

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0128/2022/BV

Datum:
05.05.2022

Federführung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

Erbbaurechte auf Wohnflächen - das Heidelberger Modell

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	18.05.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	02.06.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Heidelberger Erbbaurechtsmodell zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• nicht bezifferbar	
Einnahmen:	
Finanzierung:	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Mit dem Heidelberger Erbbaurechtsmodell wird die Grundlage für die Wiederherstellung von Erbbaurechtslösungen, insbesondere bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken gelegt. Die Anpassungen beinhaltet insbesondere verbesserte Konditionen durch Zinsreduzierungen, aber auch Regelungen zum Umgang mit Altverträgen bei Erbbaurechtsverlängerungen sowie der Umgang mit gemeinnützigen Einrichtungen.

Begründung:

Ziele / Anträge / Informationsveranstaltung:

In den Zielen des aktuellen Haushalts sind verschiedene Punkte aufgelistet, die zur Weiterentwicklung der Erbbaurechte in Heidelberg führen sollen. Diese Ziele, sowie die Anträge Nr. 0120/2020/AN und Nr. 0118/2021/AN haben wir zum Anlass genommen, am 13.07.2021 zu der angekündigten Informationsveranstaltung über das Thema einzuladen. Dabei wurden die Fragestellungen aufgegriffen und das komplexe Thema Erbbaurecht mit seinen (vertraglichen) Gestaltungsmöglichkeiten, Risiken sowie finanziellen Auswirkungen anschaulich von Herrn Dr. Nagel vom Deutschen Erbbaurechtsverband erläutert, beziehungsweise konnten in der Gesprächs- und Fragerunde diskutiert werden. Im Nachgang zur Veranstaltung wurde den Stadträtinnen und Stadträten das Manuskript von Herrn Dr. Nagel zur Verfügung gestellt.

Bisheriger Sachstand in Heidelberg:

Das Erbbaurecht ist traditionell auch in Heidelberg ein bewährtes Modell wohnungspolitische Zielsetzungen zu unterstützen. Daher lag der Fokus weniger auf den fiskalischen Interessen der Vermögensverwaltung, sondern mit einem attraktiven Erbbaurechtsmodell Grundstücke für die Entwicklung von Wohnbauflächen bereitzustellen. Daher finden sich unter den Erbbaurechtsnehmern auch genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen wieder. Daneben ist die Bereitstellung von Flächen für gemeinnützige Zwecke (zum Beispiel Sportflächen) ein weiterer Schwerpunkt. Die Stadt Heidelberg hat derzeit 365 Erbbaurechte vergeben (Stand März 2022). Davon enden in den nächsten Jahren, insbesondere im Jahr 2030 circa 40 Erbbaurechte durch Zeitablauf. Ziel ist es sämtliche Verträge zu verlängern.

Erbbauzinssatz und Wertsicherung:

Der momentan gültige Erbbauzinssatz beträgt bei Wohnbaugrundstücken 4,5 Prozent jährlich und bei Gewerbe- beziehungsweise sonstigen Grundstücken 5 Prozent jährlich.

Zugrundgelegt wird, wie allgemein üblich, der Grundstückswert. Um über die langen Laufzeiten von Erbbaurechten eine Wertsicherung für die Stadt zu gewährleisten, wird in den Erbbaurechtsverträgen eine sogenannte Wertsicherungsklausel/Indexierung vereinbart. Grundlage dieser Indexierung ist der Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg des Statistischen Landesamtes. Dieser Verbraucherpreisindex bildet realistisch die allgemeine Preisentwicklung ab und wird neben dem Verbraucherpreisindex für Deutschland von den Erbbaurechtsgebern bundesweit am häufigsten zugrunde gelegt.

Praktizierte Erbbauzinsreduzierungen:

Insbesondere zur Förderung von Familien wurden in der Vergangenheit Erbbauzinsreduzierungen vollzogen. So wurde zum Beispiel bei einzelnen Wohnbauobjekten der Erbbauzinssatz auf 4 Prozent jährlich reduziert und zeitlich begrenzt für Kinder eine weitere Reduzierung um jeweils 0,5 Prozent pro Kind gewährt.

Ferner wurde für einzelne einkommensschwache Haushalte eine Reduzierung um bis zu 50 Prozent des Erbbauzinses gewährt, je nach Einkommen und mit zweijähriger Einkommensprüfung.

Bundesweite wohnpolitische Diskussion über das Erbbaurecht als strategisches Instrument der Bodenpolitik

Insbesondere im Zusammenhang mit der dauerhaften Bereitstellung von Flächen für die Umsetzung von wohnungspolitischen Zielsetzungen rückt das Erbbaurechtsmodell in vielen Städten und Gemeinde wieder verstärkt in den Fokus. In der Diskussion stehen dabei insbesondere folgende Problemfelder:

1. Höhe des Erbbauzinssatzes:

Durch die langanhaltende Niedrigzinsphase sind Erbbaurechtsmodelle im Vergleich zu Grundstücksfinanzierungen unattraktiv geworden. Das Heidelberger Modell sieht daher bei Wohnbaugrundstücken eine Reduzierung von 4,5% auf 3% und bei den sonstigen Grundstücken von 5% auf 4% vor. Aufgrund der langfristigen Betrachtungsweise ist dies als angemessen und gerechtfertigt zu betrachten. Im interkommunalen Vergleich finden wir uns damit in einer guten Position wieder. Zur Abfederung von sozialen Härten sind Sonderregelungen bei der Verlängerung von Altverträgen möglich. Schuldrechtliche Reduzierungen unterstützen weiterhin den Tätigkeitsbereich von gemeinnützigen Einrichtungen und Einrichtungen. Auch die bisher schon praktizierte Kinder-/Familienförderung wird fortgeführt.

2. Beleihungsgrenzen:

Die in Erbbaurechtsverträgen übliche und rechtlich erforderliche Einschränkung der Beleihung von Gebäuden stellen zusätzliche Herausforderung an die Fremdfinanzierung von Bauvorhaben auf Erbbaurechtsgrundstücken. Erschwerend kommt hinzu, dass zwar für die Inanspruchnahme des Grundstücks eine Belastung durch den Erbbauzins entsteht, der Grundstückswert ja aber nicht beliehen werden kann.

3. Teil- oder Wohnungserbbaurechte:

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit, das Erbbaurechtsgebäude in Eigentumswohnungen aufzuteilen, die somit zu Wohnungserbbaurechten werden. Es ist dabei aber zu beachten, dass nach wie vor nur der eine Erbbaurechtsvertrag gilt und das Grundstück nicht aufgeteilt wird. Das bedeutet, dass der Grundstückseigentümer und Herausgeber des Erbbaurechts nicht mehr nur einen Vertragspartner hat, sondern viele, mit denen er sich abstimmen muss. Dies gilt umgekehrt auch für den Wohnungserbbauberechtigten, der nicht nur den Grundstückseigentümer als Vertragspartner hat, sondern sich auch mit der Eigentümergemeinschaft/Verwalter auseinandersetzen muss. Insbesondere bei einem Verkauf eines Wohnungserbbaurechts führt das zu Problemen.

Aufgrund der jahrelangen Erfahrungen mit Erbbaurechten ist dadurch die Umsetzung der städtischen Ziele nur noch schwer möglich und eine langfristige Steuerung kaum durchführbar. Insbesondere zum Vertragsende hin, ist eine gemeinsame Willensbildung der Eigentümergemeinschaft nahezu ausgeschlossen. Wohnungserbbaurechte sind daher nicht Teil des Erbbaurechtsmodells Heidelberg, da diese von hier aus den oben genannten Gründen nicht aktiv gefördert werden sollen. Sofern bei einzelnen Objekten trotzdem eine Aufteilung nach Wohnungseigentum bevorzugt wird, ist hier ein Grundstücksverkauf zu bevorzugen.

Fazit:

Basierend auf die langjährigen Erfahrungen mit Erbbaurechten in Heidelberg sowie den Ergebnissen aus den oben genannten Gesprächen/Tagungen und im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen haben wir ein zukunftsfähiges „Heidelberger Erbbaurechtsmodell“ entwickelt. Damit soll der Bereitstellung von kommunalen Grundstücken mit dem Instrument der Erbbaurechtsvergabe wieder Attraktivität verliehen werden. Unabhängig von einem gewissen Vorrang bei Wohnbaugrundstücken wird es auch künftig Fallkonstellationen geben, bei denen die Besonderheit des Einzelfalls eine Anpassung des vorgestellten Handlungsrahmens herbeigeführt werden muss.

Das Heidelberger Erbbaurechtsmodell ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt. Eine kurze Darstellung der Vor- und Nachteile von Erbbaurechtslösungen sind in der Anlage 2 dargestellt. Die Ergänzung in Bezug auf Wirtschaftsflächen erfolgt durch DS0145/2022/BV in der gleichen Beratungsfolge.

Wir bitten um Zustimmung.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
W002	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Erbbaurechte sind ein Mittel, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und dauerhaft zu sichern.
QU01	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Mit dem „Heidelberger Erbbaurechtsmodell“ werden langfristige Einnahmen durch Erbbauzinsen für die Kommune gesichert

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Heidelberger Erbbaurechtsmodell
02	Zusammenfassung Vor- und Nachteile von Erbbaurechten