

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	19.03.2019
Finanzausschuss	01.04.2019

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

Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion

Zur Anfrage AN/1805/2018 der SPD-Fraktion nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. *Was sind die Vor- und Nachteile eines Erbpachtmodells gegenüber dem Verkauf von Bauland?*

Die Vor- und Nachteile einer Erbaurechtsbestellung hat die Fachkommission Liegenschaften des Deutschen Städtetages (DST) in der als Anlage 01 beigefügten Aufstellung zusammengetragen. Weiterhin wird auf die Mitteilung der Verwaltung 0723/2019 zur gleichen Sitzung verwiesen.

Wie bewertet die Verwaltung in diesem Zusammenhang die Aufnahme kommunaler Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte in Grundstücksverkaufsverträge?

Bis in die 1980er Jahre hat die Verwaltung bei Grundstücksverkäufen unbefristete "Wiederkaufsrechte" vereinbart. Nach heutiger Rechtsprechung sind solche Rechte jedoch auf maximal 30 Jahre zu befristen. Daher ist ein dauerhafter Rückgriff auf verkaufte Grundstücke nicht möglich.

2. *Wie bewertet die Verwaltung die Einführung eines Erbpachtmodells in folgenden Bereichen:*

- Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausbau,
- Einfamilienhausbau,
- Gewerbliche Grundstücke,
- Kita-Grundstücke.

Grundsätzlich ist die Einführung der Erbaurechtsbestellung in allen genannten Bereichen sinnvoll (siehe Mitteilung 0723/2019).

3. *Aktuell vergibt die Stadt Köln Erbaurechte 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?*

Die bisherige Handhabung des Erbbauzinssatzes beruhte auf den Regelungen des bis 2018 gültigen § 90 (3) GO NW, auf Erfahrungswerten und auf dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

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?*

Die Verwaltung skizziert in der oben erwähnten Mitteilung 0723/2019 ein Modell zur Einführung des Erbbaurechtes bei der Vergabe von Baugrundstücken.

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?*

Das beigelegte Papier der Fachkommission Liegenschaften des DST enthält auch Ausführungen zur Kapitalisierung des Erbbauzinses. Dies ist eine denkbare Alternative, die jedoch im Einzelfall abgewogen werden muss, da sie sowohl Vor- als auch Nachteile für beide Vertragsbeteiligte bringen kann.

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?*

Erbbaurechte sind grundsätzlich beleihungsfähig. Die Stadt Köln würde einer Beleihung bis zu maximal 70% des Verkehrswertes zustimmen. Die Einschätzung der Beleihungsgrenze beim finanzierenden Kreditinstitut wird von der dortigen Risikobetrachtung abhängen.

Anlage

Rahmenbedingungen Erbbaurecht

Gez. Blome