

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 20 Kämmereiamt
Datum: 04.11.2014
Drucksache Nr. 1566/2014/1

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 22.10.2014

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 20.11.2014

- öffentlich -

Anpassung der städtischen Erbbauzinsen zum 01. Januar 2015

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schwetzingen erhöht

1. den Erbbauzins für alle neun städtischen Wohngrundstücke von bisher jährlich 65.703 EUR um 8.214 EUR auf 73.917 EUR,
2. den Erbbauzins für alle sieben verbliebenen Gewerbegrundstücke von bisher jährlich 100.007 EUR um 24.199 EUR auf 124.206 EUR,
3. den Erbbauzins für die Stadiongaststätte von bisher jährlich 7.980 EUR um 983 EUR auf 8.963 EUR.

Die Erbbauzinsen für den Fußballclub Badenia über jährlich 177 EUR, für den Reiterverein über jährlich 159 EUR und für den Tennisclub Blau-Weiß über jährlich 381 EUR werden nicht erhöht.

Erläuterungen:

1. Grundsätzliches

Grundlage des Erbbaurechts ist die Erbbaurechtsverordnung. Zurzeit werden 20 bestehende Erbbaurechtsverträge vom Kämmereiamt verwaltet. Davon wurden, abgesehen von drei Ausnahmen, alle Verträge in den neunziger Jahren abgeschlossen.

Auch wenn der Erbbauzins beim Abschluss des Erbbaurechtsvertrages angemessen festgesetzt wurde, so würde er dennoch, wenn er während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts konstant bliebe, im Laufe der Zeit in ein immer größeres Missverhältnis zum Wert der Grundstücksnutzung treten.

Derzeit enthalten fast alle Erbbaurechtsverträge (bis auf die zwei Verträge aus den sechziger Jahren zwischen der Stadt und dem Fußballclub Badenia bzw. dem Tennisclub Blau-Weiß) ein **Recht** für die Stadt Schwetzingen, den Erbbauzins angemessen anzupassen (Wertsicherungsklausel).

In den städtischen Erbbaurechtsverträgen erfolgt die Wertsicherung auf der Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Diese werden monatlich durch den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes ermittelt.

2. Übersicht über die Erbbaugrundstücke der Stadt Schwetzingen

2.1 Wohnbebauung

Auf den drei Erbbaugrundstücken in der **Siedlerstraße 71**, dem **Sudetenring 16** und dem **Sudetenring 18** stehen große Mietwohngebäude (1 x 36 Wohnungen, 2 x 16 Wohnungen).

Bei den Anwesen **Collinistraße 26** und **Königsäcker 23** handelt es sich um Einfamilienhäuser, beim **Ostpreußenring 25b** um ein 3-Familienhaus, bei der **Forsthausstraße 7/9** um ein 7-Familienhaus und beim **Marktplatz 33** um ein Bürogebäude.

Während sich die Erbbauzinsen für das Grundstück Collinistraße 26 im Jahr 2001 erhöhten, erfolgte für das Grundstück Königsäcker 23 eine Anpassung zum 01. Januar 2005 und für die Grundstücke Forsthausstraße 7/9, Ostpreußenring 25b, Siedlerstraße 71, Sudetenring 16 und 18 jeweils eine Anpassung zum 01. Juli 2005.

Für das Grundstück **Heidelberger Straße 10** lagen die Voraussetzungen für eine Erbbauzinserhöhung 2005 aufgrund der noch nicht abgelaufenen Wartezeit nicht vor.

Für das Grundstück Marktplatz 33 lagen 2005 die Voraussetzungen für eine Erbbauzinserhöhung um 8,1 % zwar vor, der Gemeinderat verzichtete hier jedoch auf eine Erhöhung.

2.2 Gewerbliche Nutzung

Städtische Erbbaurechtsverträge über Grundstücke mit gewerblicher Nutzung bestehen nur für das Gewerbegebiet Südlich Hirschacker. Grundlage hierfür ist ein Gemeinderatsbeschluss vom 24. Februar 1994. Zwischen 1994 und 2007 wurden 14 Erbbauverträge geschlossen.

Ausgangswert für den Erbbauzins ist ein Grundstückswert von ca. 128 EUR/m² und ein Zinssatz von 5 %. In den letzten Jahren stieg der Grundstückswert zunächst auf bis zu 180 EUR/m² an, sank danach aber wieder. Gleichzeitig sanken die Kreditzinsen in den letzten Jahren kontinuierlich.

In der Gemeinderatssitzung am 10. März 2005 beschloss der Gemeinderat, auf eine Erbbauzinserhöhung bei allen Gewerbegrundstücken aufgrund der damaligen wirtschaftlichen Lage bewusst zu verzichten.

Am 19. Juli 2012 fasste der Gemeinderat den Beschluss, dass die Erbbauberechtigten im Gewerbegebiet Südlich Hirschacker ihre Grundstücke für 140 EUR/m² erwerben können.

Von dieser Möglichkeit machten bis September 2014 sechs Erbbauberechtigte Gebrauch, ein weiterer Vertrag wurde im Oktober 2014 auf diese Weise beendet.

Ein erneuter Verzicht auf die rechtlich zulässigen Erhöhungen ab 01. Januar 2015 wäre rechtlich und wirtschaftlich problematisch.

2.3 Stadiongaststätte

Der Erbbauvertrag stammt aus dem Jahr 1992. Die ersten Jahre waren geprägt von häufigem Pächterwechsel. Zurzeit hat sich die Situation nach einem Erwerb des Anwesens von privater Seite beruhigt.

2.4 Nutzung als Vereinsflächen

Erbaurechtsverträge bestehen mit dem Fußballclub Badenia, mit dem Tennisclub Blau-Weiß und dem Reiterverein. Die Höhe der jährlichen Erbbauzinsen ist finanziell unbedeutend.

Die beiden Verträge mit dem Fußballclub Badenia und dem Tennisclub Blau-Weiß wurden bereits Ende der sechziger Jahre geschlossen. Sie enthalten keine Wertsicherungsklauseln und enden 2016 (Tennisclub Blau-Weiß) bzw. 2019 (Fußballclub Badenia). Über höhere Erbbauzinsen für den Tennisclub und den Fußballclub Badenia kann bei Verlängerung der Erbbauverträge verhandelt werden.

Der Vertrag mit dem Reiterverein stammt aus dem Jahr 1999 und enthält eine Wertsicherungsklausel. Die sich ergebende Erhöhungsmöglichkeit um derzeit 34 EUR ist geringfügig.

Der Verwaltungsausschuss brachte in seiner Sitzung am 22. Oktober 2014 klar zum Ausdruck, dass er die Erbbauzinsen für die drei Vereine nicht erhöhen will.

3. Anpassung der Erbbauzinsen zum 01. Januar 2015

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Anpassungen der städtischen Erbbauzinsen wurden in der Verwaltungsausschusssitzung ausführlich erläutert.

Zur Vermeidung von etwaigen Umrechnungsfehlern von alten Lebenshaltungskostenindizes, die damals in etlichen Erbbauverträgen vereinbart wurden, seitens des Statistischen Bundesamtes aber nicht mehr weitergeführt werden, wurde das Statistische Bundesamt in Wiesbaden vom Kämmereramt in jedem einzelnen Erbbauvertragsfall (Ausnahmen: Fußballclub Badenia und Tennisclub Blau-Weiß) bei der Berechnung der Erhöhungsmöglichkeiten eingebunden.

Dabei wurden jeweils ein umfangreicher Fragebogen ausgefüllt und ergänzend hierzu wesentliche Vertragsdaten bezüglich des vereinbarten Lebenshaltungskostenindex mitgeteilt. Im September 2014 beantwortete das Statistische Bundesamt schriftlich alle Anfragen und legte konkrete Berechnungen mit den rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) anhand der neuesten verfügbaren Indexwerte zum August 2014 vor.

Die Berechnungen wurden im Kämmereramt überprüft. Sie sind nachvollziehbar.

Nur die Erbbauverträge für die Grundstücke Siedlerstraße 71 sowie Sudetenring 16 und 18 enthalten jeweils einen Passus, wonach die Stadt Schwetzingen nur 70 % der rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten tatsächlich in Rechnung stellen darf.

Bei allen anderen Erbbauverträgen schlägt die Verwaltung auf freiwilliger Basis vor, nur 80 % der rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten tatsächlich auszuschöpfen.

Damit wird auch die derzeitige wirtschaftliche Lage entsprechend gewürdigt. Im Übrigen praktizieren auch die Kirchen bei ihren regelmäßig ca. alle 10 bis 12 Jahre anstehenden Erbaurechtserhöhungen diese freiwillige Regelung.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: