



Amt für Wirtschaftsförderung
Vorlagen-Nummer: 22/0730/1

Datum: 09.02.2023
Status: öffentlich

Grundsatzbeschluss für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke an Endnutzerinnen und Endnutzer und Investorinnen und Investoren im Wege des Erbbaurechtes und Verkaufs - Beschluss

Beratungsfolge:	Termin:
Verwaltungsausschuss	13.02.2023
Rat	27.02.2023

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oldenburg will die Möglichkeit der Bestellung von Erbbaurechten an städtischen Wohnbaugrundstücken für Endnutzerinnen und Endnutzer sowie Investorinnen und Investoren erleichtern und stellt hierzu folgenden Grundsatzbeschluss mit Eckdaten für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke auf Grundlage der Änderungsanträge Bündnis 90/Die Grünen und SPD Ratsfraktion vom 19.12.2022 und 01.02.2023 auf:

1. Allgemeines

- 1.1. Die Stadt Oldenburg (Oldb) vergibt mindestens ein Drittel der zu vergebenden Grundstücke an Endnutzerinnen und Endnutzer im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Weitere zwei Drittel der Grundstücke an Endnutzer und Endnutzerinnen werden wahlweise im Verkauf oder im Wege des Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben.
- 1.2 Bei Investorengrundstücken sind mindestens ein Drittel der Grundstücke, die im Bereich des Bebauungsplanes angeboten werden, im Erbbaurecht zu vergeben. Ein weiteres Drittel wird optional im Erbbaurecht angeboten. Die Laufzeit der Erbbaurechte beträgt 60 Jahre. Der soziale Wohnungsbau wird auf diesen Grundstücken dauerhaft gesichert. Für die im Erbbaurecht vergebenen Mehrfamilienhausgrundstücke wird kein Ankaufsrecht eingeräumt. Ein Drittel der Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung wird für die noch zu gründende städtische Wohnungsgesellschaft reserviert.
- 1.3 Für die Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke gelten weiterhin die vom Rat beschlossenen Vergaberichtlinien.

2. Erbbauzins/Erbbauzinsreduzierungen

- 2.1 Der Berechnung des Erbbauzinses wird der Wert für das Grundstück ohne Erschließungskostenanteile (Ablösebeträge) zugrunde gelegt. Der Ablösebetrag für die Erschließung ist bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in einer Summe fällig. Dies gilt nicht bei Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, hier wird der Erbbauzins auf den vollen Grundstückswert berechnet.

Grundlage für die Ermittlung des Grundstückswerts, der Ausgangspunkt für die Erbbauzinsberechnung ist, bleibt der vom Gutachterausschuss festgestellte Verkehrswert.

- 2.2 Der Erbbauzins wird in Höhe des marktüblichen Erbbauzinssatzes erhoben und beträgt 2,5 Prozent jährlich.
- 2.3 Bei den Verkäufen der Grundstücke an Endnutzerinnen und Endnutzer nach der Richtlinie zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke Nummer 2 und Nummer 3 wird ein Preisnachlass für Haushalte mit Kindern und Haushalte, die die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein im Sinne des § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWofG) einhalten, gewährt. Bei der Überlassung der Grundstücke im Erbbaurecht wird entsprechend dieser Regelungen der Erbbauzins vom so reduzierten Grundstückswert berechnet; die Regelungen in Ziffer 2.1 bleiben unberührt.

3. Anpassung des Erbbauzinses (Wertsicherungsklausel)

Der Erbbauzins wird an den Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Quartale, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt (Stand 2022 = 100), gebunden. Wenn sich der Index gegenüber dem Stande für den Monat Juli des jeweiligen Jahres der Bestellung des Erbbaurechtes um mehr als 10 Prozent nach oben oder nach unten verändert, erhöht bzw. verringert sich der Erbbauzins im gleichen prozentualen Verhältnis, in dem sich der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen verändert. Die Anpassung des Erbbauzinses tritt mit Wirkung zum 01. Januar des Jahres ein, das dem Jahr nachfolgt, in dem die maßgebende Änderung des Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste erfolgt ist.

Unabhängig von der Entwicklung dieses Indexes kann die erste Anpassung des Erbbauzinses erst nach Ablauf von 10 Jahren vorgenommen werden. Wenn sich der Erbbauzins aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel angepasst hat, erfolgt jeweils eine erneute Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren, wenn sich der Bruttomonatsverdienstindex im Juli eines Jahres gegenüber dem Stand des letzten Anpassungstichtages erneut um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert. Der neue Erbbauzins ist jeweils vom Beginn des auf den Anpassungstichtag folgenden Kalenderjahres zu zahlen.

Soweit der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland, Quartale, Wirtschaftszweige: Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt (Stand 2022 =100) oder einer entsprechenden Nachfolgeorganisation) durch einen entsprechenden Index mit neuem Bezugsjahr oder durch einen anderen, gleichartigen Index ersetzt werden sollte, gilt dieser Index als für die weitere Berechnung der Anpassung des Erbbauzinses vereinbart.

4. Bau- und Wohnverpflichtung

Die Erbbauberechtigte beziehungsweise der Erbbauberechtigte hat das Bauwerk innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig zu errichten. Endnutzerinnen und Endnutzer sind verpflichtet, diese mindestens 5 Jahre beziehungsweise bei Inanspruchnahme des Preisnachlasses mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Überlassung an Dritte, jedoch nur mit Zustimmung der Stadt, möglich.

5. Späterer Kauf

Die Stadt räumt den Endnutzerinnen und Endnutzern beim Erbbaurecht nach einer Laufzeit von 20 Jahren ein Ankaufsrecht für das Baugrundstück ein.

6. Vorkaufrecht

Für alle unmittelbar verkauften oder im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke vereinbart die Stadt ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall im Grundbuch beziehungsweise Erbbaugrundbuch.

Anlass:

Aufgrund der Anträge der SPD Fraktion vom 21.06.2021 und der SPD-Fraktion zusammen mit Bündnis 90/Die Grünen vom 17.06.2021 hat sich eine Arbeitsgruppe Erbbaurecht mit Teilnehmern aus der Verwaltung und Vertretern aus der Politik gebildet. In den Sitzungen der Arbeitsgruppe wurden rechtliche Grundlagen vermittelt und die bestehenden Möglichkeiten gemeinsam erörtert. Diese Eckdaten sollen nunmehr in dem Grundsatzbeschluss festgelegt werden.

Für Endnutzerinnen und Endnutzer wird das Erbbaurecht zukünftig neben dem Kauf des Grundstücks in allen Fällen optional angeboten. Gerade junge Familien mit durchschnittlichem Einkommen bekommen so die Möglichkeit, Wohneigentum zu schaffen, ohne dass das Grundstück bereits von Anfang an erworben werden muss. Durch den geringeren Finanzierungsteil, der über eine Bank sichergestellt werden muss, bleibt die Finanzierungssumme abzahlbar.

Um diesen Familien in späteren Jahren auch im Hinblick auf eine Absicherung im Alter eine

Vermögensbildung (in Form des Volleigentums) zu ermöglichen, wird Endnutzerinnen und Endnutzern die Option des Kaufs des Grundstücks eingeräumt.

Die zukünftige Vergabe von städtischen Grundstücken im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung bei Investorengrundstücken mit einer festen Quote vorzunehmen, ist vor dem Hintergrund des immer knapper werdenden Baulands und der steigenden Bodenpreise eine sinnvolle Maßnahme, um der Stadt langfristig Einfluss auf die Nutzung und Entwicklung von Flächen zu geben sowie regelmäßige Einnahmen zu sichern.

Es wurde ein einheitlicher Erbbauzins in Höhe des marktüblichen Erbbauzinssatzes sowohl für die Endnutzerinnen und Endnutzer als auch die Investorinnen und Investoren bestimmt. Die Höhe des Erbbauzinssatzes ist entscheidend für die Akzeptanz dieses Instruments zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Gemäß § 125 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) dürfen Vermögensgegenstände grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert überlassen werden. Daher ist die Möglichkeit von Anpassungen des Erbbauzinses notwendig. Eine weitere Reduzierung des Erbbauzinses kommt nicht in Betracht. Die Ausnahmen von der Regel sind bereits durch den Preisnachlass für Privathaushalte geregelt.

Auswirkungen:

a) Finanzen

Bei den Wohnbaugrundstücken für Endnutzerinnen und Endnutzer, die jetzt mindestens zu ein Drittel im Erbbaurecht zu vergeben sind, gibt es entsprechende Mindereinzahlungen aus dem Verkauf der Grundstücke. Dafür regelmäßige Erträge durch den Erbbauzins im Ergebnishaushalt.

Entsprechend sind auch die Mindereinzahlungen auf der Grundlage der jeweiligen Quotierung bei den Investorengrundstücken.

b) Klima

Prüfungsrelevanz

Nein, die Vorlage ist nicht prüfungsrelevant, da es sich um einen Grundsatzbeschluss handelt.

c) Weitere

Keine.

Jürgen Krogmann