



Sitzungsvorlage
230/458/2021

| | | | |
|---|---|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 04.06.2021 | Aktenzeichen: 23.31.05.00 Erbbaurecht allgemein | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 28.06.2021 | Vorberatung N | |
| Stadtrat | 06.07.2021 | Entscheidung Ö | |

Betreff:

Wohnerbbaurechte;

Vorzeitige Ablösung von Erbbaurechten mit langfristig laufenden Verträgen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. städtische Grundstücke zu Wohnzwecken mit langfristig laufenden Erbbaurechtsverträgen grundsätzlich nicht mehr zu veräußern,
2. der Ablösung von Erbbaurechten durch den Erbbauberechtigten grundsätzlich nur noch zu entsprechen, wenn die Restlaufzeit des Vertrages weniger als fünf Jahre beträgt,
3. die analoge Anwendung dieser Verfahrensregelung für die Erbbaurechtsgrundstücke der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz.

Ausnahmen von dieser Regelung und Einzelfallentscheidungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Gremien.

Diese geänderte Verfahrenspraxis wird spätestens alle drei Jahre einer erneuten Prüfung unterzogen.

Begründung:

Bisheriges Verfahren

Bislang wurde dem Anliegen von Erbbaurechtsnehmern, die noch einen langfristigen Vertrag besitzen, aber das Erbbaurecht dennoch vorzeitig ablösen möchten, grundsätzlich entsprochen. Gemäß dem Beschluss des Hauptausschusses vom 22. Oktober 2019 wird Erbbauberechtigten dabei kein Nachlass aufgrund der Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages auf den Kaufpreis gewährt.

Einzelbetrachtung städtischer Grundstücke:

Haushaltsrechtliche und finanztechnische Gesichtspunkte

Bei der Haushaltsplanung mussten gemäß Auflage der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) bislang 50 % der Investitionseinzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken zur Tilgung von Liquiditätskrediten verwendet werden.

Mit der Haushaltsgenehmigung 2021 wurde die Auflage erteilt, dass Investitionseinzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken (planerisch) **in voller Höhe** zur Verminderung des Liquiditätskreditbedarfs bzw. der bestehenden Liquiditätskreditverschuldung zu verwenden sind, soweit keine anderweitige Zweckbindung der Mittel unmittelbar kraft Gesetzes besteht. Von der Regelung ausgenommen sind die sogenannten Sonderfinanzierungsmaßnahmen in Form der Gewerbebezugs- und Baulandentwicklung aufgrund einer Sondervereinbarung mit der ADD.

Mit der Veräußerung von Erbbaugrundstücken reduziert sich das Anlagevermögen. Vor dem Hintergrund des Gesamtdeckungsprinzips des Haushalts und der Auflage der ADD sind mit den erzielten Verkaufserlösen laufende (konsumtive) Auszahlungen zu decken bzw. zu finanzieren.

Die Grundstücke und damit das „Tafelsilber“ der Stadt stehen daher langfristig und für zukünftige Generationen nicht mehr zur Verfügung. Nach der bisher geltenden Verfahrenspraxis nutzte die Stadt Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Anlagevermögen, um andere wichtige kommunale Investitionen zu finanzieren.

Darüber hinaus stellen die regelmäßigen Erbbauzinsen mit Blick auf die derzeitige Zinslage angemessene Renditeleistungen dar – sie liegen in der Regel über den von den Banken für Einlagen erhobenen Verwahrtgelten (insbesondere Strafzinsen).

Einzelbetrachtung der Grundstücke der Bürgerstiftung:

Aufgabe der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz ist es, das Stiftungsvermögen ungeschmälert zu erhalten und mündelsicher möglichst ertragsreich anzulegen, um Erträge für den Stiftungszweck auszuschütten.

Wie bereits oben erwähnt können durch die Erbbauzinsen vergleichsweise angemessene Renditen erzielt werden, während die Neuanlage von liquiden Mitteln kaum oder gar keine Zinserträge einbringt.

Fazit und Empfehlung der Verwaltung

- Grundsätzlich soll aufgrund der vorgenannten haushaltsrechtlichen und finanztechnischen Gründe einer vorzeitigen Ablösung von Erbbaugrundstücken der Stadt und der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz nicht mehr entsprochen werden. Veräußerungen von Erbbaugrundstücken sollen frühestens fünf Jahre vor Ablauf des entsprechenden Erbbaurechtes möglich sein.
- Einzel- bzw. Ausnahmefälle werden dem vorgesehenen Gremienlauf zugeführt. Hierbei gilt weiterhin der o. g. Beschluss des Hauptausschusses vom 22. Oktober 2019.
- Im Zusammenhang mit der geänderten Handhabung bezüglich der Ablösung von Erbbaurechten sind auch die Konditionen für die Verlängerung von Erbbaurechten unter Berücksichtigung der Laufzeit und der Höhe des Erbbauzinses zu überprüfen.
- Bezüglich der Ablösung gewerblich genutzter Erbbaurechte werden weiterhin Einzelfallentscheidungen getroffen.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 1140.4529, 1142.4529, 1142.46112
Haushaltsjahr: 2021-2024

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

