

094, 20.09.21

Stadtentwicklungsausschuss am 21.09.2021

Anfrage der BÜRGERNÄHE, TOP 3.1 öff., Drs. 1948/2020-2025

Frage:

Welche Vor- und Nachteile sieht die Verwaltung bei der Vergabe von durch die Stadt Bielefeld erworbene oder bereits im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke in Erbpacht?

Antwort:

Aus Sicht der Verwaltung gibt es für die Vergabe von Erbbaurechten für die Erbbauberechtigten den Vorteil, dass kein Kaufpreis für ein Grundstück sofort gezahlt werden muss, sondern während der Dauer des Erbpachtverhältnisses lediglich Erbbauzinsen. Aus Kontakten mit Erbbauberechtigten sind in der Vergangenheit jedoch regelmäßig Nachteile von bestehenden Erbbaurechten gegenüber dem Eigentum an Grundstücken an die Verwaltung herangetragen worden, die die Erbbauberechtigten durch den Erwerb der Grundstücke lösen wollten. Dies sind insbesondere größere Schwierigkeiten bei der Beleihung von Erbbaugrundstücken, einem niedrigeren Wert der Immobilie gegenüber Immobilien auf Eigentumsgrundstücken, sowie das Erfordernis einer Zustimmung des Erbbaurechtsgebers beispielsweise bei Finanzierungen, Verkäufen oder Umbaumaßnahmen. Diese Nachteile treten mit abnehmender Restlaufzeit des Erbbaurechtes immer deutlicher zutage.

Zusatzfrage 1:

Wie lässt sich eine Erbpachtstrategie mit der Baulandstrategie verbinden?

Die Finanzierungsmechanik der Baulandstrategie bedeutet für die BBVG, dass eingesetzte Mittel (Vorfinanzierung) am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder herauskommen müssen, um sie revolvierend wieder für neue Projekte einsetzen zu können.

Insoweit ist die BBVG nicht darauf ausgerichtet, dauerhaft Wohnbauimmobilien im Bestand zu halten.

Dabei ist auch der Aufwand der administrativen Verwaltung von Erbbaurechten nicht zu unterschätzen.

Zusatzfrage 2:

Wie viele Erbbaugrundstücke wird oder hat die Stadt Bielefeld bereits zu welchem Erbbauzins in Erbpacht vergeben?

Antwort:

Der ISB betreut zurzeit 115 Erbbau- bzw. Untererbbbaurechte und es werden für das laufende Jahr Zahlungen in Höhe von rund 1.055.000€ erwartet.