



Stadt Walldorf
Herrn Ersten Beigeordneten Otto Steinmann
Nußblocher Straße 45
69190 Walldorf

15.07.2021

Erstellung einer Richtlinie für die Ablösung (Verkauf) von Erbbaugrundstücken im Rahmen der Wohnbauförderung

Sehr geehrter Herr Erster Beigeordneter Steinmann,

immer mehr Menschen – auch mittleren Einkommens – haben zunehmend Schwierigkeiten, sich in Walldorf mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die SPD-Fraktion beantragt daher die Erstellung einer Richtlinie für die Ablösung (Verkauf) von Erbbaugrundstücken im Rahmen der Wohnbauförderung.

Begründung:

Der Gemeinderat hatte 2008 folgende Regelung hinsichtlich der Ablösung von Erbbaurechten beschlossen:

Soweit das Erbbaurecht innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss abgelöst wird, gilt der ungekürzte Verkehrswert, mindestens aber der bei der Erbbauzinsberechnung zugrunde gelegte Bodenwert. Soweit eine Ablösung zwischen dem 11. und 25. Jahr erfolgt, werden einheitlich für alle Grundstücke 300 €/m² festgesetzt. Ab dem 25. Jahr wird ein Verkaufspreis von 280 €/m² angesetzt.

Auf Basis dieser Grundlage hat die Verwaltung seit 2008 Erbbaurechte vergeben.

Der Verkauf zu den o. g. Preisen wurde jedoch durch die Gemeindeprüfanstalt beanstandet, da der Verkauf unterhalb des damals geltenden Bodenrichtwerts in Höhe von 375 €/m² erfolgte, ohne dass es hierfür konkret nachvollziehbare Kriterien gab.

Aufgrund der Beanstandung der Gemeindeprüfanstalt wurde daraufhin im Oktober 2015 durch den Gemeinderat beschlossen, dass Erbbaurechte künftig zum geltenden Verkehrswert veräußert werden.

Anpacken für Walldorf

Im Hinblick auf den damals geltenden Bodenrichtwert von 375 €/m² eine durchaus nachvollziehbare Entscheidung, da die Differenz zwischen dem 2008 beschlossenen ermäßigten Preis (300 €/m²) und dem zum Beschlusszeitpunkt 2015 geltenden Bodenrichtwert in Höhe von 375 €/m² überschaubar war, für alle Betroffenen leistbar schien und ja nach wie vor ein Kinderrabatt von 500 € pro Kind und Jahr auf die zu zahlende Erbpacht gewährt wurden.

Mittlerweile ist der Bodenrichtwert jedoch erheblich gestiegen und liegt derzeit bei bis zu 640 €/m². Eine erneute Festsetzung in naher Zukunft lässt eine weitere erhebliche Verteuerung erwarten.

Problem der im Zeitraum 2008 – 2015 vergebenen Erbbaurechte

Insbesondere das Neubaugebiet Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt, fiel in diese Zeit.

Hier wurde im Zuge der Grundstücksvergabe die zum damaligen Zeitpunkt gültige und im gesamten insbesondere für Familien vorteilhafte Beschlusslage (15 Jahre Kinderrabatt von 500 € pro Kind und Jahr, danach nach 10 Jahren für 300 €/m² kaufen) intensiv durch die Stadt beworben. Dies mag mit Sicherheit ein großer, wenn nicht gar maßgeblicher Anreiz insbesondere für Familien gewesen sein, sich hier, statt für einen Kauf zunächst für das Erbbaurecht zu entscheiden.

In Anbetracht der damals gültigen Beschlusslage war dies auch genauso die Intention des Rates, nämlich gerade jungen Familien, die über kein hohes Einkommen verfügen, durch städtische Förderung ein selbstbewohntes Eigenheim auf eigenem Grund in Walldorf zu ermöglichen.

So ist den dortigen Erbbaurechtsverträgen zu entnehmen, dass sich der Kaufpreis „nach der zum Zeitpunkt des Kaufes gültigen Beschlusslage des Gemeinderates bezüglich der Preisgestaltung bei der Ablösung von Erbbaurechten“ richtet.

Das Vertragswerk indizierte damit ausdrücklich, die zum Zeitpunkt des Beginns des Erbbaurechts gültige Beschlusslage, das Grundstück nach Ablauf von 10 Jahren zum Preis von 300 €/m² erwerben zu können.

Zwar ist auch der Passus „*Sofern kein einschlägiger Beschluss des Gemeinderates zum Zeitpunkt des Kaufes vorliegt, richtet sich der Kaufpreis nach dem Verkehrswert des Grundstückes [...]*“ vorhanden, diese Regelung wurde aber, so wurde es uns von mehreren Betroffenen berichtet, auf entsprechende Nachfrage Betroffener bei der Verwaltung als „*rein rechtlicher Natur*“ dargestellt. Zu keiner Zeit wurden seitens der Verwaltung Zweifel den Betroffenen gegenüber dahingehend geäußert, dass die zum damaligen Zeitpunkt gültige Beschlusslage in Frage gestellt würde. Vielmehr war das Gegenteil der Fall, so dass sich viele Familien im Vertrauen auf die damals bestehende Förderung für ein Erbbaurecht entschieden.

Der Gemeinderatsbeschluss aus 2015 den Grund für nunmehr 375 €/m² zu veräußern, hätte bezogen auf ein Grundstück von beispielsweise 300 m² eine Kauf-Mehrbelastung in Höhe von 22.500 € (75 € x 300 m²) bedeutet.

Dies erschien, auch gerade im Hinblick auf die gewährte Kinderförderung, als akzeptabel und noch verhältnismäßig, so dass keine Notwendigkeit für eine Festlegung von aktuellen Verkaufspreisen für die Erbbaugrundstücke und damit verbunden eine Erstellung allgemeiner Richtlinien für die verbilligte Vergabe von Erbbaugrundstücken zur Wohnbauförderung bestand.

Stand 2021 (Bodenrichtwert 640 €/m²) würde sich die Kauf-Mehrbelastung jedoch im genannten Beispiel (Grundstück von 300 m² Größe) auf nunmehr 102.000 € belaufen, was weitere Mehrkosten in Höhe von 79.500 € bedeutet.

Das eigentliche Ansinnen der Ratsbeschlüsse aus 2008 und 2015 im Zusammenspiel mit dem Inaussichtstellen eines lukrativen Erbpachtmodells seitens der Verwaltung, gerade jungen Familien, die über kein hohes Einkommen verfügen, durch städtische Förderung ein selbstbewohntes Eigenheim auf eigenem Grund in Walldorf zu ermöglichen, wird damit vollständig konterkariert.

Die derzeitige Kauf-Mehrbelastung scheint daher in der Gesamtschau der früheren Ratsentscheidung weder getragen noch gewollt.

Vielmehr ist es gerade in der aktuellen Lage an der Zeit, sich die Frage zu stellen, ob man nicht eine Erstellung einer Richtlinie für die verbilligte Vergabe von Erbbaugrundstücken zur Wohnbauförderung in Angriff nimmt und dadurch aktuelle Verkaufspreise für Erbbaugrundstücke - insbesondere für Familien - reduziert.

In dieser Richtlinie könnten beispielsweise folgende Punkte Berücksichtigung finden:

Anzahl / Alter der Kinder, (Schwer-) Behinderung, Ehrenamt usw., so dass eine mögliche Förderung hinreichend konkretisiert wäre.

Dies schiene eine gelungene Fortschreibung der Intention des Rates aus 2008.

Da hier eine intensive Vorberatung insbesondere über eine Richtlinie im Allgemeinen und über etwaige Kriterien im Besonderen (z. B. ob alle noch laufenden Erbbaurechte oder nur während eines bestimmten Zeitraums vergebene Erbbaurechte betroffen sein sollen, ob eine rückwirkende Förderung bereits erfolgter Verkaufsfälle erfolgen soll oder kann, ob man einen Erwerb auch vor Ablauf der 10 Jahresfrist ermöglichen will, sowie mögliche Kriterien der Förderung und deren Höhe usw.) angezeigt scheint, bitten wir um Vorberatung im Finanzausschuss.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Zuber

Manfred Zuber, Vorsitzender