



Änderungsantrag

AN/BV0068/2021/02

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Stadtverordnetenversammlung	verwiesen	15.06.2021
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		12.08.2021
Hauptausschuss		17.08.2021
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		26.08.2021
Hauptausschuss		31.08.2021
Stadtverordnetenversammlung		07.09.2021

Einreicher: Fraktion SPD

Betreff: Änderungsantrag zur BV0068/2021 - Prüfauftrag

Änderungsantrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die vorliegende Beschlussvorlage wird um folgenden Sachverhalt ergänzt:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung folgender Fragestellung :

Wie kann das Ziel - die städtischen Wohnbauflächen in erster Linie für junge/einheimische Familien, Paare, Interessenten mit geringeren / mittleren Einkünften zur Verfügung zu stellen - am besten umgesetzt werden, ohne dass die Erwerber einen möglichen „Subventionsbetrag“ bei einer späteren Veräußerung für ihr Vermögen realisieren können?

Bei der Beantwortung soll insbesondere als Alternative zur Veräußerung die Vergabe von Erbbaurechten untersucht werden.

Begründung:

Die Stadtverwaltung hat der Stadtverordnetenversammlung in Auswertung und Fortschreibung des Masterplanes Wohnen und der Wohnbedarfsanalyse einen Beschlussvorschlag zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern / Reihenhäusern an zunächst drei Standorten vorgelegt.

Wir möchten sicherstellen, dass mit der Mobilisierung dieser Baulandreserven insbesondere einheimischen Paaren/Familien mit durchschnittlichem Einkommen der Bau eines Einfamilienhauses in Hennigsdorf ermöglicht wird.

Wenn man dieses Ziel verfolgt, scheidet der Verkauf der Fläche an einen Bauträger / Investor aus, da dieser bestrebt sein wird, den größtmöglichen Gewinn zu erzielen. Eine Veräußerung der einzelnen Parzellen durch die Stadt an den jeweils Meistbietenden scheidet dann aber ebenso aus.

Die Verwaltung schlägt vor, die Flächen maximal zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert zu veräußern. Dieses Vorgehen birgt andere Probleme in sich.

Bei der Verfolgung des Ziels – Bereitstellung von Bauland zum Einfamilienbau besonders für einheimische Paare/ Familien mit durchschnittlichen Einkommen – dürfen und wollen wir aber auf der anderen Seite die Verpflichtung, sorgsam mit dem kommunalen Vermögen umzugehen, nicht außer Acht lassen. Von 50 bauwilligen Paaren / Familien werden sich statistisch gesehen zehn bis fünfzehn innerhalb von zehn Jahren nach Kauf trennen und dann zur Veräußerung gezwungen sein. Für derartige Fälle aber auch ganz allgemein muss unserer Ansicht nach sichergestellt werden, dass die Käufer keine übermäßigen Gewinne, die nicht auf eigenen Investitionen beruhen, realisieren können.

Der Prüfauftrag soll genau diese Problemstellung untersuchen.

Uns ist bewusst, dass bei einer Veräußerung zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert keine echte Subventionierung erfolgt, deshalb ist der Begriff „Subventionsbetrag“ in der Fragestellung bewusst in Anführungszeichen gesetzt worden.

Aus unserer (vorläufigen) Sicht könnte die Vergabe von Erbbaurechten statt einer Veräußerung eine Alternative sein, um das zuvor beschriebene Problem zu lösen. Bei der Vergabe von Erbbaurechten werden die Erwerber gerade nicht Grundstückseigentümer und können bei einer späteren Veräußerung eben keinen Gewinn aus den Preissteigerungen für Grund und Boden ziehen. Da die Stadt Hennigsdorf nach unserem Verständnis die aktuelle Erschließung der Baulandreserven nicht aus fiskalischen Interessen betreibt, behält sie so die Möglichkeit, die Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt z.B. im Falle einer finanziellen Notlage zu veräußern. Vereinfacht gesagt, die Stadt behält das „Tafelsilber“ und verkauft es noch nicht ohne Not.

Exkurs zum Erbbaurecht:

Rechtsgrundlage ist das Erbbaurechtsgesetz vom 15.01.1919. Im Gesetz sind nur der grobe Rahmen und bestimmte Mindestanforderungen geregelt, die Einzelheiten müssen im Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten individuell geregelt werden.

Mit der Bestellung des sogenannten Erbbaurechts überträgt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten die Befugnis, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Für das Erbbaurecht wird ein vom eigentlichen Grundstück abgesondertes Erbbaugrundbuch angelegt. Das Erbbaurecht kann vererbt und mit für die Finanzierung mit Hypotheken und Grundschulden belastet werden. Der Erbbaurechtsvertrag muss wie der Grundstückskauf notariell beurkundet werden.

Für die Bestellung des Erbbaurechts erhält der Grundstückseigentümer den frei verhandelbaren Erbbauzins, der sich am Bodenwert orientiert.

Erbbaurechte werden nur sehr selten von Privatpersonen, sondern in erster Linie von der Kirche, Stiftungen, Genossenschaften oder eben auch von Städten und Gemeinden (z.B. für kinderreiche und sozial schwache Familien) angeboten. Ein bekanntes Beispiel hierfür in unserer Region ist die Eden-Genossenschaft in Oranienburg.

Das Erbbaurecht besteht nur für eine bestimmte Zeitdauer, die vertraglich geregelt wird, das sind meist 99 Jahre.

Mit dem Erlöschen des Erbbaurechts wegen Zeitablaufs oder Zahlungsrückstand mit dem Erbbauzins von mehr als zwei Jahren fällt das errichtete Bauwerk wieder dem Grundstückseigentümer zu (Heimfall). Dieser muss dann für das Bauwerk eine angemessene Entschädigung (mindestens 2/3 des Bauwertes) zahlen. Es kann im Vertrag auch eine höhere Entschädigung vereinbart werden.

Der Grundstückseigentümer kann aber auch anstatt die Entschädigung zu zahlen, dem Erbbauberechtigten die Vertragsverlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Gebäudes anbieten. Lehnt der Berechtigte ab, erlischt der Entschädigungsanspruch.

Das Erbbaurecht kann verkauft werden, die Einzelheiten und ggf. eine an bestimmte Bedingungen geknüpfte Zustimmungspflicht des Grundstückseigentümers regelt der Erbbaurechtsvertrag.

Damit die Vergabe von Erbbaurechten im Vergleich zum Verkauf der Grundstücke zu einer spürbaren finanziellen Entlastung für die Erwerber führt, muss der Erbbauzins, der grundsätzlich frei verhandelbar ist, angesichts der aktuellen Niedrigzinsphase ggf. deutlich niedriger als die allgemein als „üblich“ beschriebenen 3% - 5 % des Bodenwertes ausfallen.

Zur Verdeutlichung eine Beispielsrechnung:

500 qm Grundstück – Wert bei Bodenrichtwert 310 €/qm = 155.000 €

Erbbauzins in %	Jährlich	Monatlich
4	6.200,00 €	516,67 €
3	4.650,00 €	387,50 €
2	3.100,00 €	258,33 €
1	1.550,00 €	129,17 €
0,5	775,00 €	64,58 €

Wenn man den Grund und Boden kauft und deshalb 155.000 € finanzieren muss, ergibt sich bei einer aktuellen Abfrage (03.06.2021) unter dem Internetportal <http://www.vergleich.de/hypothekenzinsen> mit folgenden Angaben Darlehensbetrag 155.000 €

Immobilienwert 180.000 €

Zinsbindung 10 Jahre

bei einer Tilgungsrate

von 3 % eine monatliche Rate für Zins und Tilgung von 516,67 €

von 2 % eine monatliche Rate für Zins und Tilgung von 387,50 €

von 1 % eine monatliche Rate für Zins und Tilgung von 258,33 €

Mit einem (zeitlich befristet vereinbarten) Erbbauzins von höchstens 1 % ließe sich eine deutliche Entlastung erreichen, was wiederum auch potentielle Erwerber aus Hennigsdorf, die sich aufgrund der mittlerweile gestiegenen Bodenpreise das Bauen in Hennigsdorf nicht leisten können, in die Lage versetzt als Hennigsdorfer in Hennigsdorf zu bauen und zu leben.

Die vorstehenden Berechnungen sind nur eine sehr überschlägige Betrachtung, die selbstverständlich nicht alle Aspekte einer Immobilienfinanzierung berücksichtigen. Es soll mit dieser Beispielsrechnung lediglich der Einstieg in unsere Überlegungen und der daraus resultierende Prüfauftrag verdeutlicht werden.

Aufgrund der vorstehenden Überlegungen sollen im Rahmen der Prüfung insbesondere folgende Fragen beantwortet werden:

1. Wie weit darf die Stadt Hennigsdorf zur Erreichung des o.g. Ziels den Kaufpreis für die Grundstücke „subventionieren“/ absenken?
2. Kann bzw. wie kann im Fall eines „subventionierten“ Kaufpreises mittel-/langfristig verhindert werden, dass die Käufer im Falle einer späteren Veräußerung der Grundstücke den „Subventionsbetrag“ für ihr Vermögen realisieren?
3. Wie weit darf die Stadt Hennigsdorf im Fall einer Vergabe von Erbbaurechten den Erbbauzins „subventionieren“, also wie niedrig darf der Erbbauzins vereinbart werden?
4. Kann der Erbbauzins ähnlich wie eine Staffelmiete vereinbart werden? Welche anderen Möglichkeiten gibt es, um den Erbbauzins später anzupassen?

Die Verwaltung möge den vorstehenden Fragenkatalog nicht als abschließende Aufzählung der zu untersuchenden Fragen, sondern lediglich als Rahmen und Problembeschreibung auffassen.

Finanzielle Auswirkungen ☒ ja ☐ nein

5000 € - 10.000 €

Hennigsdorf, 15.06.2021

gez. P. Deligas
Vorsitzender
der Fraktion SPD