



E: 05.10.2020

über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

Mende 6.10.

Der Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

über
Magistrat

und
Frau
Stadtverordnetenvorsteherin
Christa Gabriel

an die SPD-Fraktion

30. September 2020

Anfrage der SPD- Fraktion vom 25.08.2020, Nr. 209/2020 nach § 45 der
Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung

(SV-Nr. 20-V-23-0226)

Anfrage:

1. Wie viele Erbbaurechtsverträge hält die Stadt Wiesbaden derzeit?
 - Wie viele sind jeweils davon für Wohnungen, Gewerbe o.a.?
 - Wie hat sich die Anzahl der laufenden Erbbaurechtsverträge in den letzten 10 Jahren entwickelt, wie hat sich die Anzahl der Bewerber in dem Zeitraum entwickelt?
 - Welche Laufzeiten haben die bestehenden Verträge?
 - Mit welchem Erbbauzins sind die Erbbaurechtsverträge belegt und woran orientieren sie sich? Gibt es je nach Art der Nutzung der Grundstücke einen unterschiedlichen Zinssatz?
 - Inwieweit finden Anpassungen des Erbbauzinses bei Verlängerung statt? Inwieweit ändert sich dabei die Berechnungsgrundlage?
 - Welche wirtschaftlichen und (haushalts)rechtlichen Rahmenbedingungen sind bei der Festlegung der Zinshöhe zu beachten? Welche Zinshöhe kann nicht unterschritten werden?
 - Gibt es spezifische Forderungen bezüglich der Bebauung bei Abschluss von neuen Erbbaurechtsverträgen wie z.B. eine Bebauung im Passivhausstandard?

2. Wie viele Grundstücke im Neubaugebiet Hainweg in Nordenstadt sollen über Erbpacht vergeben werden und bei wie vielen wurden bereits Verträge abgeschlossen? Wie sind dort die Laufzeiten/Zinssätze geregelt?

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Im Liegenschaftsamt werden zurzeit 288 Erbbaurechtsverträge verwaltet. Hierbei handelt es sich überwiegend um Erbbaurechte, die zu Wohnzwecken vergeben wurden. Bei ca. 30 Erbbaurechtsverträgen handelt es sich um Verträge mit Sportvereinen (für Nutzungen in Verbindung mit Sportanlagen), ca. 20 Verträge sind für eine kulturelle bzw. gastronomische Nutzung abgeschlossen worden, ca. 7 Verträge für gewerbliche Nutzung, insbesondere im Gewerbegebiet „Petersweg Ost“.

Die Anzahl der laufenden Erbbaurechtsverträge ist in den letzten 10 Jahren relativ konstant geblieben, wenige neu begründete gewerbliche Erbbaurechte insbesondere im Gewerbegebiet „Petersweg Ost“ und der Verkauf von Grundstücken aus Wohnerbbaurechten an Erbbaurechtsnehmer halten sich die Waage. Bewerberlisten zu Interessenten für Erbbaurechtsverträge wurden in den letzten Jahren nicht geführt, da in der Vergangenheit weder Nachfrage bestand, noch entsprechende Grundstücke zur Verfügung standen.

Die Laufzeiten von Erbbaurechtsverträgen werden individuell verhandelt bei den bestehenden Verträgen bewegen sich diese zwischen 30 und 99 Jahren.

Die Frage nach der Höhe des im Einzelfall vereinbarten Erbbauzinses kann aktuell nicht detailliert beantwortet werden. Hier ist eine Einzelfallprüfung erforderlich, die aber aufgrund des hohen Zeitaufwandes in der Kürze der Zeit nicht leistbar war.

Grundsätzlich sind die Erbbaurechtsverträge, die in der Nachkriegszeit für „Wohnraumschaffung zur Eigennutzung“ abgeschlossen worden sind, mit einem sehr niedrigen Erbbauzins (max. 50 € jährlich) belegt. Bei neueren Erbbaurechten ist ein meist im Zuge einer erbetenen oder bei Sportvereinen im Zusammenhang mit Förderanträgen erforderlichen Vertragsverlängerung individuell verhandelter Erbbauzins zu zahlen, der sich in der Regel zwischen 2% und 5% des Bodenwertes bewegt. Bei der Bemessung der Höhe des Erbbauzinses spielen etliche Faktoren eine Rolle, z.B. die Höhe der Bodenwertbasis, bei vorzeitiger Anhebung des Erbbauzinses dessen wirtschaftliche Auswirkungen, die Dauer der Verlängerung und der damit einhergehenden Bindung.

Bei der Verlängerung eines Erbbaurechtes wird der Erbbauzins grundsätzlich in der erforderlichen Höhe angepasst, allerdings scheitern die in der Regel deutlich vor Ablauf des Erbbaurechtes beantragten Verlängerungen häufig an der erheblichen Steigerung des Erbbauzinses.

Die wirtschaftlichen und haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen bei der Festlegung der Zinssätze richten sich insbesondere nach den Haushaltsgrundsätzen der HGO. Die jeweils aktuelle Marktentwicklung und die damit verbundene Entwicklung der Zinssätze sowie weitere gegebenenfalls relevante rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Beihilferecht) sind zu berücksichtigen.

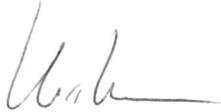
Spezifische Forderungen bezüglich der Bebauung wurden bisher nicht in Erbbaurechtsverträgen festgeschrieben.

2. Es gibt die Verpflichtung aus dem städtebaulichen Vertrag, günstiges Wohneigentum (mindestens 12 Wohneinheiten) auf dafür vorgesehenen Erbbaurechtsgrundstücken zu ermöglichen.

Regelungen über zielführende Laufzeiten oder Zinssätze sind noch abzustimmen.

Derzeit wurden demnach also noch keine Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials, located below the closing text.