

<u>öffentlich</u>	BESCHLUSSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Wirtschaft und Steuern	

Geschäftszeichen 3-223	Datum 26.09.2023	BV/2023/090-1
---------------------------	---------------------	----------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	28.09.2023

Haushaltskonsolidierung Maßnahme A 1 Nr. 3 "Veräußerung von Erbbaugrundstücken"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt die Prüfung des Verkaufs von insgesamt zwanzig Erbbaurechtsgrundstücke im Bereich Voßhagen, Lindenstraße und Krons Kamp, die vertragsgemäß zum 31.12.2024 in den Besitz der Stadt Wedel zurückfallen. Den politischen Gremien ~~soll~~ **wird** in jedem Einzelfall ein Beschlussvorschlag über die weitere Verwendung der Grundstücke vorgelegt ~~werden.~~

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses **(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)**

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 11.05.2023 die Umsetzung diverser Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen beschlossen. Für die nachstehende Maßnahme sollte eine Beschlussvorlage erarbeitet und den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden.

Die Stadt Wedel ist Eigentümerin von derzeit fast 190 mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken. Hiervon befinden sich dreißig Erbbaurechte im Bereich des Voßhagens, der Lindenstraße und des Kronsamps. Von diesen Erbbaurechten enden zum 31.12.2024 zwanzig durch Zeitablauf. Diese Erbbaurechte fallen mit Ablauf des Erbbaurechtsvertrages in den Besitz der Stadt zurück. Vertragsgemäß sind dann allen Erbbauberechtigten Entschädigungen in Höhe von zwei Dritteln des Gebäudewertes zu zahlen.

Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates aus dem Jahr 2004 werden auslaufende Erbbaurechte nicht mehr verlängert. Die Erbbauberechtigten haben aber die Möglichkeit, das mit ihrem Erbbaurecht belastete städtische Grundstück zu erwerben. In der Vergangenheit ist diese Möglichkeit von in etwa einem Dutzend der betroffenen Erbbauberechtigten auch genutzt worden. Die noch verbliebenen 20 Erbbauberechtigten haben von einem Erwerb des Grundstücks aus verschiedenen Gründen Abstand genommen.

Die Situation und Interessenlage der einzelnen noch verbliebenen Erbbauberechtigten ist unterschiedlich. Es gibt Erbbauberechtigte, die ihre Erbbaurechte nicht mehr nutzen und die Entschädigung in Anspruch nehmen möchten. Es gibt aber auch Erbbauberechtigte, die aufgrund ihres hohen Alters, gesundheitlicher Gründe oder einer starken persönlichen Verbundenheit mit der Immobilie gern dort wohnen bleiben möchten. Der oben erwähnte Grundsatzbeschluss bietet auch die Möglichkeit, dass die ehemaligen Erbbauberechtigten in besonderen Härtefällen ein dortiger Verbleib durch die Anmietung des Gebäudes ermöglicht wird.

Die Verwaltung beabsichtigt in jedem Einzelfall eine mögliche Nutzung für städtische Zwecke, einen Verkauf, oder das Vorliegen eines Härtefalles zu prüfen. Im Anschluss daran soll eine Empfehlung erarbeitet und das Ergebnis den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden. Bekanntlich ist der Wohnungsmarkt in Wedel sehr angespannt. Sollten ehemalige Erbbaurechtsgrundstücke einem Verkauf zugeführt werden, wäre mit beträchtlichen Verkaufserlösen in Höhe eines siebenstelligen Gesamtbetrages zu rechnen. Damit könnte zudem vielen wohnungssuchenden Familien Wohneigentum ermöglicht werden. Da es sich gerade im Bereich Voßhagen teilweise um Grundstücke mit einer Größe von mehr als 1.000 m² handelt, wäre eine Teilung dieser Grundstücke und ein separater Verkauf mit der Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung, nach dem geltenden Bebauungsplan möglich. In diesen Fällen könnten sich die Verkaufserlöse noch erhöhen.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Mit dem Ende der Vertragslaufzeit der Erbbaurechte in 2024 enden die Erbbaurechtsverträge vertragsgemäß. Die Verwaltung hat frühzeitig darüber informiert und viele Gespräche mit betroffenen Erbbauberechtigten geführt. Einige Erbbauberechtigte haben das mit ihrem Erbbaurecht belastete Grundstück nach langen Verhandlungen schließlich auch erworben. Von den insgesamt noch verbliebenen 20 Erbbaurechten im Bereich Voßhagen, Kronsamp und Lindenstraße, die zum 31.12.2024 auslaufen, werden gegenwärtig nur noch 10 Erbbaurechte von den Erbbauberechtigten selbst genutzt, die andere Hälfte ist aktuell vermietet.

Vertragsgemäß sind den Erbbauberechtigten mit Ablauf der Erbbaurechte 2/3 des dann geltenden Gebäudewertes zu entschädigen. Die Verwaltung rechnet aktuell grob geschätzt mit einer Entschädigungssumme von insgesamt ca. 2 Millionen Euro, die zum Ende des Jahres 2024 fällig würden. Aktuell liegen noch keine ermittelten Gebäuderestwerte vor. Aber erfahrungsgemäß und ebenfalls grob geschätzt erscheinen Verkaufspreise in der Höhe von bis zu ca. 650.000 durchschnittlich pro Immobilie realistisch. Angenommen die Stadt würde ca. 15 der an sie zurückgefallenden Erbbaurechtsgrundstücke veräußern, so stünden der oben angeführten Entschädigung Verkaufserlöse von insgesamt ca. 9,75 Millionen Euro ab 2025 gegenüber.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates aus dem Jahr 2004 ist die Verlängerung von Erbbaurechten ausgeschlossen. Der § 27 Abs. 3 des Erbbaurechtsgesetzes sieht die grundsätzliche einseitige Möglichkeit einer Verlängerung von Erbbaurechten durch die Erbbaurechtsgeberin vor. Danach könnte auch die Stadt Wedel den Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes verlängern. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Eine gleichzeitige Erhöhung des Erbbauzinses in Verbindung mit der Verlängerung gemäß § 27 Abs. 3 ErbbauRG ist rechtlich allerdings nicht möglich. Da es sich bei Verträgen, die Ende 2024 enden, hauptsächlich um sehr alte Verträge handelt, betragen die jährlichen Erbbauzinsen zum Teil weniger als 500,- EUR jährlich und sind damit nicht marktgerecht. Sollte die Stadt die Erbbaurechte gemäß § 27 Erbbaurechtsgesetz verlängern wollen, so würden der Stadt Wedel für die auf Jahrzehnte verlängerte Laufzeit weiterhin nur Erbbauzinsen in der aktuell nicht wirtschaftlichen Höhe zufließen. Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine Verlängerung der Erbbaurechtsverträge deshalb nicht empfohlen.

Für den Fall, dass dennoch eine Verlängerung der Erbbaurechte erfolgen soll, wäre ein neuer Beschluss des Rates erforderlich. In diesem Fall würden dann ab 2025 dem städtischen Haushalt natürlich keine der oben angeführten Verkaufserlöse zufließen.

Mit einer Zustimmung des Rates zu diesem Beschluss sind direkt noch keine „Finanzielle Auswirkungen“ (siehe Tabelle am Ende der Vorlage) verbunden. Mit dieser Vorlage beauftragt der Rat der Stadt Wedel die Verwaltung zunächst nur den Verkauf der betroffenen Erbbaurechtsgrundstücke in jedem Einzelfall zu prüfen, gegebenenfalls vorzubereiten und zur Beratung zu vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

- Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein
- Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt ☐ ja ☐ teilweise ☐ nein
- Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor: ☐ ja ☐ nein
- Die Maßnahme / Aufgabe ist ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2023 alt	2023 neu	2024	2025	2026	2027 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge						
Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						

Saldo (E-A)						
Investition	2023 alt	2023 neu	2024	2025	2026	2027 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

1 Anlage 1