

Federführende Stelle: 622 Sachbearbeitung: Zippel	Drucksache Nr.: 154/2024 Az.: 622/Ses
--	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	07.10.2024	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	21.10.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Erbaurechte des Hospital- und Armenfonds Lahr und der Stadt Lahr
Grundsatzbeschluss: Änderung der Berechnungsgrundlage für künftig abzuschließende Erbaurechte

Beschlussvorschlag:

Den Erbaurechtsnehmern kann ein Angebot einer vorzeitigen Verlängerung der Erbaurechte mit einem jährlichen Zinssatz von künftig 3,5 % des Bodenrichtwerts unterbreitet werden.

Bei Neuabschlüssen von Erbaurechten ist ein Zinssatz von 3,5 % zu verwenden.
Der Gemeinderat stimmt der Anpassung des Zinssatzes für die Stadt Lahr, und in seiner Funktion als Stiftungsrat, für den Hospital- und Armenfonds Lahr zu.

Zusammenfassende Begründung:

Die Verwaltung schlägt vor, den bisherigen Erbbauzinssatz von 2,5 % auf nun 3,5 % des Bodenrichtwertes anzupassen, um sich damit den allgemeinen Finanzierungszinssätzen anzupassen.

Sachdarstellung

Der Hospital- und Armenfonds Lahr und die Stadt Lahr sind Eigentümer von insgesamt 134 Erbbaurechtsgrundstücken. Für diese Erbbaurechtsgrundstücke erhält der Hospital- und Armenfonds Lahr und die Stadt einen Erbbauzins. Der jeweilige Erbbaurechtsnehmer erhält im Gegenzug das Recht auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten und dort dauerhaft zu belassen. Der Erbbaurechtsnehmer ist Eigentümer des Gebäudes und das Grundstück verbleibt im Eigentum des Hospital- und Armenfonds Lahr bzw. der Stadt Lahr.

Der Stiftungszweck des Hospital- und Armenfonds ist gemäß § 2 der Stiftungssatzung der "Unterhalt und Betrieb eines Altersheimes". Die Stiftungsmittel sollen in erster Linie dafür eingesetzt werden, eine finanzwirtschaftliche Unterstützung für das Spital zu leisten. Um dem Stiftungszweck gerecht zu werden, ist der Hospital- und Armenfonds darauf angewiesen, das Stiftungsvermögen zu erhalten und daraus möglichst Erträge zu generieren. Dies könnte durch eine marktgerechte Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge erfolgen.

Einige Erbbaurechtsverträge des Hospital- und Armenfonds sowie der Stadt Lahr stammen aus den 1950er Jahren. In diesen Verträgen wurde nicht immer eine Wertsicherungsklausel vereinbart, was dazu führt, dass die Erbbauzinsen aus diesen Altverträgen deutlich unter den heute üblichen Beträgen liegen. Einige Erbbaurechte können dennoch angepasst werden, wenn die Veränderung der Lebenshaltungskosten seit Begründung des Vertrages bis heute über 150 % erfahren haben. In diesen Fällen kann der Erbbauzins entsprechend dieser Veränderungsrate angepasst werden.

Konkret wird derzeit bei 12 Erbbaurechten diese einmalige Anpassung des Erbbauzinses vorgenommen. Pro Erbbaurecht erhöht sich der bisherige Erbbauzins dabei um durchschnittlich ca. 440 %. Durch die Anpassung dieser Altverträge ohne Wertsicherungsklausel werden jährlichen Mehreinnahmen i.H.v. rund 21 Tsd. Euro generiert.

Um die laufenden Einnahmen des Haushaltsjahres darüber hinaus zu steigern, wäre es sinnvoll, die noch länger laufenden Erbbaurechte vorzeitig zu verlängern. Für die städtischen sowie die im Eigentum des Hospital- und Armenfonds Lahr befindlichen Erbbaurechtsgrundstücke, wurde im Jahr 2020 beschlossen, bei Neuabschlüssen die Berechnungsgrundlage für die jährlichen Erbbauzinsen auf 2,5 % des Bodenrichtwertes (von vorher 4 %) abzusenken. Dies war dem damals stark sinkenden Kapitalmarktzinssatz geschuldet.

Da ein Zinssatz von 2,5 % mittlerweile jedoch wieder unter den allgemeinen Finanzierungzinssätzen liegt, schlägt die Verwaltung vor, den Zinssatz von 2,5 % auf 3,5 % des Bodenrichtwertes anzuheben und sich damit den allgemeinen Finanzierungzinssätzen wieder anzupassen.

Erbbaurechtsnehmern, bei denen die Vertragslaufzeit in den nächsten 5 Jahren endet, soll dabei eine vorzeitige Verlängerung zu 3,5 % angeboten werden. Sollten vorzeitige Verlängerungen zustande kommen, würden die Stadt sowie der Hospital- und Armenfonds Lahr zeitnah deutliche Mehreinnahmen gegenüber den bisherigen Verträgen generieren. Sofern alle Erbbauberechtigten der vorzeitigen Vertragsverlängerung zu den genannten Konditionen zustimmen, wäre mit jährlichen Mehreinnahmen von ca. 78 Tsd. Euro zu rechnen.

Sofern eine Förderung für Erbbaurechte gewünscht wird, welche dem Gemeinbedarf dienen, z.B. für Erbbaurechte von Wohnungsbaugesellschaften mit geringen Mieten, müsste diese Förderung über andere Haushaltsmittel erfolgen und nicht über einen verminderten Erbbauzins.

Die Neuabschlüsse bzw. vorzeitigen Erbbaurechtsverlängerungen werden mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen. In den neuen Verträgen ist zudem eine Wertsicherungsregelung zur kontinuierlichen Anpassung des Erbbauzinses geregelt. Der Erbbauzins wird dabei alle 6 Jahre entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex von Deutschland angepasst. Dadurch würde eine Planungssicherheit für beide Vertragspartner geschaffen werden.

Sollten die Erbbauberechtigten jedoch einer Verlängerung der Erbbaurechte nicht zustimmen, tritt der sog. Heimfall ein. Je nach Vertragsinhalt kann die Stadt bzw. Hospital- und Armenfonds die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude dann zum hälftigen Verkehrswert erwerben und wieder neu vermarkten.



Tilman Petters
Bürgermeister



Markus Wurth



Ralph Brucker

Hinweis:
Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.