

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1958-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.11.2016	Hauptausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Sachstandsbericht über die Erbbaurechtspraxis unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Veräußerung von Erbbaurechtsgrundstücken

Bezug

- Drucksache-Nr. 1331 vom 15.07.1991
Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken (Grundsatzbeschluss)
- Drucksache-Nr. 1335 vom 15.07.1991
Grundsätzliche Richtlinien für Grundstücksvergaben
- Drucksache-Nr. B/00/1028 vom 06.11.2000
Grundsätzliche Richtlinien für Grundstücksvergaben

Sachstandsbericht

Ausgangslage

Der Bereich Strategisches Immobilienmanagement verwaltet zurzeit ca. 400 Erbbaurechte, die an städtischen Grundstücken bestellt wurden. Bei einem Erbbaurecht handelt es sich um das veräußerbare und vererbbsbare Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung des Grundstücks wird ein Erbbauzins gezahlt.

An den städtischen Grundstücken erfolgte die Bestellung der Erbbaurechte überwiegend zur Nutzung zu Wohnzwecken, so dass die Laufzeit in der Regel 99 Jahre beträgt. Die Erbbaurechte wurden vorrangig vor dem Jahr 1991 bestellt, da die jeweils gültigen Kriterien zur Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Oberhausen bis Juli 1991 ausschließlich eine Erbbaurechtsbestellung zuließen.

Bereichsleiter Bereich 0-7	Dezernent Dezernat 0	Kämmerer	Oberbürgermeister
D. Ingenerf 28.10.2016	J. Schmidt 28.10.2016	A. Tsalastras 31.10.2016	D. Schranz 31.10.2016
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung:			
Kenntnisnahme (K)		Personalrat []	
		Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1958-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Berechnungsbasis für die Erbbauzinsen ist der pflichtige Bodenwert. Gemäß den aktuell gültigen Vergabekriterien beträgt der Erbbauzins bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken 5 % des pflichtigen Bodenwertes.

Die den Erbbaurechten zugrunde liegenden Verträge beinhalten überwiegend eine Wertsicherungsklausel, wonach der Erbbauzins in regelmäßigen zeitlichen Abständen in Abhängigkeit von der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex, der zum 01.01.2003 durch den Verbraucherpreisindex ersetzt wurde, angepasst werden kann.

Zur Unterstützung der Haushaltskonsolidierung hat der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 15.07.1991 folgende Beschlüsse gefasst:

- a) Drucksachen-Nr. 1331:
Grundsatzbeschluss, den Erbbaurechtsnehmern die ihnen im Wege des Erbbaurechtes überlassenen städtischen Grundstücke zum Kauf anzubieten.
- b) Drucksachen-Nr. 1335:
Änderung der „Grundsätzlichen Richtlinien für Grundstücksvergaben“ dahingehend, dass städtische Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zukünftig grundsätzlich verkauft werden. Ein Wahlrecht zwischen dem Grundstückskauf und der Bestellung eines Erbbaurechtes (5 %iger Erbbauzins) haben Bewerber mit Anspruch auf Wohnungsbaufördermittel.
Bei Erbbaurechtsbestellungen wird dem Erbbauberechtigten ein unbefristetes Recht auf Ankauf des Erbbaurechtsgrundstückes eingeräumt.

Durch Ratsbeschluss vom 06.11.2000 – Drucksachen-Nr. B/00/1028 - sind die Vergabekriterien, die auch aktuell noch gültig sind, geringfügig überarbeitet worden (Wegfall der bisherigen Verpflichtung, den bereits in Oberhausen vorhandenen Grundbesitz zu veräußern / vorrangige Berücksichtigung von Bewerbern, die in Oberhausen wohnen oder arbeiten).

Seit Juli 1991 wurden gemäß den Vergabekriterien städtische Baugrundstücke fast ausschließlich verkauft. Die Bestellung von Erbbaurechten auf der Basis eines Zinssatzes von 5 % p. a. war und ist im Hinblick auf die seit den 90er Jahren gesunkenen Hypothekenzinsen für entsprechende Grundstücksbewerber finanziell uninteressant. Neben dieser finanziellen Unattraktivität führt auch die grundsätzliche Einstellung der Bewerber, vorrangig ein Baugrundstück zu erwerben und Eigentümer zu werden, als das Grundstück lediglich nur zu „pachten“, dazu, von der Bestellung eines Erbbaurechtes Abstand zu nehmen. In den wenigen Fällen, in denen sich seitdem Bewerber doch für die Bestellung eines Erbbaurechtes entschieden haben, beinhalten die Erbbaurechtsverträge ein unbefristetes Ankaufsrecht.

Viele Erbbauberechtigte haben seit 1991 – nach Einholung entsprechender Einzelratsbeschlüsse – von der Möglichkeit des Erwerbs „ihres“ Erbbaurechtsgrundstückes Gebrauch gemacht. Seit der Wirtschaftskrise 2008 – und die damit einhergehende drastische Reduzierung der Darlehnszinsen – ist die Kaufbereitschaft seitens der Erbbauberechtigten gestiegen.

So wurden zum Beispiel 13 Erbbaurechtsgrundstücke im Jahr 2015 verkauft.

Hierbei konnte ein Gesamtaufpreis in Höhe von 1.088.504,00 EUR vereinnahmt werden. Damit einhergehend wurden bilanzielle Mehrerlöse in Höhe von ca. 163.000,00 EUR erzielt. Demgegenüber sind für die verkauften Grundstücke jährliche Erbbauzinszahlungen in Höhe von 30.100,00 EUR entfallen.

Die gesamten Erbbauzinseinnahmen im Jahr 2015 für die rd. 400 Erbbaurechte beliefen sich auf ca. 860.000 Euro.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1958-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Die Kaufpreise werden im investiven Haushalt vereinnahmt. Die Erbbauzinsen fließen dem konsumtiven Haushalt zu.

Grundstücke, an denen Erbbaurechte bestellt wurden, verbleiben als Anlagevermögen in der städtischen Bilanz.

Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken

Bei Interesse des Erbbauberechtigten am Erwerb des Erbbaurechtsgrundstückes wird durch den städtischen Fachbereich 5-2-40/Grundstückswertermittlung ein Verkehrswertgutachten auf der Basis der Wertermittlungsrichtlinien unter Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbaurecht erstellt.

Gemäß der Bewertungspraxis werden nach Berechnung des erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtigen - in Sanierungsgebieten des freien - Bodenwertes der rechtlich zulässige Erbbauzins (= vertraglich vereinbarter Erbbauzins, der unter Anwendung der vertraglichen Wertsicherungsklausel aktualisiert wurde) und der angemessene Erbbauzins, der die marktübliche Verzinsung des unbelasteten Grundstücks darstellt, ermittelt und gegenübergestellt.

Die bei der Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses jeweils zugrunde liegenden Zinssätze (z. B. 3,5 % des aktuellen pflichtigen Bodenwertes bei 1- und 2-Familienhausgrundstücken und 4 % bei Grundstücken für Mehrfamilienhäuser) wurden im Rahmen der langjährigen Bewertungssystematik festgelegt. Die Entwicklung der Hypothekenkreditzinsen wird nicht berücksichtigt.

Ergibt sich bei der Gegenüberstellung, dass der zulässige Erbbauzins niedriger ist als der angemessene, ist unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechtes sowie eines Wertfaktors von 0,5 eine Wertminderung zu berechnen und vom pflichtigen Bodenwert in Abzug zu bringen.

Im Fall eines niedrigeren angemessenen Erbbauzinses erfolgt gemäß Ratsbeschluss vom 15.07.1991 - Drucksache 1331 - kein Zuschlag auf den ermittelten pflichtigen Bodenwert.

Maßgeblich für die Ermittlung des – eventuell reduzierten – Bodenwertes/ Kaufpreises sind die individuellen Inhalte der Erbbaurechtsverträge. Eine pauschale Reduzierung des Bodenwertes aufgrund der Belastung des Grundstückes mit dem Erbbaurecht wird nicht vorgenommen.

Die vorstehende Bewertungspraxis wird durch die beiden nachfolgenden Bewertungsbeispiele aus dem Jahr 2016 veranschaulicht:

- Erbbaurechtsvertrag vom 06.08.1980 – (Einfamilienhausgrundstück)

► Erschließungs- und kanalanschlußbeitragspflichtiger Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	85.050,00 EUR
► rechtlich zulässiger (= aktueller) Erbbauzins	1.730,00 EUR
► angemessener Erbbauzins (3,5 % von 85.050,00 EUR)	2.977,00 EUR
abzüglich zulässiger Erbbauzins	<u>1.730,00 EUR</u>
Differenz	1.247,00 EUR

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1958-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

► Wertminderung durch Restlaufzeit des Vertrages (63 Jahre)
 Verzinsung 3,5 %
 Vervielfältiger 25,41
 Wertfaktor 0,5
 1.247,00 EUR x 25,41 x 0,5 15.840,00 EUR

► Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks 69.210,00 EUR

- Erbbaurechtsvertrag vom 14.06.1985 – (Einfamilienhausgrundstück)

► Erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtiger Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 88.090,00 EUR

► rechtlich zulässiger (= aktueller) Erbbauzins 3.430,00 EUR

► angemessener Erbbauzins 3.083,00 EUR
 (3,5 % von 88.090,00 EUR)
 abzüglich zulässiger Erbbauzins 3.430,00 EUR
 Differenz 347,00 EUR

► Im vorliegenden Fall ist der rechtlich zulässige Erbbauzins höher als der angemessene Erbbauzins. Der Bodenwertanteil sollte jedoch nicht zu einer Erhöhung des Bodenwertes führen.

► Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks 88.090,00 EUR

Alternative zur aktuell gehandhabten Erbbaurechtspraxis

Zu der bisher praktizierten Erbbaurechtssystematik ist grundsätzlich die Alternative denkbar, die Möglichkeit des Ankaufs des Erbbaurechtsgrundstückes durch den Erbbauberechtigten wegfallen zu lassen.

Bis auf eine geringe Anzahl von Erbbaurechten, die nach dem 15.07.1991 bestellt wurden, beinhalten die bestehenden Erbbaurechtsverträge kein unbefristetes Ankaufsrecht. Durch Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 15.07.1991 (Drucksachen-Nr. 1331) könnte die Stadt somit die seinerzeit freiwillig eingeräumte Ankaufsmöglichkeit aufheben.

Für die Restlaufzeit der Erbbaurechte würden dann die vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen - zuzüglich der Erhöhungen gemäß der Wertsicherungsklausel - in den konsumtiven Haushalt fließen.

Folgende Konsequenzen würden sich in diesem Fall ergeben:

- Planbare und regelmäßige Erbbauzinseinnahmen.
- Für die Stadt ist - gerechnet über die Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtes (überwiegend 99 Jahre) - die Erbbauzinseinnahme grundsätzlich höher als die einmalige Vereinnahmung des Kaufpreises im Falle der Veräußerung.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1958-01	Termin 07.11.2016	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

- Die Erbbaurechtsgrundstücke verbleiben in der städtischen Bilanz.
- Nach Ablauf der Laufzeit der Erbbaurechte wäre die Stadt wieder Verfügungsberechtigt und könnte die zukünftige Nutzung der Grundstücke vorgeben (u.a. Neubestellung von Erbbaurechten).
- Nach Ablauf sind eventuell Entschädigungen für die aufstehenden Gebäude an die Erbbauberechtigten gemäß den Vertragsinhalten zu zahlen.
- Aufwand für die Verwaltung der Erbbaurechte.
- Einnahmeverluste im investiven Haushalt.
- Mit Unmut bei den kaufinteressierten Erbbauberechtigten ist zu rechnen.

Im Falle der Aufhebung des in Rede stehenden Ratsbeschlusses von 1991 wären konsequenterweise auch die aktuellen Vergabekriterien dahingehend zu ändern, dass zukünftig die Vergabe von Baugrundstücken nur noch im Wege der Bestellung von Erbbaurechten erfolgen kann.

Einschätzung durch den Bereich Strategisches Immobilienmanagement

Aus Sicht des Bereiches Strategisches Immobilienmanagement sollte die bisherige Praxis bezüglich der Verkäufe der Erbbaurechtsgrundstücke auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 15.07.1991 – Drucksachen-Nr. 1331 - beibehalten werden, da sich diese bewährt hat. Trotz der gestiegenen Verkäufe in den letzten Jahren aufgrund der Niedrigzinsphase verbleibt die Mehrheit der Erbbauberechtigten beim Erbbaurecht. Ein Komplettverkauf städtischer Erbbaurechtsgrundstücke findet somit nicht statt. Mit einer zukünftigen Steigerung der Hypothekenzinsen geht erfahrungsgemäß auch eine Rückläufigkeit der Verkäufe der Erbbaurechtsgrundstücke einher.

Bei Fortführung der bisherigen Vorgehensweise kann auch zukünftig jeder Erbbauberechtigte zwischen den Alternativen „Weiterführung des Erbbaurechtes“ oder „Kauf des Erbbaurechtsgrundstücks“ aufgrund individueller Kriterien selbst entscheiden. Aus haushaltsrechtlicher Sicht werden weiterhin sowohl im konsumtiven als auch im investiven Haushalt Einnahmen erzielt. Da die Verkäufe der Erbbaurechtsgrundstücke nicht vorhersehbar sind, können auch die aus den Verkäufen resultierenden Einnahmen nicht eingeplant werden.

Durch die Vereinnahmung der Kaufpreise ist an anderer Stelle die Aufnahme neuer Kredite entbehrlich, so dass weiterhin ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet wird. Auch sind z. B. Projekte wie das Sportstättenanierungsprogramm nur über Verkäufe zu finanzieren.

Anfragen bei den an das Oberhausener Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden hinsichtlich der dort gehandhabten Erbbaurechtspraxis bei Wohnbaugrundstücken haben ergeben, dass vom Grundsatz her entsprechend der Vorgehensweise in Oberhausen verfahren wird, d.h. dass die seinerzeit festgelegten Erbbauzinsen nicht flexibel sind und die Erbbauberechtigten die Erbbaurechtsgrundstücke erwerben können.

Eine Änderung der aktuellen Vergabekriterien dahingehend, Baugrundstücke zukünftig – wie vor Juli 1991 - nur noch im Wege der Bestellung eines Erbbaurechtes zu vergeben, sollte nicht angestrebt werden. Hinsichtlich des fast einheitlichen Interesses der Grundstücksbewerber an einem Grundstückskauf wird bei Beibehaltung der aktuellen Richtlinien zur Vergabe - neben der Möglichkeit der Refinanzierung wichtiger Projekte durch die Vereinnahmung der Verkaufserlöse - auch eine Abwanderung Oberhausener Bauwilliger in die Nachbarstädte verhindert. Wie die Vermarktung des ehemaligen Fußballareals am Rechenacker (Bebauungsplan Nr. 655 – Rechenacker/Samlandstraße) gezeigt hat, haben nicht nur Oberhausener Bürger, sondern auch 29 Familien aus anderen Städten – insbesondere Nachbarstädten – eines der 82 Baugrundstücke erworben.