

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0803/18</b> öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Liegenschaftsamt
	Kostenstelle (UA)	0350
	Amtsleiter/in	Menzinger, Bernhard
	Telefon	3 05-12 10
	Telefax	3 05-12 16
	E-Mail	liegenschaftsamt@ingolstadt.de
Datum	27.09.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	29.11.2018	Vorberatung	
Stadtrat	04.12.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Grundstücksvergabe im Erbbaurecht;  
Stellungnahme der Verwaltung zu den Anträgen  
der BGI-Stadtratsfraktion vom 23.05.2017 (V0392/17),  
der SPD-Stadtratsfraktion vom 11.01.2018 (V0066/18),  
der ÖDP-Stadtratsgruppe vom 27.03.2018 (V0267/18)  
(Referent: Herr Fleckinger)

### Antrag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Von einer Vergabe von Baugrundstücken ausschließlich im Erbbaurecht wird Abstand genommen.

gez.

Franz Fleckinger  
Berufsmäßiger Stadtrat

## Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

## Bürgerbeteiligung:

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

## Kurzvortrag:

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen von SPD und BGI wie die ÖDP-Stadtratsgruppe haben zur Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken im Rahmen des Erbbaurechts oben näher bezeichnete Anträge gestellt. Hierzu wie folgt:

Das Erbbaurecht eröffnet für Bauherren die Möglichkeit, eine Bebauung vorzunehmen, ohne das vorgesehene Grundstück selbst kaufen zu müssen. Die Stadt Ingolstadt ermöglicht es schon heute, städtische Grundstücke im Erbbaurecht zu erwerben. Derzeit sind für Wohnzwecke beim Liegenschaftsamt knapp 60 laufende Erbbaurechtsverträge mit Privatpersonen verzeichnet. Allerdings hat die Attraktivität des Erbbaurechts aufgrund der heutigen Niedrigzinsphase im Vergleich zu vergangenen Jahrzehnten erheblich abgenommen. Hinzu kommt, dass Bauherren bei

einem Erbbaurecht in ihren Entscheidungen weit mehr eingeschränkt sind, als bei einem eigenen Baugrundstück. In allen Fragen, die die Beleihung des Erbbaurechts, die Änderung der Nutzung oder sonstige Auswirkungen auf das Grundstück zum Inhalt haben, muss die Zustimmung des Grundstückseigentümers eingeholt werden.

Ein weiterer von Interessenten empfundener Nachteil des Erbbaurechtes ist, dass Bauherren, die das Grundstück kaufen, in der Regel spätestens mit Eintritt in das Rentenalter bzw. in den Ruhestand schuldenfrei und zudem Eigentümer sowohl des Grundstücks als auch des Gebäudes sind, während beim Erbbaurecht der Erbbauzins aufgrund der zu vereinbarenden Wertsicherungsklausel und der Koppelung an den Verbraucherpreisindex über den gesamten Zeitraum (bis zu 99 Jahren) ansteigt, ohne dass der Erbbauberechtigte volles Eigentum erwirbt.

Trotz der günstigeren Eingangsfinanzierung schränkt sich damit der finanzielle Spielraum beim Erbbaurecht durch die beständig wiederkehrenden Erbbauzinsanpassungen doch merklich ein.

In der Gesamtbetrachtung ist auch die Finanzierung des geplanten Bauvorhabens bei der Variante des Erbbaurechts im Normalfall teurer als das Eigentum am Grundstück, da die Gläubigerbanken aufgrund der schlechteren Verwertungsmöglichkeit wegen des fehlenden Grundeigentums einen Risikozuschlag auf den vereinbarten Kreditzinssatz erheben.

Hinzu kommt, dass sich gegen Ende der Laufzeit des Erbbaurechts die Beleihung der Immobilie, zum Beispiel um Modernisierungen durchführen zu können, wegen des möglichen Heimfalls an den Grundstückseigentümer schwierig gestalten kann.

Die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht wird derzeit im Liegenschaftsamt nicht nachgefragt und bestätigt die vorgetragenen Gründe. Unseres Erachtens ist die Ausreichung von Grundstücken zum Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern deshalb nicht geeignet, kurzfristig und nachhaltig eine Entspannung bei den Problemen des Wohnungsmarktes zu erreichen.

Für die Stadt bedeutet jede Vergabe eines Erbbaurechts neben dem Verwaltungsaufwand auch ein finanzielles Risiko. Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf hat die Stadt dem Erbbaurechtsnehmer den Zeitwert der bestehenden Gebäude zu ersetzen. Diese sind aufgrund der langen Laufzeit von Erbbaurechten im Normalfall nicht mehr zeitgemäß und verursachen durch den erforderlichen Abriss Kosten oder schmälern bei Verkauf oder Neuvergabe eines Erbbaurechts den Grundstückswert.

Dennoch kann im Einzelfall die Vergabe im Erbbaurecht zielführend sein. Es soll deshalb beim Angebot von Einfamilien- wie Doppelhausgrundstücken neben dem üblichen Kauf stets auch die Möglichkeit eines Erbbaurechts geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, bei der Neufassung der Vergaberichtlinien für Baugrundstücke die Möglichkeit festzuschreiben, neben dem Grunderwerb auch den Erwerb im Erbbaurecht zu wählen.

Des Weiteren ist vorgesehen, zur Stärkung von Eigeninitiativen und im geförderten Wohnungsbau geeignete Grundstücke für die Bebauung durch Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften anzubieten. Auch dabei soll die Wahl zwischen Grunderwerb und Erwerb im Erbbaurecht möglich sein.