechtigten war, dass die Tilgung des Darlehens mindestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbau-rechtes beendet sein muss. Durch Bestätigung durch die kreditgebenden Banken verlief dies bislang reibungslos, so dass bei gleicher Handhabung (Bestätigung 10 Jahre vor Ablauf) keine für die Stadt nachteiligen Auswirkungen zu befürchten sind.

¹ Hinsichtlich der übrigen Laufzeiten soll es bei den bisherigen Regelungen bleiben (40-99 Jahre). Aus der vergangenen Praxis ist zu entnehmen, dass beispielsweise KiTa-Erbbaurechte jeweils für eine Laufzeit von 50 Jahren abgeschlossen wurden. Erbbaurechte für Vereine und soziale Einrichtungen wurden ebenfalls Laufzeiten für 50 Jahren gewährt.

Um das Erbbaurecht auch vertragsgestalterisch möglichst weitgehend auszunutzen, wird die Einführung folgender **Bausteine** angeregt:

Standard-Vertragsbestandteile, die bislang überwiegend bereits abgehandelt wurden:

- Grundbuch- und Sachstand
- Bauverpflichtung
- Laufzeit
- Beschaffenheit
- Erbbauzins
- Versicherung
- Abgaben und Lasten
- Verkehrssicherungspflicht
- Heimfall
- Vorkaufsrechte
- Entschädigung
- Rechtsnachfolge
- Nutzen- und Lastenwechsel
- Wiederaufbaupflicht
- Vollstreckungsunterwerfung

Einführung neuer Regelungstatbestände bzgl. „Soziale Aspekte“:

- Erbbauzins-Ermäßigung „Förderung junger Familien“
- Beginn der Zahlungspflicht für EBZ erst ab Fertigstellung Gebäude
- Reduzierung des EBZ für die Dauer der Inanspruchnahme von Fördermitteln
- Mietpreisbindung

Einführung neuer Regelungstatbestände bzgl. „Energetische Aspekte“:

- Einhaltung vorgegebener Energiestandards

Einführung neuer Regelungstatbestände bzgl. „Einzelfallbezogene, gesondert und individuell zu betrachtende Aspekte“:

- Festlegung eines Nutzungszweckes (Wohnen, Backes, Tennisheim u.a.)
- Vertragsstrafe
- Beleihungsgrenze
- Sanierungsverpflichtung
- Weiterverwendungszweck
- Gegenleistung bei aufstehender Bebauung

Erbbauzins:

Erbbauzins-Sätze bisher		mögliche zukünftige Erbbauzins-Sätze	
4,0 %	Wohnbaugrundstücke (EFH u. MFH) 3,0 % 1 Kind unter 18 3,0 % 2 Kinder unter 18 2,0 % ab 3 Kindern unter 18	3,5 %*	Ein- und Zweifamilienhauswohnbaugrundstücke Reduzierung für die ersten 20 Jahre um 50 %. Reduzierung um 0,25 % für jedes im Haushalt lebende Kind (unter 18). Abzug erfolgt nur bis Erreichung eines Minimalzinses von 1 %. <u>Geförderter Wohnraum</u> Reduzierung des Erbbauzins für den Förderzeitraum um 50%.
			Mehrfamilienhausgrundstücke Im Rahmen eines Konzeptverfahrens unterbreiten Interessierte einen Erbbauzins, der entsprechend der Bewertungsmatrix gewichtet wird.
2,0 %	karitative/soziale Einrichtungen	3,0 % /	karitative/soziale Einrichtungen + gemeinnützige Vereine
3,0 %	Gemeinnützige Vereine	6,0 %	gemeinwohlorientierter Bauherr / Investor
6,0 %	Gewerbe	6,0 %	Gewerbe
0 %	KiTa	3,0 % /	KiTa
		6,0 %	gemeinwohlorientierter Bauherr / Investor

*Aufgrund der Reduzierung des Erbbauzinses innerhalb der ersten 20 Jahre ergibt sich ein Durchschnittszins ≤ 3,03 %.

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Unter Abwägung der sozialen, wohnungspolitischen und haushaltsrechtlichen Ziele wird vorgeschlagen, dass eine 20-jährige Reduzierung des Erbbauzinses um 50 % gewährt wird. Durch die Zahlung des hälftigen Betrags über eine Laufzeit von 20 Jahren wird eine Art „Start- oder Anlauf“-Ermäßigung gegeben, die insbesondere zur Entlastung junger, bauwilliger Familien dient, aber auch aus sozialen Erwägungen heraus für sinnvoll erachtet wird. Die gestiegene finanzielle Belastung von Familien mit mehreren Kindern und die aus allgemeinen wirtschaftlichen Gründen geringer werdenden Möglichkeiten der Anschaffung eines Familienheimes lösen eine weitere Förderungsmöglichkeit über die etwaige, allgemeine („Start- oder Anlauf“-) Ermäßigung des Erbbauzinses in den ersten 20 Vertragsjahren hinaus aus. Auch in sonstigen, ungewöhnlichen Belastungsfällen, die nicht durch die Kinderzahl bedingt sind, kann im Einzelfall eine Ermäßigung gewährt werden (pflegebedürftige Angehörige).

Der gemäß den vorstehenden Ausführungen errechnete Mischzins liegt bei 3,03 % (ohne Kinder) bzw. bei 2,97 % (1 Kind). Weitere Angaben werden nachstehend wiedergegeben.

Zur Beurteilung wird im Folgenden eine Gegenüberstellung aufgeführt, die sich auf Basis eines Mustergrundstücks ergibt.

Mustergrundstück:	
Bodenrichtwert in €	220
Grundstücksgröße in m ²	431
Verkauf	94.820 €

Gegenüberstellung bisherige Praxis:

	ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
Bisherige Praxis (99 Jahre)	375.487,20 €	358.419,60 €	358.419,60 €	341.352,00 €
Bisherige Praxis (75 Jahre*)	284.460,00 €	267.392,40 €	267.392,40 €	250.324,80 €
Zukünftige Praxis: 3,5 % (75 Jahre)	215.715,50 €	211.448,60 €	207.181,70 €	202.914,80 €

* rein rechnerisch

	ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Bisherige Praxis	75.856,00 €	58.788,40 €	58.788,40 €	41.720,80 €
Zukünftige Praxis: 3,5 %	33.187,00 €	28.920,10 €	24.653,20 €	20.386,30 €

Rechnerischer Ansatz: Die Kinder leben alle innerhalb der ersten 20 Jahre im Haushalt.

Eine Gegenüberstellung der bisherigen und neu angestrebten Praxis anhand eines konkreten Beispiels ist als **Anlage** beigefügt. Daraus ist auch die jeweils jährliche Belastung während der einzelnen Perioden ersichtlich, also während der ersten 20 Jahre sowie der restlichen 55 Jahre.

Exkurs:

Würde das Grundstück veräußert und finanziert werden, war aus der Markterkundung folgendes Finanzierungsbeispiel zu erfahren:

Bei einem Darlehensbetrag von 95.000,00 € werden 6,5 % Zinsen (inkl. Tilgung) berechnet. Der genannte Zinssatz wird als „Momentaufnahme“ (Stand April 2023) genannt und aus Sicht des Ansprechpartners zukünftig höher ausfallen. Eine maximal mögliche 30-jährige Laufzeit des Kreditvertrages würde zu einer monatlichen Darlehensrate von ca. **515,00 €** führen. Diesen Betrag im Blick, sind die durch Vergabe des Erbbaurechts zu sparenden Finanzmittel aus der beiliegenden Anlage ersichtlich, so dass in den ersten 20 Jahren beispielsweise 138,00 €/Monat bzw. ab dem 21. Vertragsjahr 276,00 €/Monat zu zahlen sind.

Mehrfamilienhausgrundstücke

Die Stadt Siegen verfolgt das Ziel, dauerhaft günstigen Mietwohnraum im Stadtgebiet zu schaffen und gleichzeitig eine hohe Qualität in der Gestaltung zu erreichen. Die Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken soll analog der durch den Rat beschlossenen Bewertungskriterien bei Grundstücksveräußerungen im Rahmen von Konzeptverfahren erfolgen. So sollen also mögliche Interessierte an Stelle eines Kaufpreises einen durch sie zu zahlenden Erbbauzins vorschlagen, der dann gemäß Richtlinie mit 20 % in die Bewertung einfließt. Gemäß politischer Beschlussfassung ist auf mindestens 25 % der zu errichtenden Geschossflächen Wohnraum mit öffentlichen Fördermitteln zu schaffen. Es soll möglich sein, für den Zeitraum der Inanspruchnahme von Fördermitteln einen geringeren Erbbauzins zu zahlen. Insgesamt soll der anzubietende Erbbauzins den Zins nicht unterschreiten, dessen Höhe sich aus dem reduzierten Zins bei Einfamilienhausgrundstücken ergibt, mindestens aber 1,5 %.

KiTa

Aufgrund hoher Nachfragen nach Plätzen in Tageseinrichtungen für Kinder wird seit Jahren die Erbbaurechtsvergabe sowohl im Investoren- als auch im Trägermodell betrieben. Die gängige Praxis sah dergestalt aus, dass als Erbbauzins 0 % für die Dauer des Kita-Betriebes angesetzt wurde. Aus haushaltsrechtlicher Sicht und auch mit Blick auf § 75 Abs. 1 S. 2 GO NRW, also der Verpflichtung der Gemeinden zu **wirtschaftlichem**, effizientem und sparsamem Verhalten erscheint es also angezeigt, auch für KiTa-Erbbaurechtsgrundstücke einen Erbbauzins zu erheben.

Es wird daher vorgeschlagen, den KiTa-Erbbauzinssatz analog des für soziale Einrichtungen vorgesehenen Erbbauzinses zu gestalten. Unterschieden werden soll dabei zwischen „Investorenmodell“ und „Trägermodell“.

Sollte also ein gemeinwohlorientierter Bauherr (beispielsweise DRK, Stiftung (...)) sowohl die bauliche Verwirklichung als auch die spätere Trägerschaft übernehmen, ist ein reduzierter Erbbauzins von 3 % für die Dauer der gesamten Laufzeit anzusetzen.

Für den Fall, dass ein „Investorenmodell“ zustande kommt, also ein unabhängiger Dritter die bauliche Verwirklichung übernimmt, das Gebäude später aber wiederum an einen Träger vermietet, kommt ein Zinssatz von 6 % zum Tragen.

D. Entwicklung von Baugebieten / Bauflächen unter Anwendung von Erbbaurechten

Die Einbeziehung des Instrumentes Erbbaurecht in ein zukünftiges Vergabeverfahren von Grundstücken bei neuen Baugebietsentwicklungen stellt einen Unterpunkt des aktuell in Erarbeitung befindlichen, zukünftigen Baulandbeschlusses der Stadt Siegen dar und wurde aufgrund der aktuellen Aufarbeitung mit dem Umgang bestehender Erbbaurechte in diesem Kontext mitbearbeitet.

Die Beschlüsse sollen im Rahmen des zukünftigen Baulandbeschlusses bestätigt oder bei Bedarf angepasst werden. Im Baulandbeschluss wird zu regeln sein, welcher Anteil an

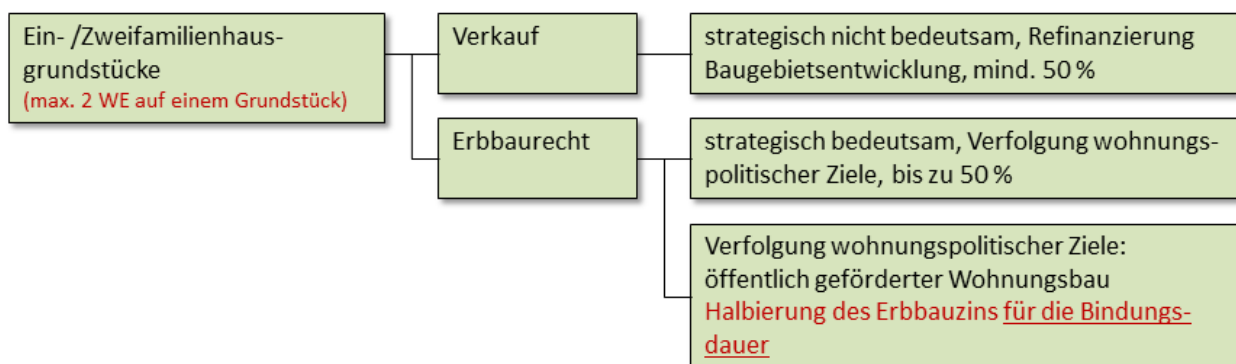
Grundstücken einer neuen Baugebietsentwicklung zuvor über Zwischenerwerb durch die Stadt erworben werden muss, um die städtischen Zielsetzungen zu erreichen.

Die Vergabe von Grundstücken über Erbbaurechte ermöglicht es, wohnungspolitische, städtebauliche, ökonomische und ökologische Ziele über einen längeren Zeitraum zu verfolgen.

Zielerreichungsmöglichkeiten bei der Vergabe von Grundstücken

Ziel		Verkauf	Erbbaurecht
städtebaulich	Schaffung gemischter, nachhaltiger Quartiere für alle Bevölkerungsgruppen	ja (begrenzte Zeit)	ja
	Verhinderung zukünftiger Baulücken	ja (Bauverpflichtung)	ja (Bauverpflichtung)
wohnungspolitisch	Vergabekriterien für best. Zielgruppen	ja	ja
	Schaffung preiswerten Wohnraums	ja (begrenzte Zeit)	ja
	dauerhafter Entwicklungseinfluss der Stadt	nein	ja
	Vermeidung von Bodenspekulation	nein	ja
fiskalisch	Gegenfinanzierung von Kosten (Erschließung, Gemeinbedarf, ...)	kurzfristig	langfristig
	Einnahmen	einmaliger, kurzfristiger Grundstückserlös	dauerhafte, planbare Einnahmen
	Kosten	nein	Verwaltungsaufwand, Heimfallentschädigung
nachhaltig	Festlegung von ökologischen Standards	ja	ja

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



Die Nachfrage nach bezahlbaren Einfamilienhausgrundstücken ist in Siegen weiterhin hoch. Die Bodenrichtwerte entwickeln sich in Größenordnungen, die nur von wenigen Bevölkerungsgruppen bedient werden können. Es ist daher erforderlich, städtischerseits weiterhin bezahlbare Einfamilienhausgrundstücke zu entwickeln und auf den Markt zu bringen. Gerade in den Randgebieten der kleineren Stadtteile ist die Nachfrage gegeben und das Einfamilienhaus fügt sich in den städtebaulichen Kontext in Dichte und Höhe ein.

Grundsätzlich muss bei der Anwendung des Instruments Erbbaurecht unterschieden werden, ob hierdurch strategisch die dauerhafte Verfügbarkeit von Einfamilienhausgrundstücken oder wohnungspolitische Ziele erreicht werden sollen:

Dauerhafte Verfügbarkeit von Grundstücken

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die strategisch bedeutsam gelegen sind, sollten grundsätzlich in Form von Erbbaurechten vergeben werden. Dies würde beispielsweise auf Grundstücke neben (städtischen) Gemeinbedarfsflächen zutreffen, um hier zukünftige Erweiterungsoptionen zu haben. In der Regel wird dies in den kleineren Stadtteilen eher wenige Grundstücke betreffen.

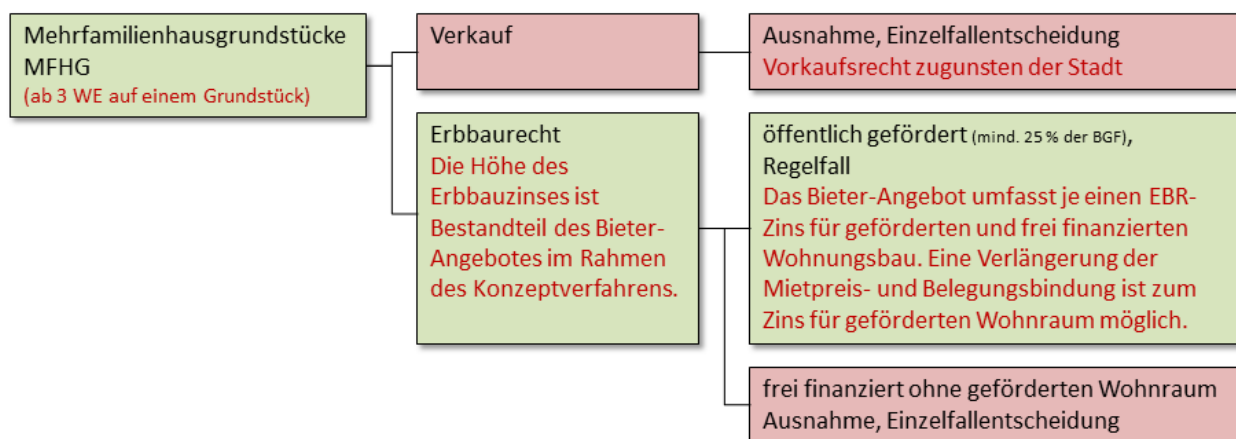
Wohnungspolitische Ziele

Erbbaurechte bieten die Möglichkeit, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für breite Bevölkerungsschichten zu bezahlbaren Kosten zur Verfügung zu stellen. Gleichwohl muss die Baugebietsentwicklung zumindest in Teilen refinanziert werden. Da sich die Nachfrage nach Erbbaurechten dynamisch entwickelt und u. a. von der Höhe der Bauzinsen abhängt, wird von einer festen Quote der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die über Erbbaurechte vergeben werden sollen, abgeraten.

Es wird stattdessen empfohlen, eine flexible Quote zu beschließen, die eine individuelle Anpassung je Baugebietsentwicklung ermöglicht. Im Rahmen des Konzeptionsbeschlusses würde verwaltungsseitig ein Vorschlag unterbreitet, welcher Anteil der Einfamilienhausgrundstücke über Erbbaurechte vergeben und welcher Anteil der Einfamilienhausgrundstücke zur (Teil-) Refinanzierung herangezogen werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt, über die Vergabe von Erbbaurechten individuell für jedes Baugebiet zu entscheiden und einen Anteil von bis zu 50 % der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke anhand der vorab individuell festgelegten Quote im Erbbaurecht zu vergeben. Dies soll nach ersten Erfahrungen aber auch im Hinblick auf den zukünftigen Baulandbeschluss evaluiert werden.

Mehrfamilienhausgrundstücke



Bei der Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken steht die Schaffung von (langfristig) bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund. Der Verkauf von Mehrfamilienhausgrundstücken

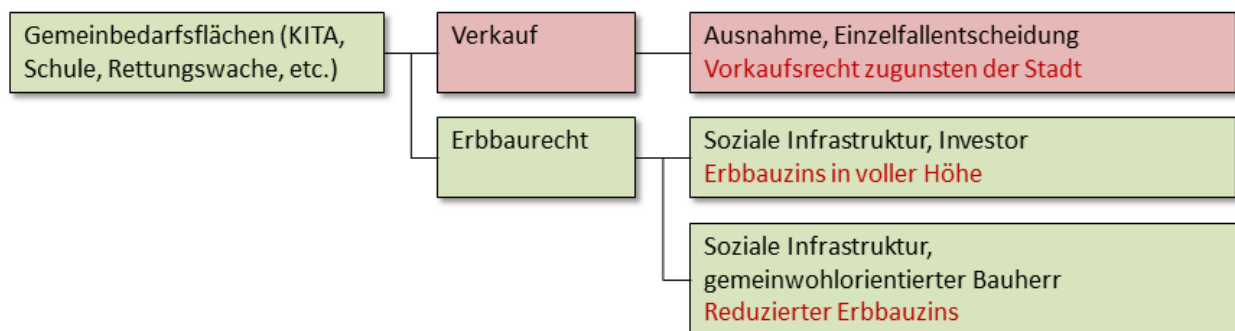
entzieht diese nach einem überschaubaren Zeitraum der Einflussnahme der Stadt und sollte zukünftig nur in begründeten Ausnahmefällen vorkommen.

Erbbaurechte bieten die Möglichkeit, einen längeren Einfluss auf Mehrfamilienhausgrundstücke auszuüben oder aber, da der Boden nicht vermehrbar ist, auf diesen Grundstücken nach Heimfall erneut gefördertem Wohnraum zu errichten.

Die Verwaltung empfiehlt, Mehrfamilienhausgrundstücke grundsätzlich über Erbbaurechte zu vergeben und die Grundstücke im Wege von Konzeptverfahren auf den Markt zu bringen. Es soll dieselbe Richtlinie zur Bewertung eingehender Angebote gelten, die auch Grundlage für bisherige Verkaufsfälle war (Bewertungsgrundsatz: Konzeptqualität fließt mit 80 %, der vorgeschlagene Erbbauzins mit 20 % in die Bewertung ein).

Durch das Konzeptverfahren ist eine Unterscheidung nach etwaiger strategischer Lage der Mehrfamilienhausgrundstücke nicht erforderlich.

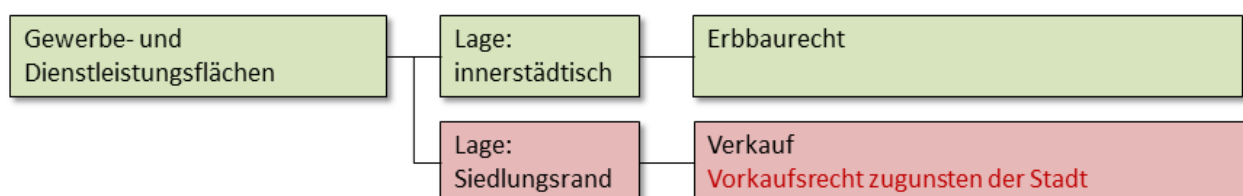
Gemeinbedarfsgrundstücke



Gemeinbedarfsgrundstücke (z.B. für KiTa, Schule, Rettungswache, etc.) liegen tendenziell in gut erreichbaren Lagen. Der Einfluss auf diese Grundstücke und somit auch auf wesentliche Infrastrukturen sollte langfristig sichergestellt sein. Es wird empfohlen, Gemeinbedarfsgrundstücke generell über Erbbaurechte zu vergeben. Bei der Höhe des Zinssatzes sollte zwischen Investoren und gemeinwohlorientierten Bauherren unterschieden werden.

Letztere Bauherrengruppe sollte einen reduzierten Erbbauzins zahlen.

Gewerbe- und Dienstleistungsgrundstücke



In der Vergangenheit spielten Erbbaurechte für Gewerbe- und Dienstleistungsgrundstücke keine Rolle. Derzeit existiert nur ein Fall. Inwieweit Erbbaurechte für Gewerbetreibende überhaupt in Frage kommen, kann nur sehr schwer eingeschätzt werden. Im Falle eines

Heimfalles können diese Grundstücke gewisse Unsicherheiten mit sich bringen, was beispielsweise Altlasten angeht.

Es wird empfohlen, hier speziell die innerstädtischen Lagen und zwar die strategisch bedeutsam gelegenen Grundstücke, für die Vergabe von Erbbaurechten ins Auge zu fassen. Hier siedeln sich tendenziell die weniger stark störenden Gewerbetreibenden oder Dienstleister an, bei denen weniger Risiken im Hinblick auf einen etwaigen Heimfall bestehen.

E. Ausnahmeregelungen

Der Grundsatzbeschluss soll den Regelfall definieren. Erfahrungsgemäß können darüber nicht alle Fallkonstellationen abgedeckt werden, so dass Ausnahmeregelungen möglich sein sollten.

Grundsätzlich müssen Ausnahmen begründet werden und bedürfen eines politischen Beschlusses. Dies stellt sicher, kurzfristig auf geänderte gesetzliche Regelungen oder Zielsetzungen der Stadt Siegen reagieren zu können.

F. Evaluierung

Der Grundsatzbeschluss wird regelmäßig, spätestens aber alle 10 Jahre, auf seine Wirksamkeit hinsichtlich aktueller Rahmenbedingungen überprüft.

Finanzielle Auswirkungen ☒ ja ☐ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input checked="" type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode Sachkonto
----------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------------------------

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO ₂ -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)			

In Vertretung

gez.

Henrik Schumann
 Stadtbaurat

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [Anlage zur VV 1491 2023](#)