



Datum: 02.08.2023

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Haupt- und Finanzausschuss			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Liegenschaften, Stadt- und Dorferneuerung	Sachbearb.: Herr Entian
------------------	--	----------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Finanzabteilung					
Amt für Stadtentwicklung/Liegenschaften, Stadt- und Dorferneuerung					

TOP: Konditionen bei städtischen Grundstücksgeschäften*Produktgruppe: 11.06 Immobilienmanagement*1. Beschlussvorschlag:

Dem Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnis und Beratung vorgelegt.

2. Sachverhalt und Begründung:

In der letzten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses wurde im Rahmen eines städtischen Grundstücksverkaufs die Festlegung eines sach- und markgerechten Verkaufspreises thematisiert. Der Zusage der Verwaltung, dieses in einer Vorlage mal darzustellen und zur Beratung vorzulegen, wird hiermit nachgekommen.

Zunächst sei vorangestellt, das städtische Wohn- und Gewerbeflächen aktuell in den nachstehenden Orten bzw. Baugebieten zu folgenden Konditionen veräußert werden:

- Baugebiet „Am Taasberg“ in Lenne:
40,00 €/m² einschl. Erschließungsbeitrag, aber zzgl. sonstiger Erschließungskosten/Öko-Ausgleich (4 von 25 Bauplätzen noch verfügbar)
- Baugebiet „Zum Parmberg“ in Dorlar:
70,00 €/m² voll erschlossen, d. h. einschl. Erschließungskosten (8 von 24 Bauplätzen noch verfügbar)
- Baugebiet „Über der Dorfstraße“ in Westfeld:
70,00 €/m² dto. voll erschlossen (8 von 14 Bauplätzen noch verfügbar)
- Gewerbepark Hochsauerland bei Bad Fredeburg:
35,00 €/m² dto. voll erschlossen (je nach Aufteilung 2-3 Flächen bzw. rd. 10.000 m² noch verfügbar)

Vertragsnebenkosten und etwaige Vermessungskosten sind regelmäßig vom Käufer zu tragen. Grundstücks- und Hausanschlusskosten ebenso.

Bei der Ermittlung und Festlegung eines Kaufpreises bietet der amtliche Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im jeweiligen Ort bzw. Umfeld eine wichtige Orientierungsgröße. Das öffentliche Auskunftssystem „BORIS-NRW“ enthält die amtlichen Richtwerte bzw. Informationen zum Grundstücksmarkt und steht online unter <https://www.boris.nrw.de> zur Verfügung.

Bei der Entwicklung und planungsrechtlichen Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen stellen die bei der Stadt angefallenen Grunderwerbskosten (die Flächen werden i. d. R. im Vorfeld von der Stadt erworben) sowie die Höhe der kalkulierten Erschließungskosten maßgebende Faktoren dar, um daraus einen Verkaufspreis zu bilden. Inzwischen ist gängige Praxis, dass daraus ein Preis gebildet wird, der sich „voll erschlossen“ versteht und damit die Erschließungskosten enthält. Damit ist zum einen für die Käufer eine verbindliche Größenordnung für Planung und Finanzierung gegeben, zum anderen kommt das abrechnungs- und verwaltungstechnisch ebenso der Stadt entgegen. Ferner lässt sich so ein besserer Vergleich mit den amtlichen Bodenrichtwerten ziehen, die heute regelmäßig auch als „voll erschlossen“ ausgewiesen werden.

Bei der Festlegung des Verkaufspreises steht aus kommunaler Sicht nicht eine Gewinnmaximierung im Vordergrund; vielmehr geht es darum, dass im Sinne der Dorf- und Stadtentwicklung Preise gefunden werden, die für die Stadt natürlich mindestens kostendeckend und marktgerecht sind, die aber auch entsprechende Nachfrage nach Bauplätzen generieren. In der Rückschau war dieses durchaus zielführend, zumal es doch bisher gut gelungen ist, vielen jungen Menschen und Familien in den Orten den Erwerb eines Baugrundstücks zu ermöglichen und darüber lebendige und zukunftsfähige Orte zu erhalten. Bei Gewerbeflächen spielt auch der Aspekt der Wirtschaftsförderung eine Rolle; die Ansiedelung und Existenzgründung von Unternehmen ist mit Blick auf ein Arbeitsplatzangebot für die Stadtentwicklung gleichermaßen wichtig. Der Blick auf die aktuellen Arbeitsmarktzahlen in Schmallenberg unterstreicht eine solide und krisenfeste bzw. tragfähige Wirtschaftsstruktur in der Stadt.

Nochmal zurückkommend auf die Bodenrichtwerte aus BORIS-NRW stellt es sich so dar, dass diese aus einer sog. „Kaufpreissammlung“ ermittelt werden und somit in den jeweiligen Richtwertzonen quasi einen Durchschnittspreis der erfolgten Verkaufsfälle darstellen. Deren Anpassung erfolgt jährlich. Schwierig stellt sich die Widerspiegelung einer marktgerechten Entwicklung in den Bereichen dar, wo kaum Verkaufsfälle zu verzeichnen sind (üblicherweise in weitgehend bebauten Bestandsgebieten). In solchen (eher) Einzelfällen wird dann von der Verwaltung i. d. R. ein Preis gebildet, der einen Durchschnittspreis aus mehreren Richtwertzonen eines Ortes darstellt. Häufig hilft dabei auch der Blick auf die Entwicklung von Richtwerten in anderen Orten oder Bereichen, die mit ihren Rahmenbedingungen vergleichbar sind, wo aber eben mehr Verkaufstätigkeiten erfolgen.

Gängige Praxis war bisher immer, dass in einem Baugebiet (oder Erschließungsabschnitt) ein einmal festgesetzter Verkaufspreis – auch über längere Zeiträume – beibehalten wird und für jeden Käufer gleichermaßen gilt. Unkritisch ist das sicher in einem Baugebiet, welches innerhalb von wenigen Jahren nahezu komplett vermarktet ist. Anders verhält es sich dort, wo manche Bauplätze über viele Jahre im Bestand der Stadt bleiben. In solchen Fällen könnte durchaus über eine mittelfristige Preisanpassung nachgedacht werden. Allerdings könnte eine solch lange Vorhaltung eines Grundstücks auch ein Signal mangelnder Attraktivität sein. Eine Preisanpassung nach oben wäre den kontraproduktiv.

Sofern es sich bei Grundstücksverkäufen nicht um klassische Wohn- und Gewerbeflächen handelt, erfolgt die Preisermittlung anhand von einschlägigen Bewertungsrichtlinien. Der Leitfaden zum „doppischen Kommunalhaushalt“ ist zudem eine wertvolle Orientierungshilfe, wenn es darum geht, für eher atypische Grundstücke und deren Nutzungen eine angemessene Bewertung zu finden. Dies verlangt häufig den Blick auf den Einzelfall und seine jeweiligen Rahmenbedingungen. Die Anwendung der einschlägigen Bewertungsgrundsätze stellt dabei aber sicher, dass jeweils eine sachgerechte Preisermittlung erfolgt, die bei vergleichbaren Fällen auch vergleichbare und nachvollziehbare Kriterien anlegt. Insgesamt hat sich dieses Vorgehen aus Sicht der Verwaltung bewährt.