



An den Vorsitzenden  
des Stadtentwicklungsausschusses  
Herrn Niklas Kienitz

An den Vorsitzenden  
des Liegenschaftsausschusses  
Herrn Jörg Frank

Frau Oberbürgermeisterin  
Henriette Reker

**SPD-Fraktion  
im Rat der Stadt Köln**

Rathaus, Spanischer Bau  
50667 Köln

fon 0221. 221 259 50  
fax 0221. 221 246 57  
mail fraktion@koelnspd.de  
web www.koelnspd.de

Eingang beim Büro der Oberbürgermeisterin: 06.12.2018

**AN/1805/2018**

**Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

<b>Gremium</b>	<b>Datum der Sitzung</b>
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018
Liegenschaftsausschuss	05.02.2019

**Erbbaurechtsbestellung als Instrument der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik– ein Weg für Köln?**

Sehr geehrte Herren,  
sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

vermehrt gehen Kommunen dazu über, Bauland in ihrem Eigentum nicht mehr an Bauherren zu verkaufen, sondern Erbbaurechte zu bestellen (sog. „Erbpacht“). Der Erbbaurechtsnehmer erhält dadurch quasi wie ein Eigentümer das Recht, auf einem Grundstück Gebäude zu errichten und zu unterhalten. Das Grundstück verbleibt hingegen im Eigentum der Kommune. Das Erbbaurecht fällt nach der vereinbarten Laufzeit an diese zurück. Die Kommune kann dann wieder vollumfänglich über das Grundstück verfügen.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Fraktion folgende Anfrage:

1. Was sind die Vor- und Nachteile eines Erbpachtmodells gegenüber dem Verkauf von Bauland? Wie bewertet die Verwaltung in diesem Zusammenhang die Aufnahme kommunaler Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte in Grundstücksverkaufsverträge?

2. Wie bewertet die Verwaltung die Einführung eines Erbpachtmodells in folgenden Bereichen:
  - Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausbau,
  - Einfamilienhausbau,
  - Gewerbliche Grundstücke,
  - Kita-Grundstücke.
3. Aktuell vergibt die Stadt Köln Erbbaurechte zu einem Zinssatz von 4 bis 6 % p.a. des Bodenwertes. Dieser Zinssatz liegt deutlich über den aktuellen Baudarlehenszinsen von ca. 1,2 % p.a. (Laufzeit 5 Jahre) bis ca. 2 % p.a. (Laufzeit 20 Jahre).
  - a) Worauf beruht die Höhe des von der Stadt regelmäßig vereinbarten Erbbau-Zinssatzes?
  - b) Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, Erbbauzinsen für städtische Grundstücke ähnlich attraktiv wie Baudarlehenszinsen zu gestalten, z.B. wie die Stadt München mit einem Erbbauzins i.H.v. 1,5 bis 1,8 % p.a. des Bodenwerts für Wohnungsbaugrundstücke? Welche Auflagen z.B. wohnungspolitischer Art müssten Erbbaurechtsnehmer dafür im Gegenzug erfüllen?
4. Als Nachteil des Erbbaurechts wird oftmals der Verwaltungsaufwand angesehen, der durch die regelmäßige Vereinnahmung der Erbbauzinsen entsteht. Wie bewertet die Verwaltung vor diesem Hintergrund ein Modell, das die einmalige Zahlung eines - ggf. reduzierten - Barwertes der über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes vereinbarten Erbbauzinsraten vorsieht?
5. Wie bewertet die Verwaltung die Beleihungsfähigkeit von Erbbaurechten? Gibt es im Vergleich zur Beleihung von Grundstücken Einschränkungen? Welche Konsequenzen wären daraus zu ziehen, z.B. hinsichtlich der Länge des Erbbaurechtes und der Höhe des Erbbauzinses?

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Barbara Lübbecke  
SPD-Fraktionsgeschäftsführerin