

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	18.06.2020

Vorrangige Nutzung des Erbbaurechts bei der Veräußerung städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau

Ausgangslage und Zielsetzung:

Der Rat hat am 22.09.2016 (Session-Nr. 1775/2016) die Zielsetzung und die Grundsätze der Vermarktung städtischer Wohnungsbaugrundstücke festgelegt. Durch den damaligen Beschluss wurde der Erreichung stadtentwicklungspolitischer Ziele der Vorrang gegenüber der Erzielung von Einnahmen eingeräumt. Die Konzeptausschreibung wurde zur Regel und die Direktvergabe zur Ausnahme, die zur Anwendung kommen soll, wenn ein Alleinstellungsmerkmal vorliegt. Weiter wurden Vergaben nach Höchstpreis auf die Fälle beschränkt, in denen eine Konzeptausschreibung unverhältnismäßig ist und auch die Voraussetzungen für eine Direktvergabe nicht vorliegen.

Aufgrund der seither gewonnenen Erkenntnisse sollte an der 2016 beschlossenen Ausrichtung der Vermarktung von Grundstücken an stadtentwicklungspolitischen Zielen festgehalten werden. Ergänzend sollte darüber hinaus bei der Veräußerung von Wohnungsbaugrundstücken

- der Einräumung von Erbbaurechten für Mehrfamilienhaus-Grundstücke Vorrang vor dem Verkauf eingeräumt werden und dabei
- die Vergabe der Erbbaurechte grundsätzlich durch Konzeptausschreibungen und ausnahmsweise bei Vorliegen eines Alleinstellungsmerkmals als Direktvergabe erfolgen.

Das Instrument des Erbbaurechtes existiert in seiner jetzigen Ausprägung seit über 100 Jahren und wurde in dieser Zeit auch in Köln in vielfältiger Weise genutzt. In den letzten Jahren führte es jedoch ein Schattendasein, da die Konditionen angesichts der andauernden Niedrigzinsphase wenig attraktiv waren. Auch zeigte die Erfahrung, dass eine Krise wie z.B. die Insolvenz eines Erbbaurechtsnehmers oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes komplex und nur mit großem Aufwand beherrschbar ist.

Gerade in Zeiten des Wachstums und damit einhergehender Wohnungsknappheit im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment kommt den Vorteilen des Erbbaurechtes jedoch besondere Bedeutung zu:

- Das kommunale Grundvermögen bleibt erhalten und wird für nachfolgende Generationen gesichert.
- Die vereinbarte Nutzung kann über die gesamte Vertragslaufzeit festgeschrieben werden (im Unterschied zu maximal 30 Jahren bei Grundstücksverkäufen).
- Nach Ende der Vertragslaufzeit kann die Nutzung des Grundstücks neu festgelegt werden.
- Für die Stadt ergeben sich regelmäßige, planbare Einnahmen.
- Für die Erbbaurechtsnehmer entstehen geringere Gesamtinvestitionen.
- Die Grundversorgung von Wohnungen im öffentlich geförderten und preisgedämpften Segment wird von der Stadt Köln im Rahmen der Vergabe von städtischen Grundstücken direkt gesteuert werden.

Konzept

Um das Instrument des Erbbaurechtes dort einzusetzen, wo seine Vorteile den größten stadtentwicklungspolitischen Nutzen bringen, soll es bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, vorrangig zum Einsatz kommen.

Damit die Einräumung von Erbbaurechten erfolgreich ist, bedarf es eines in sich schlüssigen Konzepts, das attraktiv, effizient und rechtssicher ist. Dies kann durch die Anwendung folgender Konditionen gewährleistet werden:

- a) Für Vorhaben, die mindestens 30% geförderten und 20% preisgedämpften Wohnungsbau realisieren, gilt ein jährlicher Erbbauzinssatz von 1,5% des nutzungsorientierten Verkehrswerts. Dabei bestehen folgende Anforderungen:
 - Die Miete der aus der Förderung entlassenen Wohnungen darf auch während der restlichen Laufzeit des Erbbaurechtes nur gemäß den jeweils geltenden Wohnungsbauförderrichtlinien angehoben werden (derzeit 1,5% jährlich).
 - Für den preisgedämpften Wohnungsbau gilt bei der Eingangsmiete eine Höchstgrenze von maximal 10 €/m² kalt. Mieterhöhungen sind während der gesamten Laufzeit nur gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zulässig.
 - Die Anfangsmiete der freifinanzierten Wohnungen wird nicht vorgegeben. Ansonsten unterliegen die freifinanzierten Wohnungen den jeweiligen gesetzlichen Regelungen (derzeit z.B. der Mietpreisbremse).
 - Für die vorstehenden vertraglichen Auflagen hinsichtlich der Miethöhe und ihrer Anpassung während der Vertragslaufzeit erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch als echter Vertrag zugunsten Dritter.
- b) Der Erbbauzins für die Neubegründung sonstiger Wohnungsbau-Erbbaurechte beträgt grundsätzlich 4% p.a.
- c) Allgemeine Konditionen für a) und b):
 - Die Laufzeit der Erbbaurechte beträgt 80 – 99 Jahre. Eine weitere Verlängerung ist grundsätzlich möglich, wenn stadtentwicklungspolitische Gründe dem nicht entgegenstehen.
 - Die Beleihung der Erbbaurechte wird auf max. 70% des Verkehrswertes begrenzt.
 - Eine Entschädigung der Aufbauten erfolgt bei Zeitablauf zu 2/3 des Verkehrswertes. Bei Heimfall wird keine Entschädigung gezahlt.
 - Der Stadt Köln wird ein vertragliches Vorkaufsrecht für den möglichen Verkauf des Erbbaurechts eingeräumt.
 - Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wird ausgeschlossen.

Erläuterung:

a) Bewertungsgrundlage

Ausgangswert für eine Erbbaurechtsbestellung ist der von der kommunalen Bewertungsstelle ermittelte nutzungsorientierte Verkehrswert. Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt unter Berücksichtigung der durch das Baurecht, durch Vorgaben der Stadt oder aufgrund der Nutzungsabsichten des Erwerbenden zu erwartenden Bebauung. Die Wertermittlung berücksichtigt auch mögliche Wertbeeinflussungen aufgrund der vorgegebenen oder geplanten Quote für öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau (in der Regel insgesamt 50%, ausnahmsweise bis zu 100% öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau, wenn die individuellen Gegebenheiten dies zulassen). Auch etwaige Bauerschwernisse werden bei der Wertfindung einbezogen.

b) Mieten

Die Miete der aus der öffentlichen Förderung entlassenen Wohnungen darf auch während der restlichen Laufzeit des Erbbaurechtes nur gemäß den jeweils geltenden Wohnungsbauförderrichtlinien angehoben werden (derzeit 1,5% jährlich).

Für den preisgedämpften Wohnungsbau gilt bei den Eingangsmieten eine Höchstgrenze von maximal 10 €/m² kalt. Mieterhöhungen sind während der gesamten Laufzeit nur gemäß § 557 b BGB unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex für Deutschland, den das Statistische Bundesamt berechnet und veröffentlicht, zulässig. Ausgangswert ist der Verbraucherpreisindex zum Zeitpunkt des Erstbezugs.

Die Anfangsmiete der freifinanzierten Wohnungen wird nicht vorgegeben. Ansonsten unterliegen die freifinanzierten Wohnungen den jeweiligen gesetzlichen Regelungen (derzeit z.B. der Mietpreisbremse).

Für die vorstehenden vertraglichen Auflagen hinsichtlich der Miethöhe und ihrer Anpassung während der Vertragslaufzeit erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch als echter Vertrag zugunsten Dritter.

c) Erbbauzinssatz

Für Vorhaben mit einer Mindestquote von 30% öffentlich gefördertem und 20% preisgedämpften Wohnungsbau soll ein Erbbauzinssatz von 1,5% p.a. des nutzungsorientierten Verkehrswertes gelten. Um eine gute soziale Mischung der Vorhaben zu erreichen, soll die Quote für öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau insgesamt in der Regel 50% nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind bis zu 100% öffentlich geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau möglich, wenn die individuellen Gegebenheiten dies zulassen. Eine weitere Absenkung des Erbbauzinssatzes erfolgt dann nicht, jedoch eine Berücksichtigung beim nutzungsorientierten Verkehrswert (vgl. unter a)).

Die übrigen Wohnflächenanteile werden im frei finanzierten Wohnungsbau genutzt.

Sollte aufgrund projektbezogener Besonderheiten überwiegend freifinanzierter Wohnungsbau (> 50%) realisiert werden, gilt ein Erbbauzinssatz von 4% p.a.

Eine weitere Abstufung des Erbbauzinssatzes erfolgt nicht.

Bei einer signifikanten Entwicklung auf dem Kapitalmarkt wird die Verwaltung dem Rat eine entsprechende Anpassung der Erbbauzinssätze vorschlagen.

Die Kombination von Erbbaurecht mit Wohnungs- und Teileigentum bringt einige Probleme mit sich, insbesondere bei der Ausübung des Heimfallrechtes. Daher wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Auswirkungen des vorgeschlagenen Modells für eine Förderung bezahlbaren Wohnens sind als Anlage 1 dargestellt. Die dort dargestellten Prognosen für eine Beschränkung der Mieterhöhungen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau während der gesamten Laufzeit bei einem Erbbauzins von 1,5% (A) und für eine allgemeine Mietpreisentwicklung bei einem Erbbauzins von 4 % (B) belegen, dass mit den vorgeschlagenen Rahmenbedingungen eine nachhaltige Dämpfung der Mieten erreicht werden kann.

Haushaltsmäßigen Auswirkungen:

Beim Verkauf eines Grundstücks wird der Verkaufspreis einmalig als investive Einzahlung vereinnahmt. Soweit der Verkaufspreis über dem Bilanz- oder Buchwert liegt, wird der überschießende Anteil der Allgemeinen Rücklage zugeführt.

Die Vergabe eines Erbbaurechtes hat zur Folge, dass über einen Zeitraum von bis zu 99 Jahren jährlich konsumtive Erträge erzielt werden. Diese sind bezogen auf die gesamte Laufzeit in der Summe höher als die einmalige Einzahlung beim Verkauf. Auch fließen die Erträge regelmäßig, sind daher planbar und gewährleisten damit finanzwirtschaftliche Planungssicherheit.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass das Grundstück im Eigentum der Stadt bleibt, so dass nach Ablauf des Erbbaurechtes entweder ein neues Erbbaurecht bestellt, das Grundstück verkauft oder anderweitig genutzt werden kann.

Die vorrangige Nutzung des Erbbaurechts ist daher neben den oben genannten stadtentwicklungspolitischen Gründen auch finanzpolitisch vorteilhaft.

Die Höhe der Verschiebung von dem investiven in den konsumtiven Bereich aufgrund der vorrangigen Nutzung des Erbbaurechtes ist abhängig vom Wert und von der Anzahl der veräußerten Grundstücke. Sie lässt sich wegen fehlender Erfahrungswerte aktuell noch nicht abschätzen.

Weiteres Vorgehen:

Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung ist vorgesehen, das oben dargestellte Konzept nach der Sommerpause dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Gez. Blome