

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses, Frau Dipl.-Ing. Dörthe Schmidt, wird in der Sitzung über die Arbeit des Gutachterausschusses und die Grundlagen der Wertermittlung berichten. Darüber hinaus wird sie eine Handlungsempfehlung zur Wertermittlung von städtischen Erbbaugrundstücken für die Stadt Gladbeck vorstellen.

Anpassung der Wertermittlung von städtischen Erbbaugrundstücken

Der überwiegende Teil der bestehenden Erbbaurechtsverträge der Stadt Gladbeck betreffen Wohngebäude und laufen bereits mehrere Jahrzehnte. Sie sind überwiegend sehr niedrig verzinst und verfügen oftmals nicht über Anpassungsklauseln. Daher wurde die Verwaltung schon vor längerer Zeit damit beauftragt, die betreffenden Grundstücke zu veräußern.

Für die zukünftigen Verkaufsfälle wurde seitens der Verwaltung der Gutachterausschuss beauftragt, eine möglichst einfache Herangehensweise und pauschalisierte Berechnung der Werte von Erbbaugrundstücken für Wohn- bzw. Mischnutzung zur Minimierung des bürokratischen Aufwands zu entwickeln. In diesem Zuge sollte eine Marktanalyse stattfinden, um die Berechnungsmethodik der aktuellen Marktsituation anzugleichen.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachterausschuss, für künftige Verkaufsangebote für städtische Erbbaugrundstücke die Höhe des jeweiligen Bodenwertes (fiktives Normaleigentum) zugrunde zu legen. Die bisher auf dem sogenannten „Finanzmathematischen Wert“ basierende Wertermittlung führt nicht (mehr) zu marktgerechten Ergebnissen. Dies begründet sich in dem „speziellen“ gewöhnlichen Geschäftsverkehr in diesem Marktsegment, der durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse geprägt ist, da der oder die Erbbauberechtigte(n) in fast allen Fällen auch der einzige potenzielle Käufer sind, wodurch keine konkurrierende Marktsituation entsteht. Daher hat sich laut Analyse des Gutachterausschusses in seinem Einzugsgebiet das Verhältnis der Grundstückspreise zum unbelasteten Bodenwert deutlich verschoben, von vor ca. 15 Jahren im Mittel von 40-60% auf vor ca. fünf Jahren im Mittel 60-80% bis hin zu aktuell rund 100% des Bodenwertes.

Daher ergeht die Empfehlung, Verkaufsangebote nur noch zu 100% des objektspezifischen Bodenwertes abzugeben. Diese Empfehlung gilt nur für „typische“ Grundstücke ohne gravierende Besonderheiten.

Die Umsetzung wird zu marktgerechten Verkaufspreisen und damit verbunden zu Mehreinnahmen zugunsten des städtischen Haushaltes bei Verkaufsfällen von Erbbaurechtsgrundstücken führen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, städtische Erbbaugrundstücke zukünftig auf Grund der Handlungsempfehlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl zu veräußern. Die Handlungsempfehlung ist als Anlage beigefügt (gekürzt nur um die Seiten in der Anlage des Dokuments, die Beispielrechnungen für konkrete Grundstücke enthalten).

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Die Umsetzung wird zu marktgerechten Verkaufspreisen und damit verbunden zu Mehreinnahmen zugunsten des städtischen Haushaltes bei Verkaufsfällen von Erbbaurechtsgrundstücken führen. Die jeweilige Höhe wird vom Einzelfall abhängen.

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Beschlussentwurf:

Der Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und beschließt, Erbbaugrundstücke der Stadt Gladbeck künftig nur noch auf Grundlage der aktuellen Handlungsempfehlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl zur Veräußerung anzubieten.

Die Bürgermeisterin
i.V.



Dr. Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt-, Finanz- und Digitalisierungsausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: