



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau -

Tagesordnung I Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 4. Februar 2025

Vorlagen-Nr. 25-F-22-0013

Erbbauzins Konzeptvergabe - Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 28.01.2025 -

„Seit dem ersten einstimmigen Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2019 zur Einführung von Konzeptverfahren haben sich die politischen Vertreter der Stadt Wiesbaden sowohl in den Ortsbeiräten, im Planungsausschuss und in der Stadtverordnetenversammlung wiederholt für die Durchführung von Konzeptverfahren ausgesprochen. Alle bisherigen Beschlüsse im Rahmen von Konzeptverfahren, sei es zu Vergabeexposés, Erbbauzinsen und Anhandgabeverträgen mit Bewerbergruppen, wurde einstimmig gefasst. Die Diskussion zum Sachstand der Konzeptverfahren in der LHW im Planungsausschuss am 21.05.2024 brachte das große Interesse und die unterstützende Haltung der Politik deutlich zum Ausdruck.“¹

Diese breite Unterstützung für die Konzeptvergabe insbesondere als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem und gemeinwohlorientierten Wohnraum mit entsprechenden Nutzungskonzepten bedarf jedoch attraktiver Grundlagen, die über die bloße Lage und Größe des zu vergebenden Grundstücks hinausgehen. Um ein möglichst attraktives Konzept umsetzen zu können, sollte sich der Bodenpreis in Form des zu erhebenden Erbbauzinses deutlich vom Marktgeschehen abheben. „Nur wenn sich die Konzeptvergaben deutlich vom überhitzten Immobilienmarkt abgrenzen, können sie sich von den marktüblichen Mietpreisen, Baustandards und Wohnqualitäten hin zu einem bezahlbaren, lebendigen und nachhaltigen Niveau entwickeln.“²

Auf dem Wiesbadener Bodenmarkt hat sich bisher kein marktüblicher Erbbauzins herausgebildet, sodass üblicherweise auf den Liegenschaftszins zurückgegriffen wird. Zwar wurde dieser in bisherigen Vergabeverfahren teilweise für die ersten 20 Jahre reduziert; eine verlässliche niedrigere Festsetzung über die komplette Laufzeit des Erbbaurechts, die in der Regel zwei Sanierungszyklen überdauert, ist jedoch anzustreben. Anpassungen an die Entwicklung des Verbraucherindex sind möglich.

Andere Kommunen haben die Notwendigkeit der Festsetzung eines einheitlichen, dauerhaften und attraktiven Erbbauzinses bereits erkannt und machen von der Möglichkeit Gebrauch, dass bei Vorliegen von öffentlichem Interesse bei einer Vermögensveräußerung Ausnahmen vom Gebot des vollen Wertersatzes möglich sind (§ 109 Abs. 3 HGO). So liegt der Erbbauzins in Hamburg bei 1,3%, in Frankfurt/M. bei 1,5% oder weniger sowie in Stuttgart bei 1,0-2,0%. Wiesbaden ist hier mit aktuell 4,0% „Spitzenreiter“.

¹ Evaluierungsbericht Wettbewerb der Ideen, Geschäftsstelle Konzeptvergabe, S. 16

² wie vor, S. 21

Der Ausschuss möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für Konzeptvergabeverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden wird der zu erhebende Erbbauzins für die gesamte Laufzeit des zu vergebenden Erbbaurechts auf jährlich 1,0% festgesetzt. Der Erbbauzins basiert auf dem maximal tragfähigen Bodenwert, der mittels einer Residualberechnung auf Grundlage der Zielmiete individuell berechnet wird. Der Erbbauzins ist über die gesamte Laufzeit an die Inflation über einen Verbraucherpreisindex anzupassen.

Beschluss Nr. 0003

Der Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 28.01.2025 wird in der folgenden Fassung angenommen:

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

Für Konzeptvergabeverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden wird der zu erhebende Erbbauzins für die gesamte Laufzeit des zu vergebenden Erbbaurechts *grundsätzlich* auf jährlich 1,0% festgesetzt. Der Erbbauzins basiert auf dem Boden*verkehr*wert.

Tagesordnung II

Wiesbaden, .02.2025

Christa Gabriel
Vorsitzende