

### **Beantwortung der mündlichen Nachfragen aus der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 14.02.2022**

#### **Fragen RM Pütz:**

Braucht es eine neue Wertermittlungssystematik des gebundenen Ertragswertes für eine sozialverträgliche Nutzung von Grund und Boden? Wenn ja, stünde dies bundes- und ggf. europäischem Wettbewerbsrecht entgegen und resultiert hieraus Handlungsbedarf?

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Ermittlung des nutzungsorientierten Verkehrswertes folgt den bestehenden, gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertverordnung. Der dabei ermittelte Wert preist die Auflagen und die durch sie ausgelösten Mindererträge ein. Es handelt sich dabei um den vollen Wert i.S.d. § 90 Abs. III GO NRW.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass es keiner Anpassung von Landes-, Bundes- oder EU-Recht bedarf.

#### **Fragen SB Müller:**

1. Wie wirkt sich das Zusammenwirken der Erbbaurechtsvorlage mit dem kooperativen Baulandmodell in der Praxis aus? Werden dann mehr Erbbaurechtsvorlagen auf die 4 Prozent oder auf die 1,5 Prozent gehen?
2. Aus welchen Gründen wurde die Laufzeit des Erbbaurechts auf 80 Jahre festgelegt?

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

1. Gemeinsam ist beiden Instrumenten, dass sie das stadtentwicklungspolitische Ziel, Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung und insbesondere auch Einkommensschwächere zu schaffen, befördern. Sie unterscheiden sich jedoch in den Voraussetzungen und den rechtlichen Grundlagen.

So ist Ansatzpunkt für das Kooperative Baulandmodell der Umstand, dass für ein Grundstück kein Bebauungsplan existiert, eine Bebauung gemäß § 34 BauGB nicht zulässig ist und daher erst durch einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden muss. In diesem Fall kann die Stadt in ihrer hoheitlichen Funktion als Trägerin der Planungshoheit (Art. 28 GG) eine öffentlich-rechtliche Regelung treffen.

Demgegenüber befindet sich die Stadt bei der Bestellung von Erbbaurechten in einem zivilrechtlichen Verhältnis, das durch Gleichrangig geprägt ist. Dort kann sie jedoch im Rahmen der auch ihr zustehenden Privatautonomie und Vertragsfreiheit Auflagen vereinbaren, die der Erwerbenden zu beachten hat.

Erklärtes Ziel ist es, primär solche Erbbaurechte zu bestellen, die die in der Vorlage 1304/2020 formulierten Auflagen beinhalten. Da für diese zudem sehr attraktive Konditionen gelten, geht die Verwaltung davon aus, dass sonstige Erbbaurechte mit einem Erbbauzins von 4% die Ausnahme bleiben.

2. Die Laufzeit von 80 Jahren wurde gewählt, um einerseits den Lebenszyklen moderner (mit umfangreicher technischer Gebäudeausrüstung versehener) Gebäude gerecht zu werden. Andererseits ergab der Austausch mit den sog. Stake Holdern, dass eine Aufteilung der Laufzeit mit und ohne Bindung im Verhältnis von 60 zu 20 Jahren einen angemessenen Ausgleich zwischen dem stadtentwicklungspolitischen Interesse an einer möglichst langen Bindung und den ökonomischen Interessen der Erbbaurechtsnehmer darstellt. Bei einer längeren Laufzeit müsste dieses Verhältnis neu bestimmt werden.

Wichtig ist jedoch, dass dem Umstand, dass heute moderne, hochtechnisierte Gebäude in ca. 80 Jahren ggf. nicht mehr den dann aktuellen Anforderungen entsprechen bzw. sogar eine Neuentwicklung des Grundstücks erwogen wird, dadurch Rechnung getragen wird, dass zu jeder Zeit, insbesondere aber bevor Investitionsentscheidungen anstehen oder aber sich die Laufzeit dem Ende zuneigt, über eine Verlängerung des Erbbaurechts verhandelt werden kann bzw. sogar soll.

### **Anmerkungen RM Pakulat:**

Möglicherweise könnten die Regelungen auf Einfamilienhausbau, Gewerbe, soziokulturelle Nutzungen, etc. erweitert werden. Wichtig sei, zum Einen dass der Gestaltungsspielraum für nachfolgende Generationen erhalten bleibe und die Regelungen zu gegebener Zeit evaluiert werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung beabsichtigt, in weiteren Bausteinen Regelung zur vorrangigen Nutzung des Erbbaurechts bei weiteren Nutzungsarten zu entwickeln und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen. Dies betrifft Erbbaurechte für

- soziokulturelle Nutzungen
- Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke sowie
- Gewerbegrundstücke.

Dabei bedarf es jeweils einer intensiven Diskussion mit den Stakeholdern, um eine Lösung zu finden, die einerseits die stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt Köln durchsetzt, aber auch marktgerecht ist, d.h. auf Akzeptanz stößt.

### **Fragen RM de Bellis-Olinger:**

Besteht im Rahmen der in der Vorlage 1304/2020 behandelten Erbbaurechte die Möglichkeit für den Geschosswohnungsbau Wohn- und Teileigentum, d.h. Unter- und Teilerbbaurechte zu bestellen?

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung schlägt vor, die Begründung von Unter- und Teilerbbaurechten auszuschließen und den Aspekt der Eigentumsbildung den Veräußerungsfällen vorzubehalten in denen – aus stadtentwicklungspolitischen Gründen - keine Bestellung eines Erbbaurechts, sondern ein Verkauf vorgesehen ist.

Grund hierfür ist, dass in Fachkreisen und bei allen professionellen Erbbaurechtsgebern Konsens herrscht, dass die Begründung von Unter- und Teilerbbaurechten in der Praxis zu sehr großen praktischen Problemen führt, wenn das Erbbaurecht in eine Krise gerät und insbesondere der sog. Heimfall ausgelöst werden soll.

### **Fragen RM Weisenstein:**

Wird ein Anteil von 50% gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau als ausreichend angesehen? Können und müssten diese Segmente nicht größer und der frei finanzierte Anteil nicht kleiner sein?

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Um das allgemein anerkannte Ziel gemischter Quartiere und damit Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen, sollen grundsätzlich alle Marktsegmente bedient werden. Bei den in der Vorlage 1304/2020 beschriebenen Vorgaben handelt es sich jedoch bzgl. des geförderten und des preisgedämpften Segments um Mindestvorgaben. D.h. diese Segmente können auch über 50%, ggf. sogar 100% ausmachen, wenn dies im individuellen Fall stadtentwicklungspolitisch sinnvoll ist. Dabei werden höhere Anteile dieser Segmente im Rahmen des nutzungsorientierten Verkehrswertes berücksichtigt, so dass Erbbaurechtsnehmende, die mehr als 50% geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau realisieren einen günstigeren Erbbauzins dadurch erhalten, dass der einheitliche Erbbauzinssatz von 1,5% auf den individuell ermittelten und aufgrund des größeren Anteils gebundener Wohnungen niedrigeren nutzungsorientierten Verkehrswert angewandt wird.