



Sitzungsvorlage
230/421/2020

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 19.05.2020	Aktenzeichen: 23.31.05 Erbbaurecht allgemein		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.06.2020	Vorberatung N	
Hauptausschuss	09.06.2020	Vorberatung Ö	
Stadtrat	23.06.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

Wohnerbbaurechte;

Festsetzung des Erbbauzinses bei der Neubestellung oder Verlängerung von Wohnerbbaurechten an städtischen Grundstücken sowie Grundstücken der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, dass bei der Neubestellung von Wohnerbbaurechten bzw. der Verlängerung bestehender Wohnerbbaurechte über 20 Jahre ein Erbbauzins in Höhe von drei Prozent des jeweils gültigen Bodenrichtwertes pro Jahr vereinbart wird. Bei einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren beträgt der Erbbauzins für die ersten 20 Jahre drei Prozent und für die letzten 10 Jahre dreieinhalb Prozent des jeweils gültigen Bodenrichtwertes pro Jahr.

Längere Laufzeiten für Wohnerbbaurechte sollen nur noch nach Einzelfallprüfung und auf Grundlage von Einzelfallbeschlüssen hinsichtlich der Laufzeit und des Erbbauzinses möglich sein.

Diese Regelungen sollen ab Beschlussfassung gelten.

Gleichlautender Beschluss gilt für die Grundstücke der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz.

Begründung:

Die Stadt Landau in der Pfalz und die Bürgerstiftung Landau in der Pfalz sind aktuell Eigentümerinnen von insgesamt 131 Grundstücken, die im Rahmen von Wohnerbbaurechten durch Dritte genutzt werden.

In den letzten Jahren wurde der Schwerpunkt von Seiten der Stadt Landau in der Pfalz beziehungsweise der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz auf die Ablösung der Erbbaugrundstücke durch die Erbbauberechtigten gelegt. Hintergrund war insbesondere, dass Finanzmittel für Investitionen benötigt wurden und die geringe Verzinsung der Erbbaurechte im Gegensatz zum damals hohen Fremdkapitalzins unwirtschaftlich war.

Durch verschiedene Beschlüsse wurde daher der Anreiz zur vorzeitigen Ablösung der Erbbaurechte geschaffen. So wurden verschiedene Rabattregelungen für vorzeitige Grundstückserwerbe durch die Erbbauberechtigten beschlossen. Parallel hat der Stadtvorstand am 12. März 2007 festgelegt, dass der Erbbauzins bei Neubestellungen

und Verlängerungen von Erbbaurechten zum Zwecke der Wohnbebauung fünf Prozent des Bodenrichtwertes pro Jahr betragen soll, um die Ablösung attraktiver zu gestalten als die Verlängerung.

Die Rabattregelungen wurden im Jahr 2017 für die Bürgerstiftung Landau in der Pfalz und im Jahr 2019 für die Stadt Landau in der Pfalz aufgehoben, da sich die Zinssituation am Kapitalmarkt verändert hat und demgegenüber die vergleichsweise hohen Rabatte für die vorzeitige Ablösung nicht mehr gerechtfertigt waren. Im Fall der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz wurde der Beschluss mit dem Stiftungszweck begründet.

Die anhaltend sehr niedrige Zinslage am Kapitalmarkt verlangt auch die Erbbauzinsregelung von 2007 bei Neuabschluss und Verlängerung von Erbbaurechten zu reduzieren und nach unten anzupassen.

Die Konditionen sollen ab sofort wie folgt aussehen:

Laufzeit

Als Laufzeit sollen, entsprechend dem bisherigen Beschluss, in der Regel 20 Jahre zugrunde gelegt werden. In Ausnahmefällen, wie beispielsweise bei umfangreichen und kostenintensiven Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen, kann auch eine Verlängerung oder Neubestellung mit einer Laufzeit bis zu 30 Jahren erfolgen. Längere Laufzeiten sind nur nach Einzelfallprüfung und auf Grundlage von Einzelfallbeschlüssen hinsichtlich der Laufzeit und des Erbbauzinses möglich.

Erbbauzins

Bei Verlängerungen und Neubestellungen von Erbbaurechten bis zu 20 Jahren Laufzeit soll als Alternative zur Ablösung zum Verkehrswert ein Erbbauzins in Höhe von drei Prozent (statt fünf Prozent) des jeweils geltenden Bodenrichtwertes zugrunde gelegt werden. Bei einer vereinbarten neuen Laufzeit von 30 Jahren soll der Erbbauzins für die ersten 20 Jahre drei Prozent und für die restlichen 10 Jahre dreieinhalb Prozent des jeweils geltenden Bodenrichtwertes betragen.

Die neue Erbbauzinsregelung soll, ähnlich der aufgehobenen Rabattregelung, dem aktuell niedrigen Zinsniveau Rechnung tragen und die Verzinsung der Erbbaurechte an dieses Zinsniveau entsprechend anpassen. Gleichzeitig wird die Verlängerung von Erbbaurechten im Allgemeinen attraktiver gestaltet, da die bisherige hohe fünf Prozent-Regelung gerade auch mit Blick auf die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Bodenrichtwerte eine starke Belastung für die Erbbauberechtigten darstellt, wie aus der Beispielberechnung, die in der Anlage beigefügt ist, ersichtlich wird. Die Konsequenz daraus zeigt sich in der Praxis: Die Möglichkeit der Verlängerung beziehungsweise Neubestellung von Erbbaurechten bei einem Erbbauzins von 5 Prozent ist für viele Betroffene kaum finanzierbar. Eine Ablösung zum Verkehrswert ist in einigen Fällen auch nicht möglich, beispielsweise weil die Banken aufgrund des Alters der Betroffenen zum Zeitpunkt des Ablaufs keine Kredite in der benötigten Höhe mehr gewähren.

Die neue Regelung mit einem dem Markt angepassten reduzierten Erbbauzins erleichtert es insbesondere älteren Erbbauberechtigten, ihr Erbbaurecht zu verlängern und weiterhin zu bewohnen, anstatt dieses veräußern oder auslaufen lassen zu müssen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anpassung der Erbbauzinsen bei Neuabschluss und Verlängerung von Wohnerbbaurechten wie beschrieben zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: 1142.4412 bzw. 1140.4412

Haushaltsjahr: ab 2020

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja / Nein

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

Anlagen:

Beispielberechnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

