

## **Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Verkauf von Baugrundstücken bzw. Vergabe von Erbbaurechten zur Erstellung von Wohnraum für Geflüchtete,- veränderte Konditionen**

Bezug: 87/2016, 540/2016, 47/2017

Anlagen: 0

---

## **Beschlussantrag:**

1. Bei
  - a. Vermietung von rund 75% des zu erstellenden Wohnraums für zehn Jahre an die Stadt für Flüchtlingsunterbringung, anschließend dauerhaft 15 % unter Mietspiegel
  - b. Vermietung des darüber hinausgehenden Wohnraums ab sofort und dauerhaft 15 % unter Mietspiegel

beträgt der zu vereinbarende Erbbauzins

in den Jahren 1 bis 10: 1,0 %

in den Jahren 11 bis 25: 2,0 %

in den Jahren 26 bis 60: 4,0 %
2. Der Rückkaufswert bei einem Heimfall des Grundstücks vor Ablauf der vertraglich vereinbarten 60 Jahre Vertragslaufzeit beträgt 80% des zu diesem Zeitpunkt vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerts (statt 2/3 des Verkehrswertes).
3. Der Rückkaufswert bei Zeitablauf im Jahr 2076 beträgt 95% des dann vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerts (statt 2/3 des Verkehrswertes).

## **Ziel:**

Realisierung des Bauvorhabens der Neuen Nachbarn Tübingen GmbH & Co. KG in der Hechinger Straße 94 auf Basis eines Erbbaurechts

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Als einziger Optionsnehmer würde die Neue Nachbarn GmbH & Co KG aus gesellschaftlichen Erwägungen bevorzugt das Erbbaurecht in Anspruch nehmen, anstatt zu kaufen. Wegen der derzeitigen Niedrigzinslage am Kapitalmarkt wäre nach den regelhaft geltenden Bedingungen für die Erbpacht ein Kauf langfristig betrachtet jedoch wirtschaftlich deutlich günstiger. Die Neue Nachbarn GmbH & Co KG ist daher mit der Bitte an die Stadtverwaltung herangetreten, die Bedingungen für einen Erbpachtvertrag nochmals zu verifizieren und so anzupassen, dass eine Erbpacht nach heutigem Ermessen für die Neue Nachbarn GmbH & Co KG wirtschaftlich noch weiter entgegen kommt, indem anfangs eine höhere Tilgungsquote ermöglicht wird.

### 2. Sachstand

Durch Vorlage 47/2017 wird ein Verkauf bzw. alternativ die Vergabe eines Erbbaurechts an die Neue Nachbarn GmbH & Co KG vorgeschlagen.

Nachdem eine Erbbaurechtslösung aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus wirtschaftlich uninteressant ist, bevorzugen sämtliche Optionsnehmer einen Kauf der Grundstücke. Lediglich die Neue Nachbarn GmbH & Co. KG möchte aus grundsätzlichen und gesellschaftspolitischen Gründen an einer Erbbaurechtslösung festhalten.

Aufgrund der bisherigen Regelung aus Vorlage 224/2016 würde der Erbbauzins auf Basis der vorgesehenen Nutzung in den ersten 10 Jahren jährlich 2,28 % und anschließend für die restliche Vertragslaufzeit von 50 Jahren 3,1 % betragen.

Die Neuen Nachbarn haben nun eine gestaffelte Zinsregelung für das Optionsgrundstück vorgeschlagen, die einen Erbbauzins wie folgt vorsieht:

in den Jahren 1 bis 10: 1,0 %

in den Jahren 11 bis 25: 2,0 %

in den Jahren 26 bis 60: 4,0 %

Über die Laufzeit des Vertrages würde dies am wirtschaftlichen Ergebnis für die Stadt wenig ändern, bedeutet für die Neue Nachbarn GmbH & Co KG jedoch die Möglichkeit zu Beginn Erbbauzinszahlungen gegenüber der Stadt zu reduzieren und stattdessen eine höhere Tilgung der Bankdarlehen zu ermöglichen. Im Gegenzug würde die Stadt ab dem Jahr 26 eine höhere Erbbauzinszahlung als ursprünglich vereinbart erhalten.

Als weitere Vertragsänderung wird von den Optionsnehmern beantragt, die Höhe der Entschädigung bei Beendigung des Vertrages zu erhöhen. Bislang ist für den Fall eines vorzeitigen Vertragsverstoßes und Rückfalls des Erbbaurechts auf die Stadt („Heimfall“) bzw. den Zeitablauf des Vertrages nach 60 Jahren Vertragslaufzeit eine Entschädigung von 2/3 des dann aktuellen Verkehrswerts vorgesehen. Dies entspricht der Mindestquote des § 27 Abs. II

Erbbauerechtsgesetz. Die Neue Nachbarn GmbH & Co. KG sehen hierdurch die Gefahr eines erheblichen Wertverlustes zu ihren Lasten. Die Vereinbarung einer höheren Entschädigungsquote ist grundsätzlich möglich und wurde von der Stadt in einzelnen Fällen in der Vergangenheit auch praktiziert.

In der Konsequenz verringert dies die Sicherheit des Grundstückseigentümers bei Ende des Erbbauerechtsvertrages auf Kosten für notwendige Umbaumaßnahmen oder sonstigen Belastungen (z.B.: streitiges, ungekündigtes Mietverhältnis) sitzen zu bleiben.

Unter diesen Bedingungen würden sich die Neuen Nachbarn für eine Erbpacht entscheiden können.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Grundsätzlich bewertet die Verwaltung Erbbauerechte sozialpolitisch als ein begrüßenswertes Instrument. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass mit dem Abschluss und der Verwaltung dieses Vertragskonstrukts ein nicht unerheblicher Aufwand verbunden ist. Dennoch schlägt die Verwaltung vor, den Änderungen zuzustimmen und damit das Vorhaben als Pilotprojekt zu ermöglichen, um dem besonderen Engagement der Optionsnehmer mit ihrem individuellen Ansatz eine Realisierung ihres Vorhabens zu ermöglichen. Da die Einhaltung der zugesagten Mietkonditionen nicht mehr über die Höhe des Erbbauzinses gesichert werden kann, ist eine entsprechende Sicherung mittels einer Vertragsstrafe aufzunehmen.

### 4. Lösungsvarianten

Eine Änderung der Erbbaukonditionen wird abgelehnt und an den in Vorlage 224/2016 beschlossenen Regelungen festgehalten.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt verzichtet auf die Grundstückseinnahme in Höhe von 239.129,41 € (HHSt 7.6152.3500.000-0100 (Entwicklungsbereich Südstadt) und erhält stattdessen über eine Laufzeit von 60 Jahren Erbbauzinsen in Höhe von 2.391,29 € / ab dem 11. Jahr 4.782,59 € / ab dem 26. Jahr 9.565,18 € (jeweils zuzüglich Steigerungen aufgrund aufzunehmender Preisgleitklausel) auf HHSt. 2.8800.1480.000-0100.

Da die fehlenden Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf im Etat des Entwicklungsbereichs dauerhaft nicht abgedeckt werden können, sind diese ggf. in den städtischen Haushalt (2.8800.9320.000-0100) zu übernehmen.