**STADT SANKT AUGUSTIN**
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

# Sitzungsvorlage

Datum: 10.08.2021
Drucksache Nr.: **21/0340**

---

| **Beratungsfolge** | **Sitzungstermin** | **Behandlung** |
|---|---|---|
| Finanzausschuss (Beteiligungen, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften) | 22.09.2021 | nicht öffentlich / Entscheidung |

---

**Betreff**

**Grundsatzbeschluss zur Vergabe von Erbbaurechten**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung der Stadt Sankt Augustin beschließt, dass der dem Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschuss am 08.02.1995 vorgelegte Kriterienkatalog zur Vergabe von Erbbaurechten und längerfristigen Pachtverträgen durch folgenden Beschluss ersetzt wird:

1. Grundstücke, die unbebaut sind und sich aufgrund der Größe, Lage und Beschaffenheit dazu eignen, eigenständig bebaut zu werden, werden prioritär in Erbbaurecht vergeben.
2. Kleinere Flächen, die zur Arrondierung von bebauten Grundstücken dienen, können auch weiterhin verkauft werden (z. B. Flächen, die für einen Ausbau der Straße nicht mehr benötigt werden).
3. Auch Grundstückstauschgeschäfte sind von dieser Regelung ausgenommen.
4. Sollte es auch bei grundsätzlich geeigneten Grundstücken Gründe geben, die die Vergabe eines Erbbaurechts ausschließen, muss im Einzelfall die Möglichkeit bestehen bleiben, städtische Flächen zu veräußern. Die Gründe müssen dem Ausschuss vorgetragen werden, der dann darüber entscheidet, ob ein Verkauf erfolgen oder das Grundstück im Eigentum der Stadt verbleiben soll.
5. Ausgangsbasis für die Bemessung des Erbbauzinses ist grundsätzlich der Verkehrswert des Grundstückes, der durch die aktuelle Bodenrichtwertkarte oder anhand bekannter Vergleichspreise zu ermitteln ist. Bei der Feststellung des Verkehrswertes darf der Buchwert der städtischen Grundstücke nicht unterschritten werden. Eine Ausnahme darf nur in Einzelfällen, per Ratsbeschluss und entsprechend den Regeln des § 90 (3) GO NRW erfolgen.

Der Erbbauzins wird nach einem Prozentsatz des ermittelten Verkehrswertes bestimmt. Um einen marktüblichen Erbbauzins zu gewährleisten, orientiert sich die Höhe des Erbbauzinses an den jeweiligen Liegenschaftszinssätzen, die jedes Jahr im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ermittelt werden. Es ist sicherzustellen, dass der durchschnittliche jährliche Erbbauzinssatz im Rhein-Sieg-Kreis nicht unterschritten wird.

6. Bei zukünftigen Investorenauswahlverfahren und Ausschreibungen von städtischen Grundstücken zur Vergabe von Erbbaurechten wird die Mindestpunktzahl auf Grundlage des Buchwertes eines Grundstückes und dem durchschnittlichen Erbbauzins lt. Grundstücksmarktbericht vergeben.
7. Alle zukünftigen Erbbaurechtsverträge werden eine Wertsicherungsklausel enthalten, die sich an den Verbraucherpreisindex orientiert.

**Sachverhalt / Begründung:**

Dem Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschuss wurde am 08.02.1995 ein Kriterienkatalog zur Vergabe von Erbbaurechten und längerfristigen Pachtverträgen zur Kenntnis gegeben. Den Bericht der Verwaltung nahm der Ausschuss zur Kenntnis und erklärte sich mit der dargestellten Verfahrensweise einverstanden.

Entsprechen dem Kriterienkatalog 1995 sollte die Vergabe von Erbbaurechten als Alternative zur Veräußerung von Grundstücken im Hinblick auf die finanzielle Situation der Stadt nur erfolgen, wenn ein Verkauf des Grundstückes als vorrangige Alternative nicht in Betracht kommt, die mit der Vergabe angestrebte Zielsetzung aber dennoch angestrebt wird. Diese Zielsetzung sollte unter folgenden Gesichtspunkten in Betracht kommen:

a) Zur Förderung von sozialem Wohnungsbau,
b) zur Förderung von öffentlichen oder halböffentlichen Institutionen und Einrichtungen, für deren Ansiedlung ein öffentliches Interesse besteht,
c) zur Förderung von privaten Einrichtungen, die die städtische Infrastruktur erweitern und von Bürgern allgemein in Anspruch genommen werden können,
d) zur Förderung von Vereinen und Vereinigungen im Bereich Kultur, Sport und Freizeit sowie im sozialen und Bildungsbereich im Rahmen der allgemeinen städtischen Unterstützung.

Um die Steuerungshoheit, zumindest aber merklichen Einfluss auf den Immobilienmarkt zu erhalten oder wiederzugewinnen, sollte die Kommune Grundstücksreserven haben. Wichtig ist hier eine Strategie, die nachhaltig ist. Daher wurde in der Sitzung des Finanzausschusses am 23.03.2021 über den Beschluss diskutiert, der die Vergabe von Grundstücken der Stadt und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft grundsätzlich per Erbbaurecht vorsah. Aufgrund der Komplexität wurde der Antrag jedoch in eine der nächsten Sitzungen des Finanzausschusses vertagt und die Verwaltung beauftragt, eine Vorlage zu erarbeiten, die die Vergabe des Erbbaurechtes vorrangig vorsieht.

Dies kann jedoch nur solche Grundstücke betreffen, die unbebaut sind und sich aufgrund der Größe, Lage und Beschaffenheit dazu eignen, eigenständig bebaut zu werden. Denn der Zweck eines Erbbaurechtes besteht nach § 1 Erbbaurechtsgesetz darin, dass ein Grundstück in der Weise belastet werden kann, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu errichten.

Kleinere Flächen, die zur Arrondierung von bebauten Grundstücken dienen, sollten auch weiterhin verkauft werden können, z. B. Flächen, die für einen Ausbau der Straße nicht mehr benötigt werden. Auch Tauschgeschäfte sollten zu den Ausnahmen gehören.

Sollte es auch bei grundsätzlich geeigneten Grundstücken Gründe geben, die die Vergabe eines Erbbaurechts ausschließen, muss auch im Einzelfall die Möglichkeit bestehen bleiben, städtische Flächen zu veräußern. Die Gründe müssen dem Ausschuss vorgetragen werden, der dann darüber entscheidet, ob ein Verkauf erfolgen darf oder das Grundstück im Eigentum der Stadt verbleiben soll.

Im o. a. Bericht der Verwaltung wurde auch die Höhe des Erbbauzinses geregelt. Ausgangsbasis für die Bemessung des Erbbauzinses ist grundsätzlich der Bodenwert des Grundstückes. Da es keine Vorschriften über die Angemessenheit des Erbbauzinses gab bzw. immer noch nicht gibt, sollte der Erbbauzins nach damaliger Zinsmarktlage grundsätzlich 6 % des ermittelten Verkehrswertes betragen. Bei Vorliegen besonderer Gründe kann er bis auf 4 % gesenkt werden.

Nach § 9 Erbbaurechtsgesetz ist der festzusetzende Erbbauzins die wirtschaftliche Gegenleistung, die der Erbbauberechtigte über die gesamte Laufzeit verteilt für die Berechtigung zu zahlen hat, um auf einem ihm nicht gehörenden Grundstück ein Bauwerk errichten zu dürfen, dass er nutzen darf. Der Prozentsatz orientiert sich an dem Zinssatz für langfristige Kapitalanlagen. Deshalb waren früher Prozentsätze von 4 % bis 8 % üblich. Mittlerweile erscheinen in Anbetracht der langjährig niedrigen Zinsen diese Prozentsätze nicht mehr angemessen zu sein, gerade im Hinblick auf die niedrigen Zinsen einer Baufinanzierung.

Erbbaurechte werden meist für sehr lange Zeiträume vergeben (bis zu 99 Jahre). In diesem Zeitraum kann sich der Zinssatz für Baukredite von einer zurzeit Niedrigzinsphase auch wieder zu einer Hochzinsphase entwickeln. Es wird daher vorgeschlagen, dass sich die Höhe des Erbbauzinses an die Liegenschaftszinssätze, die jedes Jahr im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlicht werden, orientiert. Somit kann ein immer aktueller marktüblicher Erbbauzins garantiert werden. Zusätzlich ist eine Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, die eine Anpassung des Erbbauzinses entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindexes vorsieht.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den damaligen Kriterienkatalog zur Vergabe von Erbbaurechten entsprechend der o. a. Ausführungen anzupassen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme
☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☐ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.