



MITTEILUNGSVORLAGE

Fachamt/Verursacher

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	25.02.2013	1353/13 -I/295
--------------------------	------------	----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	04.03.2013		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Sanierungsabschluss ./ Zinsabschläge bei Ablösevereinbarungen

Anlage/n:

Erklärung zum Abschluss einer Ablösevereinbarung

Inhalt der Mitteilung:

Die Abzinsungsfaktoren für Ablösevereinbarungen beim Sanierungsabschluss wurden festgelegt.

Wetzlar, den 25.02.2013

Semler
Stadtrat

Begründung:

In der Magistratssitzung vom 03.12.2012 (DRU 1227/12) wurde beschlossen, dass die Stadt Wetzlar die Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. 3 BauGB vor Abschluss der Sanierung zulässt.

Da der Abschluss von Ablösevereinbarungen auf Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sowohl für die Stadt als auch für die zahlungspflichtigen Eigentümer Vorteile hat, wird angestrebt, eine möglichst hohe Zahl an Ablösevereinbarungen zu schließen. (Die Vorteile der Ablösevereinbarungen wurden bereits in der oben genannten Beschlussvorlage erläutert.) Um dieses Ziel zu erreichen ist es ratsam, diese Vorgehensweise für zahlungspflichtige Eigentümer entsprechend attraktiv zu gestalten. Wichtigstes Argument für einen Abschluss seitens der Eigentümer ist sicher der finanzielle Vorteil der Ablösevereinbarung. Dieser ergibt sich primär aus der Abzinsung des zu zahlenden Ausgleichsbetrages.

In der Vergangenheit wurde, laut Aussage des zuständigen Sachbearbeiters beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, die Höhe der Zinsabschläge von den betroffenen Kommunen relativ frei mit stark variierenden Zinssätzen festgesetzt. Beim Hessischen Rechnungshof stieß diese Vorgehensweise auf Kritik. In der Folge wurde festgelegt, dass sich der Abzinsungsfaktor am örtlichen Liegenschaftszinssatz zu orientieren hat.

Bei der Festlegung der Abzinsungsfaktoren in Wetzlar wird von einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 6% im Jahr ausgegangen (überschlägig ermittelter Durchschnittswert der Liegenschaftszinssätze verschiedener Objektarten, entnommen aus dem Immobilienmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte). Dieser Zinssatz wurde vom Ministerium anerkannt. Die Abzinsung soll in halbjährlichen Schritten erfolgen.

Die vereinfachte Formel für die Abzinsung lautet:

$$\text{Ablösebetrag} = \text{Ausgleichsbetrag} / (1 + 3/100)^n$$

3/100 entspricht dem Zinssatz für ein halbes Jahr, „n“ bezeichnet die Anzahl der Halbjahre.

Daraus ergeben sich folgende Abzinsungsfaktoren:

Ablösevereinbarung bis zum	Einsparung für die Eigentümer
30.06.2013	13,7 %
31.12.2013	11,2 %
30.06.2014	8,5 %
31.12.2014	5,7 %
30.06.2015	2,9 %

Wie bereits berichtet, werden die Ergebnisse der Gutachten über die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht für alle Bereiche des Sanierungsgebietes zum gleichen Zeitpunkt vorliegen. Das letzte Gutachten für den Bereich Altstadt wird voraussichtlich erst Anfang 2014 fertig gestellt sein.

Eine Abzinsung bezogen auf den 30. Juni 2013 wäre damit für die betroffenen Eigentümer nicht mehr möglich. Damit allen zahlungspflichtigen Eigentümern die gleiche Chance zur Ausnutzung des maximalen Abzinsungsvorteils gegeben werden kann, wird das Abgabedatum einer Willenserklärung zum Abschluss einer Ablösevereinbarung als Stichtag für die Berechnung des Abzinsungsfaktors anerkannt.

Das entsprechende Formular befindet sich in der Anlage.