

Vorlage Nr. 247 / 98

Betreff: Verkauf städt. Erbbaugrundstücke, für die eine Wertsicherungsklausel vereinbart wurde

☐ ÖS

☒ NÖS

Berichterstattung

Im Fachausschuß durch: Herrn Dr. Stegelmann
Herrn Hötter

Im Rat durch: Herrn Bietmann
Herrn Dr. Stegelmann

Beratungsfolge

Premium	Sitzungstermin	TOP	Ifd. Nr.	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
				einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
LAWWL	98-06-18	21									
Rat	98-06-23										

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja
(nicht genau zu beziffern)

☐ Nein

Betroffene Produkte:

Gesamtkosten der Maßnahme	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer _____ der Begründung
		Eigenanteil			
DM	DM	DM		☐ keine DM	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen:

☐ unter der Haushaltsstelle _____ in Höhe von _____ DM zur Verfügung.

☐ in Höhe von _____ nicht zur Verfügung.

☐ Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

☐ Die Abzeichnung der Vorlage durch die Gleichstellungsbeauftragte ist erfolgt.

☐ Die abweichende Stellungnahme der Gleichstellungsbeauftragten ist beigelegt.

Beschlußvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuß für Wirtschaft, Wohnen und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluß zu fassen:

1. 20 % Abschlag auf den lagetypischen Baulandwert bei allen Erbbaugrundstücken, für die nur ein Erbbauzins von 3 % vereinbart worden ist.
2. 5 % Abschlag auf den lagetypischen Baulandwert bei allen Erbbaugrundstücken, für die ein Erbbauzins von 4 % vereinbart worden ist.
3. Bei allen Erbbaugrundstücken, für die keine Wertsicherungsklausel vereinbart worden ist (in der Regel vor 1960), verbleibt es bei dem bereits vor Jahren vom Rat beschlossenen Abschlag von 50 % des lagetypischen Baulandwertes.
4. Beim Verkauf **aller** Erbbaugrundstücke verbleibt es bei der Verpflichtung der Käufer, das Grundstück nicht vor Ablauf von 10 Jahren zu verkaufen, es sei denn, der Käufer zahlt den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem lagetypischen Baulandwert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs an die Stadt Rheine.

Begründung:

Die Stadt hat von 1981 bis Ende 1993 165 Erbbaurechte (insgesamt 92.471 m²) ausgegeben mit einem Erbbauzins von 3 %. Danach wurde der Erbbauzins auf 4 % erhöht (35 Erbbaurechte, insgesamt 19.117 m²).

Aufgrund verstärkter Nachfrage bei diesen Grundstücken muß über die Modalitäten für einen Verkauf von Erbbaugrundstücken mit Wertsicherungsklausel nachgedacht werden.

I. Allgemein

Die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel im Erbbaurechtsvertrag soll den Erbbaurechtsausgeber (Grundstückseigentümer) davor schützen, daß ihm die wirtschaftliche Grundlage infolge inflationärer Entwicklung entzogen wird.

Sie schützt jedoch nur unzureichend, wenn der Zinssatz auf dem allgemeinen Kapitalmarkt in schwindelnde Höhen klettert und ein Ausgleich über den Lebenshaltungskostenindex nicht erfolgen kann. Völlig ungeschützt ist der Erbbaurechtsausgeber, wenn Bodenwertsteigerungen in ungewöhnlichem Maße eintreten, wie z. B. in den Jahren 1993 und 1994. Die Wertsicherungsklausel paßt die

NICHTÖFFENTLICH

Erbbauszinsen an, aber verändert nicht den Basisbetrag (Bodenwert im Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechtes). Eine Bodenwertsteigerung über den Lebenshaltungskostenindex hinaus bleibt also unberücksichtigt.

Fazit:

Alle Erbbaurechtsbegründungen der Stadt vor 1994, und dann noch mit nur 3 % Erbbauzinsvereinbarung, sind nicht mehr als wirtschaftlich zu beurteilen. Der Verkauf sollte angestrebt werden.

Die Erbbaurechtsbegründungen nach 1994 sind wirtschaftlich (4 % Erbbauzinsen bei einem normalen Verlauf der Bodenwertentwicklung).

II. Beispielrechnung eines Erbbaurechtes aus 1988 im Vergleich zum Kauf

Bodenwert (Kaufpreis) und gleichzeitig Basiswert für Erbbauzinsberechnung 1988	=	90,00 DM/m ²
Erbbauzins	=	3 % jährlich
heutiger Bodenwert	=	200,00 DM/m ²

A. wenn das Grundstück damals gekauft worden ist:

Kaufpreis vor 10 Jahren	=	90,00 DM/m ²
Kaufpreis heute	=	200,00 DM/m ²
Bodenwertsteigerung (Vermögenszuwachs)	=	110,00 DM/m ²

gezahlte Zinsen:

7 % von 90,00 DM/m ² =	
6,30 DM x 10 Jahre	=
gegenüber steht der Vermögenswertzuwachs	=
	110,00 DM/m ²

B. wenn damals ein Erbbaurecht ausgegeben wurde:

gezahlte Erbbauzinsen:

3 % von 90,00 DM x 2,70 DM x 10 Jahre	=	27,00 DM
zuzüglich 2maliger Indexanpassung bei 2%iger jährlicher Steigerung der Lebenshaltungskosten und 10%iger Vertragsklausel		
ab 6. Jahr 10 % von 2,70 DM x 5 Jahre	=	1,35 DM
ab 10. Jahr 10 % von 2,97 DM x 1 Jahr	=	0,30 DM
		<u>28,65 DM</u>

Der Vermögenszuwachs verbleibt bei der Stadt.

Vergleich Käufer/Erbbauberechtigter

Die Belastung des Käufers durch die Kaufpreiszinsen (63,00 DM) ist weitaus höher als die Belastung des Erbbauberechtigten durch die Erbbauzinsen (28,65 DM). Zugunsten des Käufers ist jedoch der Vermögenswertzuwachs zu veranschlagen. Da dieser aber für den Käufer nur interessant ist, wenn er das Grundstück schon bald wieder verkauft (den schnellen Verkauf sollte man bei einem selbstgenutzten Eigenheim nicht unterstellen), sollte nur im Vergleich von der laufenden Belastung ausgegangen werden.

Der Käufer hat also eine um 120 % höhere Zinsbelastung als der Erbbauberechtigte. Diese Zinsbelastungsdifferenz verschiebt sich im Laufe der Zeit durch Tilgung einerseits (Käufer) und Erbbauzinsanpassung andererseits (Erbbauberechtigter) zugunsten des Käufers.

Wenn nun in diesem Beispiel der Erbbauberechtigte nach 10 Jahren das Grundstück zum vollen lagetypischen Baulandwert kauft, also 200,00 DM/m², hat er bei einer Darlehnsfinanzierung mit 7 % Zinsen eine jährliche Belastung von 14,00 DM/m². Dagegen steht seine bisherige Erbbauzinsbelastung von 2,70 DM + 0,27 DM (1. Anpassung) + 0,30 DM (2. Anpassung) = insgesamt 3,27 DM/m².

Der Käufer hätte also gegenüber seiner bisherigen Position als Erbbauberechtigter eine jährliche Mehrbelastung von 10,73 DM/m². Auch wenn man berücksichtigt, daß der durch die zukünftigen Bodenwertsteigerungen eintretende Vermögenswertzuwachs ihm zufließt, so ist der Kauf des Grundstücks für ihn nur dann interessant, wenn

1. eine Eigenkapitalfinanzierung (heutige Geldanlage nur geringe Rendite) möglich ist oder
2. eine Fremdfinanzierung zu wesentlich günstigeren Bedingungen (unter 7 %) möglich ist oder
3. der alsbaldige Verkauf bei günstiger Immobilienmarktlage (ohne Marktabschlag) angestrebt wird. Dabei wird unterstellt, daß die Stadt auf das heute geforderte 10jährige Verkaufsverbot verzichtet.

Nur allein der Vermögenswertzuwachs und die Abhängigkeit des Erbbauberechtigten von der Zustimmung des Grundstückseigentümers bei baulichen Veränderungen, Belastungen, Verkauf des Erbbaurechtes usw. veranlassen den Erbbauberechtigten nicht zum Kauf des Grundstücks, obschon der Vermögenswertzuwachs, bei Unterstellung der bisherigen Bodenwertsteigerungen, überlegenswert ist.

Dem Erbbauberechtigten muß ein Anreiz zum Kauf gegeben werden, und zwar in der Form, daß der Kaufpreis unter den lagetypischen Baulandwert abgesenkt wird.

Eine Verkehrswertermittlung sollte ausscheiden, weil der Verkehrswert bei den sehr "jungen" Erbbaurechtsgrundstücken für die Stadt uninteressant ist. Der Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten liegt anfangs sehr hoch und verringert sich mit zunehmender Dauer des Erbbaurechtsverhältnisses.

Vor- und Nachteil der Stadt beim Verkauf

Der im Beispiel genannte Erbbauzins von 3,27 DM/m²/jährlich entspricht einer Verzinsung des heutigen Bodenwertes von 200,00 DM/m² von 1,64 %. Hinzuzurechnen ist der Inflationsverlust, der durch die Wertsicherungsklausel im Erbbaurecht aufgefangen werden sollte. Es entsteht ein Mißverhältnis, wenn sich der Bodenwert nicht mehr konform mit dem Geschehen auf dem Kapitalmarkt und damit einhergehend mit der Entwicklung der Lebenshaltungskosten bewegt.

Dieses Mißverhältnis ist in dem genannten Beispiel durch die starke Bodenwertsteigerung in den Jahren 1993 und 1994 eingetreten. Trotz der geringen Kapitalmarktzinsen und der geringen Lebenshaltungskostensteigerung konnte das Mißverhältnis nicht vermieden werden.

Die effektive Verzinsung (1,64 % + Inflationsverlustausgleich) dürfte bei etwa 3,1 % liegen.

Wenn man nun diesen Habenzinssatz mit dem Zinssatz für Kommunaldarlehn vergleicht (wobei unterstellt wird, daß die Verkaufserlöse zur Verringerung der Darlehensaufnahme führen), dann lohnt sich für die Stadt auch noch der Verkauf unterhalb des lagetypischen Baulandwertes.

Gänzlich anders muß die Situation bei den Erbbaurechtsgrundstücken gesehen werden, die in der Zeit ab Beruhigung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt (ab 1995) vergeben wurden. Hinzukommt hier auch die Erhöhung des Erbbauzinses auf 4 %. Wenn die durchschnittliche Bodenwertsteigerung den Anstieg der Lebenshaltungskosten nicht wesentlich übersteigt und der Kapitalmarktzins auf heutigem Niveau bleibt, dann sollte der Verkauf nicht angestrebt werden, es sei denn zum lagetypischen Baulandwert, allenfalls nur mit einem geringen Abschlag.

Entscheidend sind auch finanzpolitische Überlegungen:

Durch die Erbbauzinsen wird der Verwaltungshaushalt gestärkt und die Vermögenswerte der Stadt bleiben erhalten.

Der Verkauf schwächt die Einnahmeseite des Verwaltungshaushaltes, aber er trägt zur Verringerung der Darlehensaufnahme bzw. zur Förderung neuer Investitionen (hier insbesondere im Grundstücksankauf) bei.

NICHTÖFFENTLICH

4. Soweit der Ankaufswunsch von dem Anlieger ausgeht, ist eine vertragliche Zuzahlungsregelung bei einem Weiterverkauf des Erwerbers innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluß zu vereinbaren. Die Zuzahlungsregelung beläuft sich auf den Differenzbetrag zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Weiterverkaufs. Sollte der Kaufwillige hiermit nicht einverstanden sein, ist eine Einzelfallentscheidung des Ausschusses für Wirtschaft, Wohnen und Liegenschaften einzuholen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Verwaltung soll nach einiger Zeit der angewandten Praxis über die Ergebnisse und Erfahrungen im Ausschuß berichten.

TOP 21: Verkauf städtischer Erbbaugrundstücke, für die eine Wertsicherungsklausel vereinbart wurde

Herr Pompey gibt für die CDU zu bedenken, daß die in der Vorlage vorgesehenen Abschläge wohl zu gering sein dürften und damit für die potentiellen Erwerber der Anreiz nicht groß genug sei. Er bittet daher die Verwaltung, nach einem ½ Jahr der angewandten Praxis über die Erfahrungen zu berichten.

Der Ausschuß für Wirtschaft, Wohnen und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluß zu fassen:

1. 20 % Abschlag auf den lagetypischen Baulandwert bei allen Erbbaugrundstücken, für die nur ein Erbbauzins von 3 % vereinbart worden ist.
2. 5 % Abschlag auf den lagetypischen Baulandwert bei allen Erbbaugrundstücken, für die ein Erbbauzins von 4 % vereinbart worden ist.
3. Bei allen Erbbaugrundstücken, für die keine Wertsicherungsklausel vereinbart worden ist (in der Regel vor 1960), verbleibt es bei dem bereits vor Jahren vom Rat beschlossenen Abschlag von 50 % des lagetypischen Baulandwertes.
4. Beim Verkauf **aller** Erbbaugrundstücke verbleibt es bei der Verpflichtung der Käufer, das Grundstück nicht vor Ablauf von 10 Jahren zu verkaufen, es sei denn, der Käufer zahlt den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem lagetypischen Baulandwert zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs an die Stadt Rheine.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

13. 6. 1998

NICHTÖFFENLICH