

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
IV/Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Gramich	5300	21.11.2014

Betreff:

Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	01.12.2014		X	X	
2. GR	09.12.2014	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: ja - mit Freiburger Stadtbau GmbH

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die in Drucksache G-14/243 dargestellten Grundsätze zur Erbbaurechtsverwaltung.

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2014 und 15 %ige Zuschlagsberechnung
3. Einkommensgrenzen für Ermäßigung Personenkreis Landeswohnraumförderungsprogramm (Ziffer 2.3 Drucksache)
4. Synopse Erbbaurechtsverwaltung - bisherige Regelung / Neuausrichtung

1. Ausgangslage

Bedingt durch die Niedrigzinsphase auf den Kapitalmärkten sind seitens der Bürgerschaft verstärkt Anfragen an die politisch Verantwortlichen und die Verwaltung zur Angemessenheit der aktuellen Erbbauzinsen, zu einer familienfreundlichen Ausgestaltung von Erbbauzinsen sowie zum Erwerb von Erbbaugrundstücken insbesondere aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen gerichtet worden.

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 06.05.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, das Thema umfassend aufzuarbeiten und den gemeinderätlichen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Die Liegenschaftsverwaltung hat dazu in den vergangenen Monaten geprüft, welche Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität von Erbbaurechten, insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtig günstigen Kreditzinsen, getroffen werden können. Die nachfolgenden Vorschläge wurden am 10.11.2014 den Fraktionsvorsitzenden und Vertreter/innen der Fraktionen vorgestellt und auf deren Anregungen hin teilweise modifiziert.

2. Künftige Strategie Erbbaurechte zu Wohnzwecken

Es ist zu differenzieren zwischen Erbbaurechten für Ein- und Zweifamilienhäuser (dazu nachfolgende Ziffer 2.1) und Erbbaurechten im Geschoss- und Mietwohnungsbau (dazu nachfolgend Ziffer 2.2).

2.1 Erbbaurechte für Ein- und Zweifamilienhäuser

2.1.1 Abgabe von unbebauten Grundstücken

Unbebaute Grundstücke sollen wie bisher auch zukünftig wahlweise zum Verkauf oder im Erbbaurecht angeboten werden. Die einzelnen Vergabemodalitäten sind in den jeweiligen Vermarktungskonzepten zu regeln.

2.1.2 Erbbauzins / Erbbaurechtsbestellung

Grundsätzlich ist ein Erbbauzins von 4 % vom Bodenrichtwert (100 %) zu vereinbaren und dinglich abzusichern. Vom Bodenrichtwert ist zur Berechnung der Erschließungsaufwand, den der Erbbauberechtigte trägt, entweder auf Nachweis oder pauschal mit 25,00 €/m² Grundstücksfläche in Abzug zu bringen.

Hierbei ist eine Reduzierung des Erbbauzinses um je 1 % je kindergeldberechtigtem und im Haushalt lebendem Kind, im Haushalt lebender pflegebedürftiger Person (Nachweis Pflegestufe) und/oder Schwerbehindertem möglich bis auf einen Mindestzinssatz von 1 %. Die Vergünstigungen sollen dem Personenkreis mit Einkommen nach Landeswohnraumförderungsprogramm zusätzlich 15 % zur maßgeblichen Einkommensgrenze gewährt werden (zu den Einkommensgrenzen vgl. Anlage 3).

Der Erwerb des Grundstückes zum Erbbaurecht durch den Erbbauberechtigten während der Laufzeit des Erbbauvertrages soll weiterhin möglich sein. Kaufpreis ist dann der Bodenrichtwert/m² Grundstücksfläche abzüglich der Erschließungskosten bzw. des pauschalierten Erschließungsaufwandes in Höhe von 25,00 €/m².

In die Grundstückskaufverträge wird die seit Mitte des Jahres 2013 verwendete Spekulationsklausel weiterhin aufgenommen. Binnen eines Zeitraums von 10 Jahren hat der Grundstückserwerber im Falle der Weiterveräußerung an Dritte 75 % des Differenzbetrages zwischen Bodenrichtwert und Marktwert zum Zeitpunkt des Verkaufes an die Stadt zu leisten. Der Marktwert ist gutachterlich zu bestimmen. Die Kosten des Gutachtens trägt der ursprünglich erbbauberechtigte (Erst-)erwerber des Grundstückes.

2.1.3 Erbbaurechtsverlängerung

Bei der Verlängerung von Erbbaurechten soll im Verhandlungsweg ein Neuabschluss des Vertrages zu aktuellen Bedingungen zum aktuellen Bodenrichtwert (100 %) für eine Laufzeit von 75 Jahren abgeschlossen werden, ggf. mit den vorgenannten Reduzierungsmöglichkeiten (siehe Ziffer 2.1.2). Die bisherige Staffelung von 25 und 50 Jahren mit gestaffelten Erbbauzinsanpassungen je nach Verlängerungszeitraum entfällt.

- Härtefallregelung

Da es bei Erbbaurechtsverlängerungen in Einzelfällen zu erheblichen Erbbauzinssteigerungen kommen kann, ausgelöst z. B. durch eine hohe Bodenwertsteigerung zwischen dem Zeitraum des Erstabschlusses des Erbbauvertrages und dem Verlängerungszeitpunkt sollen einzelfallbezogen in derartigen Fällen bei erheblichen Erbbauzinserhöhungen folgende Regelungen möglich sein:

- bei übergroßen Grundstücken oder besonderen Grundstücksmerkmalen Abweichungen vom Bodenrichtwert;
- Aussetzung der Regelanpassung bis zu 10 Jahren;
- individuelle Staffelung der Erhöhung bis zu 5 Jahren.

Diese Härtefallregelungsmöglichkeit soll auch in anderen entsprechenden Fällen von Erbbauzinserhöhungen zur Anwendung kommen können.

- Grundstückserwerb

Alternativ ist der Erwerb des Grundstückes durch den Erbbauberechtigten zum Bodenrichtwert abzüglich Erschließungskosten (ggf. pauschaliert) möglich mit Vereinbarung der Spekulationsklausel (siehe Ziffer 2.1.2).

2.1.4 Weitergabe/Veräußerung von Erbbaurechten an Dritte

Bei der Weitergabe/Veräußerung von Erbbaurechten

- innerhalb der Familie wird in Fällen der Erbregelung oder von Regelungen unter Eheleuten keine Reduzierung beim Erbbauzins gewährt, wenn der bestehende Vertrag übernommen wird;
- an Dritte soll im Verhandlungsweg eine Anpassung des Vertrages an die aktuellen Bedingungen, insbesondere den aktuellen Bodenrichtwert mit den genannten Reduzierungsmöglichkeiten bis auf einen Mindestzinssatz von 1 % erfolgen. Ggf. kommt die Härtefallregelung zur Anwendung.

Alternativ kann im Falle der Weitergabe innerhalb der Familie der neue Erbbauberechtigte den Erbbauvertrag verlängern lassen mit einer Anpassung an die aktuellen Bedingungen und den aktuellen Bodenrichtwert sowie mit der Möglichkeit zur Reduzierung des Erbbauzinses. Als weitere Alternative kann er auch das Grundstück erwerben.

2.2 **Geschosswohnungsbau**

2.2.1 Grundstücksabgabe

Auch für den Geschosswohnungsbau sollen wie bisher unbebaute Grundstücke entweder zum Verkauf oder im Erbbaurecht vergeben werden.

Bei der Einräumung von Belegungsrechten kann für die Dauer der Belegungsbindung für den geförderten Anteil wie bisher auch eine Erbbauzinsermäßigung bis zu 50 % gewährt werden.

2.2.2 Auslaufen der Belegungsbindung

Nach Auslaufen der Bindungsfrist sollen Verhandlungen über die Aufrechterhaltung von Mietbindungen/Belegungsbindungen ggf. gegen eine weitere Erbbauzinsreduzierung gewährt werden. Ferner ist ein Rückerwerb durch die Stadt gegen Entschädigung oder auch durch Übernahme durch die FSB/FSI zu prüfen. Dabei sind auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu prüfen und zu berücksichtigen.

2.2.3 Kein Verkauf des Erbbaugrundstücks

Im Geschosswohnungsbau soll grundsätzlich auf Grund der wohnungspolitischen Zielsetzungen angestrebt werden, Belegungs- und Mietbindungen aufrechtzuerhalten bzw. zu vereinbaren und bestehende Erbbaugrundstücke nicht zu veräußern. Eine Ausnahme hiervon soll für die Freiburger Stadtbau

GmbH und ggf. auch die Stiftungsverwaltung gelten, um bei möglichen Grundstückstauschgeschäften zur Ermöglichung städtebaulicher Entwicklungen flexibel agieren zu können.

2.2.4 Wohnungserbbaurechte

Bei Wohnungserbbaurechten (Erbbaurechten an einzelnen Wohnungen in einem Gebäude, das auf Erbbaurecht errichtet wurde, - konstruktiv ähnlich Wohneigentum -) liegt der Vielzahl der Wohnungserbbaurechte in einem Gebäude/auf einem Grundstück ein einheitlicher Vertrag zu Grunde.

Sowohl bei Erbbauzinserhöhungen als auch beim Verkauf von Wohnungserbbaurechten ist der Abschluss von individualisierten Erbbauverträgen wegen des zugrundeliegenden einheitlichen Vertrages nicht praktikabel. Die Laufzeit wird nicht individuell vereinbart und den Erbbauberechtigten keine Möglichkeit eingeräumt, den Grundstücksanteil an Wohnungserbbaurechten zu erwerben. Entsprechend der bisherigen Praxis beim Verkauf soll die Vereinbarung des neuen Erbbauzinses deshalb auf Basis von 75 % des Bodenrichtwertes ohne Änderung der Laufzeit erfolgen. Diese Handhabung hat sich in der Vergangenheit bewährt und ist insbesondere auch im Hinblick auf die Finanzierungsmöglichkeiten für die Erwerber sachgerecht.

2.3 **Ermäßigung für Personenkreis Landeswohnraumförderungsprogramm**

Die Stadt Freiburg gewährt bereits seit 1981 im Einzelfall einkommensabhängig eine Reduzierung von Erbbauzinsen für selbstgenutzten Wohnraum. Als Bemessungsgrundlage hat der Gemeinderat hierfür die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogrammes für Härtefälle beschlossen (Drucksache G-09/294). Für diesen Personenkreis wurden bislang die Erbbauzinsen auf Antrag um 20 % reduziert.

Bei der Erfüllung der Voraussetzungen dieser Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm (vgl. Anlage 4) soll künftig keine Reduzierung mehr von 20 % des Erbbauzinses, sondern ein von 4 % auf 3 % reduzierter Erbbauzins gewährt werden. Diese Reduzierungsmöglichkeit gilt nicht kumulativ mit den vorgenannten anderen Reduzierungsmöglichkeiten.

2.4 **Künftige Anpassungen**

Die Verwaltung schlägt vor, dass im Turnus von 4 Jahren dem Gemeinderat über die eingetretene Entwicklung berichtet wird und innerhalb des jeweiligen Berichtszeitraums die maßgeblichen Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogrammes Anwendung finden.

2.5 **Erbbaurechte für gewerbliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke**

Es soll bei der bisherigen Regelung bleiben, wonach grundsätzlich bei Erbbaurechten zu sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken von einem 4 %igen Erbbauzins auszugehen ist, der einzelfallbezogen realisiert werden kann. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss für gemeinnützige Nutzungen im Regelfall um 30 % bis 35 % reduziert.

Für Erbbaurechte im gewerblichen Bereich ist grundsätzlich von einem Erbbauzins von 6 % auszugehen mit der Möglichkeit von Einzelfallregelungen.

2.6 Gesamtabwägung

Bei der Entscheidung über einen Verkauf von Erbbaugrundstücken sollen im Rahmen einer Gesamtabwägung auch städtische Belange (z. B. Wirtschaftlichkeit, besondere Lagen) geprüft und berücksichtigt werden können.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen (Einnahmen aus Erbbauzins und Einnahmen aus Erbbaugrundstücksveräußerungen) lassen sich nur prognostizieren. Ein Teil der Erbbauberechtigten wird sicherlich die Möglichkeit eines Kaufs nutzen. Je nach Vorliegen der sozialen Voraussetzungen für eine Reduzierung des Erbbauzinses kann sich je nach Einkommenssituation des Erbbauberechtigten eine Reduzierung des Erbbauzinses auf 1 % als sehr vorteilhaft erweisen.

Im Doppelhaushalt 2015/2016 sind folgende Ansätze enthalten:

Haushaltsansatz	2015	2016
Verkauf von Erbbaugrundstücken	4.000.000,00 €	4.000.000,00 €
Erbbauzinseinnahmen	5.120.000,00 €	5.020.000,00 € *

* geringere laufende Erbbauzinseinnahmen durch Erbbaugrundstücksverkäufe

Die Reduzierungen des Erbbauzinses sind haushalterisch durch entsprechende Zuschussausweisungen auszugleichen. Soweit es sich um Ermäßigungen nach den festgelegten Einkommensgrenzen im Landeswohnraumförderungsprogramm handelt, erfolgt der Ausgleich aus Mitteln des Amtes für Wohnraumversorgung (AWV). Die Mittel für die übrigen Ermäßigungen (Einkommensgrenzen Landewohnraumförderungsprogramm zzgl. 15 %) sind außerhalb der Mittel des AWV gesondert auszuweisen.

4. Bewertung

Mit den vorgenannten Grundsätzen wird einerseits der Zielsetzung Rechnung getragen, Erbbaurechte - insbesondere für Familien, Pflegebedürftige oder Schwerbehinderte - auch bei der gegenwärtigen Kapitalmarktsituation als attraktive Alternative zum Erwerb eines Grundstückes zu gestalten und andererseits dem Erbbauberechtigten auch die Möglichkeit zum Grundstückserwerb bei der Nutzung von Erbbaugrundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern einzuräumen.

Bei der Überlassung von Grundstücken im Erbbaurecht für Geschoss- und Mietwohnungsbau ist es Zielsetzung der Stadt, Einfluss auf die Mietkonditionen ggf. gegen finanzielle Anreize nehmen zu können, weshalb der Erwerb der Grundstücke durch die Erbbauberechtigten in diesen Fällen grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Bei den Erbbaurechten zu sozialen, kulturellen, sportlichen und gewerblichen Zwecken hat sich die bisherige Verwaltungspraxis bewährt, so dass hier kein Änderungsbedarf gesehen wird.

- Bürgermeisteramt -