

# STADT NORDEN

## Sitzungsvorlage

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                                                 |            |                                              |            |            |                      |                  |            |                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|------------|----------------------|------------------|------------|----------------------|------------|
| Wahlperiode<br>2021 - 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Beschluss-Nr:<br><b>0056/2021/1.1</b>        | Status<br>öffentlich                            |            |                                              |            |            |                      |                  |            |                      |            |
| <b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b><br>Grundsatzbeschluss zur Veräußerung von städtischen Grundstücken                                                                                                                                                                                                               |                                              |                                                 |            |                                              |            |            |                      |                  |            |                      |            |
| <b><u>Beratungsfolge:</u></b><br><table><tr><td>29.11.2021</td><td>Finanz-, Beteiligungs- und Personalausschuss</td><td>öffentlich</td></tr><tr><td>30.11.2021</td><td>Verwaltungsausschuss</td><td>nicht öffentlich</td></tr><tr><td>07.12.2021</td><td>Rat der Stadt Norden</td><td>öffentlich</td></tr></table> |                                              |                                                 | 29.11.2021 | Finanz-, Beteiligungs- und Personalausschuss | öffentlich | 30.11.2021 | Verwaltungsausschuss | nicht öffentlich | 07.12.2021 | Rat der Stadt Norden | öffentlich |
| 29.11.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Finanz-, Beteiligungs- und Personalausschuss | öffentlich                                      |            |                                              |            |            |                      |                  |            |                      |            |
| 30.11.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Verwaltungsausschuss                         | nicht öffentlich                                |            |                                              |            |            |                      |                  |            |                      |            |
| 07.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Rat der Stadt Norden                         | öffentlich                                      |            |                                              |            |            |                      |                  |            |                      |            |
| <b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b><br>FD 1.1: Frau Pleines / Herr Wilberts<br>FD 3.1: Herr Wento                                                                                                                                                                                                 |                                              | <b><u>Organisationseinheit:</u></b><br>Finanzen |            |                                              |            |            |                      |                  |            |                      |            |

### Beschlussvorschlag:

1. Städtische Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke werden grundsätzlich nur noch in Erbbaurecht veräußert.
2. Städtische Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke, die ausnahmsweise – durch Gremienbeschluss - verkauft werden sollen, sind grundsätzlich im Grundbuch durch ein Wiederkaufsrecht der Stadt Norden abzusichern.

### **Sach- und Rechtslage:**

Im Laufe der 90er Jahren hat die Stadt Norden zur Konsolidierung des städtischen Haushalts seine stadteigenen Wohnungen verkauft, um u.a. die Liegenschaftsverwaltung von Verwaltungsaufwand (z.B. Instandhaltung der Wohnungen, Abrechnung der Nebenkosten, Schlichtung von Streitigkeiten, Schadensmeldungen etc.) zu entlasten und Schulden abzubauen. Seinerzeit wurde auch damit begonnen, sonstige, unwirtschaftliche Gebäude zu verkaufen. Ebenso wurde Grundvermögen, wie z.B. Hausgrundstücke, das in Erfüllung der städtischen Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt würde, veräußert, sobald sich eine Gelegenheit dazu bot. Nach einer letzten Aktion im Jahre 1986 wurde in diesen Jahren erneut damit begonnen, Erbbaurechte zum Zweck des Schuldenabbaus zu veräußern. Das vorgenannte Verwaltungshandeln war durch einen Grundsatzbeschluss zur Veräußerung städtischer Grundstücke vom Rat der Stadt Norden am 17.11.1994 beschlossen worden.

Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.09.2019 wurde dieser Grundsatzbeschluss zur Veräußerung städtischer Grundstücke vom Rat der Stadt Norden am 03.12.2019 einstimmig – wie folgt – aufgehoben:

***Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufhebung der im Rahmen der Haushaltskonsolidierung vom 17.11.1994 gefassten Ratsbeschlüsse „Veräußerung von Grundvermögen/Verkauf städtischer Häuser (b, a, 5) und „Veräußerung von Erbbaurechten (b,b,4).***

Mit dieser Beschlusslage hat der Rat der Stadt Norden dafür gesorgt, dass das Tafelsilber zukünftig behalten werden soll.

Der Bürgermeister, der Fachdienst 1.1 – Finanzen und der Fachdienst 3.1 – Stadtplanung und Bauaufsicht möchten die vorgenannte Beschlusslage des Rates der Stadt Norden weiterentwickeln.

Es wird gebeten, dass der Rat der Stadt Norden einen Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Vergabe kommunaler Grundstücke trifft, wonach Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke der Stadt Norden grundsätzlich nur in Erbbaurecht veräußert werden sollen. Wohnbaugrundstücke und Gewerbegrundstücke, die ausnahmsweise -durch Gremienbeschluss- verkauft werden sollen, sind grundsätzlich durch ein Wiederkaufsrecht im Grundbuch abzuschließen.

### **Förderung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum**

#### **Stellungnahme des Fachdienstes 1.1:**

Seit Mitte September 2020 liegt die organisatorische und personelle Zuständigkeit für die Grundstücksverwaltung in Form der Wahrnehmung der Eigentümerfunktion im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen und Pachtverträgen wieder in der Kämmerei.

Das Erbbaurecht eignet sich hervorragend zur Förderung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, da für den Bauwilligen die Erwerbskosten für das Grundstück wegfallen. Bauwillige können den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen, ohne ein teures Grundstück kaufen zu müssen. Auf diese Weise bleibt der Grund und Boden im Eigentum der Stadt, dennoch entsteht Bauland für den dringend benötigten Wohnraum. Durch das Erbbaurecht wird städtisches Bauland aktiviert.

Aktuell liegt der Erbbauzins für ein städtisches Wohngrundstück, z. B. im Flökershauser Weg bei 0,84 % des heutigen Grundstückswertes (Bodenrichtwert 75 €/m<sup>2</sup>) und im Bedmor bei 0,72 % des heutigen Grundstückswertes (Bodenrichtwert 95 €/m<sup>2</sup>). Ein 800 qm großes unbebautes Grundstück hat dort demnach einen Grundstückswert von 60.000 € bzw. 76.000 €, wofür aktuell jährliche Erbbauzinsen in Höhe von 504 € bzw. 547 € zu entrichten sind. Anzumerken ist bei

diesen Beispielen, dass bei Abschluss der Erbbaurechtsverträge in den 70er Jahren ein Erbbauzins von 5% des Grundstückswertes vereinbart wurde. Allerdings sind bei Wohngrundstücken Erbbauzinsanpassungen, unabhängig von der vertraglichen Regelung, nur soweit zulässig, wie sie der Höhe der Inflationsrate entsprechen. Eine vertragliche Regelung zur Anpassung ist unzulässig, wenn sie unbillig ist, d. h. die Inflationsrate übersteigt (BGH Urteil), so dass sich insbesondere bei stark steigenden Grundstückspreisen, der Erbbauzins nicht an die tatsächliche Wertsteigerung anpassen lässt. Dies liegt am hauptsächlichen Zweck eines Erbbaurechts, der Förderung bezahlbaren Wohnraums.

Gleichzeitig kann die Stadt Norden über entsprechende Regelungen im Erbbaurechtsvertrag auf die Nutzung des Grundstücks Einfluss nehmen und kann so effektiv und dauerhaft z. B. Ferien- und Zweitwohnungen verhindern. Über die Höhe des Erbbauzinses kann darüber hinaus die Förderung von weniger einkommensstarken Bauwilligen sozial ausgestaltet werden.

Mit dem Instrument „Erbbaurechte veräußern“ kann auch der Engpass an kostengünstigem Bauland gemildert sowie Bauland- und Bodenspekulationen entgegengewirkt werden.

Auch bei nicht zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ist das Erbbaurecht ein wirksames Instrument zur dauerhaften Steuerung von städtebaulichen Zielen und sollte vorrangig zur Anwendung kommen.

Außerdem erhält die Stadt Norden im Gegensatz zum einmaligen Verkaufserlös über den Erbbauzins regelmäßige Einnahmen, welche durch entsprechende vertragliche Regelungen zur Wertsicherung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung angepasst werden können und so der langfristigen Sicherung des Anlagevermögens dienen.

Im gewerblichen Bereich gibt es die bei Wohngrundstücken beschriebenen Einschränkungen der Erbbauzinsanpassung nicht, so dass hier theoretisch auch nach der Wertsteigerung angepasst werden kann. Allerdings können hier andere Kriterien, wie z. B. Wirtschaftsförderung, ein Grund sein, den Erbbauzins niedrig zu halten. Bei den städtischen Gewerbegrundstücken im Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor liegt der Erbbauzins derzeit je nach bisheriger Laufzeit zwischen 0,36 - 0,67 EUR/qm, was bei einem BRW von 15 EUR/qm einem Erbbauzins von 2,4 - 4,5 % entspricht.

Der Rat der Stadt Norden verfolgt das Ziel einer langfristigen Bodenbevorratung. Dafür sind im *Haushaltsplan 2021 und für die Finanzplanjahre 2022 bis 2024 beim Produkt 511-01 für den Erwerb von Wohnbaugrundstücken und Gewerbegrundstücken jeweils Investitionsbeträge in Höhe von jährlich 500.000 €, insgesamt 4 Mio. €, veranschlagt worden.*

Das Instrument „Erbbaurecht“ wird neben den Zielen des Rates der Stadt Norden „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ und „Behalten des Tafelsilbers/langfristige Bodenbevorratung“ ebenfalls dem Gesetz zur Finanzmittelbeschaffung (§ 111 NKomVG) gerecht. An erster Stelle der Finanzmittelbeschaffung stehen die sonstigen Finanzmittel (1.) vor den speziellen Entgelten (2.), den Steuern (3.) und den Krediten (4.). Zu den sonstigen Finanzmitteln zählen u.a. die Erträge aus Mieten und Pachten, mithin auch die Erträge aus Erbbauzinsen.

### **Stellungnahme des Fachdienstes 3.1:**

Aus verschiedenen Fortbildungen und Erfahrungsaustauschen kann als ein Ergebnis festgestellt werden, dass Grundstücke, wenn überhaupt, nur im Wege eines Erbbaurechts veräußert werden sollten. Dies gelte insbesondere für größere Grundstücke oder Schlüsselgrundstücke zur Stadtentwicklung. Als weiteres Ergebnis kann festgestellt werden, dass Grundstücke, die ausnahmsweise von der Stadt verkauft werden, durch ein Wiederkaufsrecht im Grundbuch abgesichert werden sollten.

Um den Erbbaurechtnehmern planerische Sicherheit zu geben und die Finanzierung zu ermöglichen, können die Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge entsprechend ausgestaltet werden. Dies können bei Wohnbauflächen, insbesondere beim sozialen Wohnungsbau 99 Jahre, bei gewerblichen Flächen z. B. auch 75 Jahre sein. Die Vergabe von Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau könnte dann anhand von Konzeptausschreibungen, bei denen u. a. der soziale Anteil gewichtet wird und nicht ausschließlich der Preis, die Vergabe von Gewerbeflächen, u. a. anhand der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse, bewertet werden. Städte, wie Hamburg oder Wolfsburg, welche bereits über einen langen Zeitraum die o. g. Instrumente nutzen, besitzen heute eine höhere Handlungsfähigkeit, die aktuellen Aufgaben in den Bereichen Wohnen oder Gewerbe zu bearbeiten.

Die Verfügbarkeit von Boden und Flächen zur Bebauung und sonstigen gewerblichen Nutzung wird zunehmend weniger. Flächen kann man nur einmal verkaufen, dann sind diese aber weitestgehend der städtischen Planung entzogen und generieren nur eine einmalige Einnahme. Hinsichtlich der Stadtentwicklung ist eine strategische Flächenbewirtschaftung essentiell, denn nur mit „eigenen“ Flächen ist gesteuerte Stadtentwicklung gut zu betreiben.

Grundsätzlich sollte ein Verkauf von städtischen Grundstücken in den Fällen ausgeschlossen werden, je größer und / oder strategisch wichtiger eine Fläche für die Daseinsvorsorge der Stadt Norden ist.

---

In der Gesamtbetrachtung ist die Veräußerung von Erbbaurechten ein wirksames und strategisches Instrument für bezahlbaren Wohnraum und zur städtebaulichen Planung. Viele Städte und Gemeinden haben dies bereits erkannt, so dass das Erbbaurecht in Deutschland nach seinem 100-jährigen Bestehen aktuell eine Renaissance erlebt.