

**Zentrale Gebäudewirtschaft**

Frau Meike Haacke, Tel. 171609

TOP: Vorabinformation für ein neues Konzept zur Verlängerungs- und Verkaufsstrategie von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

Bericht Nr. 179/2026

Produkt: 01.10.05 Grundstücksmanagement

Beratungsfolge

Bau- und Verkehrsausschuss

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

24.06.2026

Finanzielle Auswirkungen? ☒ ja ☐ nein☒ investiv ☒ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung: max. mögliche Aufwendungen=Buchwert sowie max. mögliche Erträge/Einzahlungen=Kaufpreis und kapitalisierter Erbbauzins ergeben sich aus der Begründung

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☒ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: R01100501/6821000/Verkauf Grundst. Verrechn. Rücklage

01.10.05/4547000/Verkauf Grundst. Verrechn. Rücklage

01.10.05/5477000/Abgang VG, Verechn. Rücklage

Laufend: / /

☐ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☒ freiwillige Aufgabe

Grundlage: Das noch zu beschließende Konzept bedarf eines Ratsbeschlusses.

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:

In seiner Sitzung am 25.09.2023 (Beschlussvorlage Nr. 130/2023) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid u. a. beschlossen:

„Die bisherigen Beschlüsse zum Verkauf von Erbbaugrundstücken werden aufgehoben. Die Verwaltung wird beauftragt, ein neues Konzept zur Verlängerungs- und Verkaufsstrategie von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken vorzulegen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Verkäufe nicht vorgesehen.“

Der nachstehende Bericht fasst die bisherigen Überlegungen der Verwaltung für ein neues Konzept zusammen, um den Gremienmitgliedern eine Befassung und Beratung zu ermöglichen. Eine Verabschiedung des Konzeptes ist für den nächsten Sitzungslauf nach der Sommerpause vorgesehen.

Die Stadt Lüdenscheid verfügt über insgesamt 312 Erbbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 331.500 m². Der weit überwiegende Teil der Grundstücke ist von Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch größeren Vermietungsobjekten geprägt, wovon sich die meisten auf die Wohngebiete Buckesfeld, Ramsberg, Staberg, Tinsberg/Kluse, Honsel/Eichholz und Brenecketal konzentrieren. Vereinzelt sind Erbbaugrundstücke der gewerblichen Nutzung vorbehalten oder zu Sondernutzungszwecken (z. B. Kinder- und Jugendeinrichtungen, Gastronomie oder Beherbergungsstätten) vergeben worden. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert ergibt sich ein Gesamtgrundstückswert von rd. 45,7 Mio. €, der Buchwert aller Erbbaugrundstücke beträgt ca. 35,3 Mio. €.

Im Vorfeld der Erstellung des neuen Konzeptes zur Verlängerungs- und Verkaufsstrategie von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken sind sämtliche städtischen Erbbaugrundstücke von den Fachdiensten Bauservice, Bauleitplanung und Städtebau, Verkehrsplanung und –lenkung und Klima- und Umweltschutz, Grünflächenplanung nach städtebaulichen, ökologischen und verkehrlichen Gesichtspunkten beurteilt worden. Ebenso wurde die Rentabilität eines jeden Erbbaugrundstücks betrachtet.

Im Ergebnis gibt es einzelne Grundstücke, die nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen verkauft werden sollten, weil z. B. Nachverdichtungspotential oder sonstige Erfordernisse bestehen oder die Grundstücke einen guten Ertrag erwirtschaften. Diese Grundstücke sollen daher aus grundsätzlichen bzw. strategischen Überlegungen nicht veräußert werden, sondern in städtischem Eigentum verbleiben.

I. Verkaufsstrategie:

Sofern ein Erbbaugrundstück nach vorstehender Bewertung für die Stadt Lüdenscheid entbehrlich ist, soll es zu folgenden Bedingungen verkauft werden:

- Verkauft werden nur Grundstücke mit Erbbaurechten ohne Wertsicherungsklausel zum jeweils gültigen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert, bei lagetypischen Abweichungen vom Richtwert – in Abstimmung mit dem Kämmerer – zu einem von einem Gutachter für Grundstücksbewertungen festgestellten Verkehrswert. Der Bodenrichtwert ist jahresübergreifend bis zum Vorliegen der neuen Bodenrichtwerte gültig, so dass Verkäufe bis zum 31.03. des Folgejahres noch zum Bodenrichtwert des Vorjahres erfolgen dürfen.

- Analog zur aktuellen Verkaufspraxis bei ablaufenden Erbbaurechten wird zusätzlich zum Kaufpreis der auf die Restlaufzeit kapitalisierte Erbbauzins erhoben.
- Über den Verkauf von Erbbaugrundstücken mit wertgesichertem Erbbauzins – unabhängig davon, ob es sich um eine Wohn- oder sonstige Nutzung handelt – entscheidet der Rat im Einzelfall.
- Nach den vorgenannten Kriterien könnten aktuell 195 Erbbaugrundstücke verkauft werden. Der potentielle Wert der Verkaufsflächen beträgt zum Richtwert 2026 ohne Berücksichtigung etwaiger lagetypischer Abweichungen rd. 20 Mio. €, der Buchwert liegt bei ca. 15,4 Mio. €. Durch die Vereinnahmung der auf die Restlaufzeit kapitalisierten Erbbauzinsen ergäbe sich eine zusätzliche konsumtive Einnahme von ca. 1,8 Mio. €.

II. Verlängerungsstrategie:

Erbbaurechte, deren Grundstücke nach vorstehender Bewertung nicht verkauft werden, sollen auf Wunsch des Erbbauberechtigten zu marktgerechten Konditionen wie folgt verlängert werden:

- Bei Wohnerbbaurechten wird der Erbbauzins auf 4 %, bei gewerblichen und sondergenutzten Erbbaurechten auf 5 % bis 6 % des jeweiligen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes, bei lagetypischen Abweichungen vom Richtwert – in Abstimmung mit dem Kämmerer – zu einem von einem Gutachter für Grundstücksbewertungen festgestellten Verkehrswert, erhöht.
- Bei Wohnerbbaurechten mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten wird der erhöhte Erbbauzins für die Restlaufzeit des Altvertrages, max. für 10 Jahre, schuldrechtlich um 50 % reduziert, sofern der Erbbauberechtigte das Erbbauwerk während dieser Zeit selbst bewohnt.
- Die Verlängerung erfolgt auf max. 99 Jahre bei Wohnerbbaurechten und max. 70 Jahre bei gewerblichen und sondergenutzten Erbbaurechten.

III. Umgang mit Altfällen

Aufgrund des Ruhens der Verkaufsaktivitäten bei Erbbaugrundstücken ist es in Einzelfällen zu Verlängerungsverträgen gem. röm. II. gekommen, obwohl in Anwendung der vorgenannten Bewertungsfaktoren ein Verkauf des Grundstücks in Frage gekommen wäre.

Es wird daher für vertretbar gehalten, in diesen Fällen noch ein nachträgliches Verkaufsangebot zu den Konditionen gem. röm. I. zu unterbreiten, wobei sich dann die Kapitalisierung des Erbbauzinses auf den vor der Verlängerung gültigen Erbbauzins und diese Laufzeit bezieht. Der so kapitalisierte Erbbauzins wird jedoch nur erhoben, wenn und soweit er den bisher bereits gezahlten erhöhten Erbbauzins übersteigt.

IV. Hinweise:

Sollte bis zum Ablauf eines Erbbauvertrages weder ein Verkauf des Erbbaugrundstücks noch eine Verlängerung des Erbbaurechtes zum Erfolg führen, geht das Erbbauwerk gegen Zahlung einer Entschädigung auf den Grundstückseigentümer (Stadt) über.

Die der Verwaltung vorliegenden Erfahrungen zeigen, dass die Veräußerung von Erbbaugrundstücken aufwändiger Vorbereitungen und Verhandlungen bedarf und dementsprechend Personalkapazitäten enorm bindet. Bei der genannten Anzahl an potenziell möglichen Veräußerungen von Erbbaugrundstücken ist zu erwähnen, dass eine Anpassung der personellen Ressourcen erfolgen muss, um die Vorgänge zeitnah bearbeiten und die dementsprechenden Verkaufserlöse auch tatsächlich zeitnah erzielen zu können (auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass alle in Frage

kommenden Grundstücke verkauft werden können).

Insgesamt wird die Veräußerung der hier genannten, potenziell verkäuflichen Erbbaugrundstücke als langjähriger Prozess angesehen. Bzgl. einiger Grundstücke liegen der Verwaltung bereits Kaufanfragen vor, die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 25.09.2023 zunächst nicht weiterbearbeitet werden konnten.

Lüdenscheid, den 01.06.2026

In Vertretung:

gez. Sven Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer