

Bürgermeisteramt

Dezernat V

Adresse: Fehrenbachallee 12
Gebäude A
D-79106 Freiburg i. Br.
Telefon: +49 761 201-4012
Telefax: +49 761 201-4099
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-V@stadt.freiburg.de

Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt Dezernat V
Postfach, D-79095 Freiburg

- a) SPD - Fraktion
- b) Eine Stadt für Alle

- per E-Mail als pdf -

Ihr Zeichen/Schreiben vom
27.09.2024

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den
15.11.2024

Anfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen hier: Aktueller Stand bei der Erbbaurechtsvergabe

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.09.2024, das Herr Oberbürgermeister Horn zur Beantwortung an mich weitergeleitet hat.

Ihre Fragen können wir wie folgt beantworten:

1. Bei wie vielen Grundstücken/Liegenschaften werden in den nächsten zehn Jahren absehbar die Erbbaurechtsverträge auslaufen und neu vergeben?

In den nächsten 10 Jahren, bis Ende 2034, laufen insgesamt 107 Erbbaurechtsverträge aus. Davon sind 75 mit einer Wohnnutzung belegt und 32 mit einer anderen Nutzung (z. B. Gewerbe, Sport, Kultur). Welche dieser 107 Erbbaurechte verlängert und folglich mit einem an die neuen Erbbaurechtsgrundsätze angepassten Vertrag beurkundet werden, ist individuell von den beteiligten Erbbauberechtigten abhängig. Hierbei fließen auch die städtischen Interessen (z. B. städtebauliche Entwicklungen) in die Verhandlungen über das Zustandekommen von Verlängerungen und Anpassungen durch Verkäufe mit ein.

2. Wie viele Grundstücke liegen jeweils in welchen Stadtteilen und sind darunter größere zusammenhängende Einzelgrundstücke, insbesondere welche, die in der wohnungswirtschaftlichen Weitervermietung betrieben werden?

In der nachfolgenden Tabelle ist die Verteilung der 107 Erbbaurechtsverträge, die in den nächsten 10 Jahren auslaufen, nach Stadtteilen dargestellt.

Anzahl	Stadtteil
3	Brühl
3	Ebnet
40	Haslach
1	Herdern
2	Hochdorf
33	Mooswald
2	Munzingen
1	Oberau
3	Opfingen
3	Rieselfeld
2	St. Georgen
2	Tiengen
11	Waldsee
1	Waltershofen
107	Summe

Insbesondere im Stadtteil Mooswald werden aufgrund der aktuellen Grundstücksausnutzung (großes Grundstück - kleines Einfamilienhaus) regelmäßig Verdichtungsmöglichkeiten im Rahmen der Verlängerung und dem Verkauf von Erbbaurechten geprüft und umgesetzt. Dabei kann in Einzelfällen auch Geschosswohnungsbau entstehen. In dem von Ihnen angefragten Mietwohnungsbau werden in den nächsten zehn Jahren 33 Erbbaurechtsverträge auslaufen. Dabei handelt es sich jedoch insgesamt um Bestand der Freiburger Stadtbau GmbH. Sofern hier Entwicklungen anstehen, wird der Gemeinderat entsprechend über die Gremien eingebunden sein. Die Verlängerung von 27 Erbbaurechtsverträgen steht bereits im kommenden Jahr an.

3. Wie viele Einnahmen verzeichnet die Stadt Freiburg jährlich durch die Erbpachtzinsen (bitte tabellarisch der letzten Jahre bis 2024 darstellen)?

In der nachfolgenden Liste finden Sie tabellarisch aufgestellt die Einnahmen durch Erbbauzinsen für die Jahre 2019 bis 2024. Die Schwankungen der Beträge in den Jahren zueinander ergeben sich u. a. aus Anpassungen, die Einmalzahlungen in den betreffenden Jahren ausgelöst haben und aus Ermäßigungen, die Zahlungen in unterschiedlicher Höhe in den betreffenden Jahren differieren lassen. Auch Mehreinnahmen durch Neubestellungen und Inhaltsänderungen können die Beträge im Gesamten variieren lassen.

Der relativ geringe Anstieg der Erbbauzinseinnahmen von 2023 bis 2024, trotz Umsetzung der neuen Erbbaurechtsgrundsätze, erklärt sich u. a. durch die Einbringung von Erbbaugrundstücken zur Stärkung der Freiburger Stadtbau GmbH im Rahmen FSB 2030 und damit dem Wegfall laufender Erbbauzinseinnahmen in Höhe von rd. 73.100 EUR p.a., sowie durch die vom Gemeinderat beschlossenen schuldrechtlichen Ermäßigungen beispielsweise im Ein- und Zweifamilienhausbereich (Drucksache G-20/172) für Familien, Senioren, zu pflegenden Angehörigen und im Geschosswohnungsbau (G-22/033) für geförderten Mietwohnungsbau.

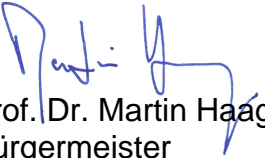
Jahr	Einnahmen / Erträge*
2019	5.547.027,65 EUR
2020	5.631.384,44 EUR
2021	5.978.328,30 EUR
2022	6.261.686,39 EUR
2023	6.228.408,81 EUR
2024	ca. 6.272.379,55 EUR

Bei den Erbbauzinseinnahmen der Jahre 2019 bis 2023 handelt es sich um das IST; bei den Einnahmen aus 2024 ist das aktuelle SOLL dargestellt, da die zweite Jahreshälfte noch nicht abgeschlossen ist.

4. Fließen die Einnahmen bisher in den Kernhaushalt?

Die Einnahmen fließen in den Ergebnishaushalt des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen und kommen damit dem Kernhaushalt insgesamt zugute.

Mit freundlichen Grüßen


Prof. Dr. Martin Haag
Bürgermeister