



Sitzungsvorlage
230/294/2016

Amt/Abteilung: Liegenschaftsabteilung Datum: 21.12.2016	Aktenzeichen: 23.31.05		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	09.01.2017	Vorberatung N	
Hauptausschuss	17.01.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Erbbaurechtsgrundstücke;

Preisnachlass bei der vorzeitigen Ablösung von Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt Landau und der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz

Beschlussvorschlag:

1. Mit Wirkung ab 01.04.2017 wird die Gewährung von Preisnachlässen im Zuge der vorzeitigen Ablösung von Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt Landau in der Pfalz wie in der Begründung dargestellt angepasst.

2. Mit Wirkung ab 01.04.2017 wird die Gewährung von Preisnachlässen im Zuge der vorzeitigen Ablösung von Erbbaurechtsgrundstücken der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz nicht mehr gewährt.

Begründung:

Um Mittel für den städtischen Haushalt zu beschaffen und für Hauseigentümer den Erwerb des Erbbaugrundstückes attraktiver zu gestalten, beschloss der Hauptausschuss in der Sitzung am 25.05.1999 im Falle von vorzeitigen Ablösungen von Erbbaurechtsgrundstücken je nach Restlaufzeit des Erbbaurechts gestaffelte Preisnachlässe bis zu 20 % zu gewähren. Die Zinssituation bei der Kreditaufnahme für den städtischen Haushalt war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung sehr ungünstig. Der Verkauf der Erbbaurechtsgrundstücke half, andere Investitionen zu finanzieren.

Diese Regelung wurde inhaltsgleich bei der vorzeitigen Ablösung von Erbbaurechtsgrundstücken der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz angewandt.

In Anbetracht der seit geraumer Zeit anhaltenden Niedrigzinsphase beschloss der Hauptausschuss in der Sitzung am 02.12.2014, dass mit Wirkung ab 01.01.2015 die Gewährung von Nachlässen bei der vorzeitigen Ablösung von Erbbaurechtsgrundstücken wie folgt angepasst werden, um sicherzustellen, dass Gemeinde- / Stiftungsvermögen nicht „unter Wert“ veräußert wird:

Nachlass 6 % bei einer Restlaufzeit von >10 Jahre und länger

Nachlass 3 % bei einer Restlaufzeit von >3 bis 10 Jahren.

Im Zuge der zukünftigen Zinsentwicklung sollte die Kaufpreisgestaltung für die vorzeitige Ablösung von Erbbaurechtsgrundstücken beobachtet werden, um hierüber zu einem späteren Zeitpunkt ggf. neu zu beschließen.

Zu Ziffer 1 des Beschlussvorschlages:

Da die Niedrigzinsphase auf dem Finanzmarkt fortbesteht und sich verstärkt hat, sollten die Preisnachlässe für Erbbaurechtsgrundstücke im Eigentum der Stadt Landau nochmals wie folgt angepasst werden:

Nachlass 4 % bei einer Restlaufzeit von ab 10 Jahre und länger

Nachlass 2,5 % bei einer Restlaufzeit von ab 5 Jahren bis 10 Jahren

Nachlass 1,5 % bei einer Restlaufzeit von > 3 bis 5 Jahren.

Dieser Nachlass gilt nicht für Erwerber eines Erbbaurechts, die innerhalb von 2 Jahren nach Übernahme des Erbbaurechts das Grundstück erwerben wollen.

Als Basis für die Berechnung des Kaufpreises soll weiterhin der Bodenrichtwert für Grundstücke laut Gutachterausschuss beim Katasteramt dienen.

Im Bestand der Stadt Landau befinden sich 117 Erbbaurechtsgrundstücke, die zu Wohnzwecken dienen.

Mit den Erlösen werden entsprechend der Auflage der Aufsichtsbehörde einerseits die hohen Defizite im Ergebnishaushalt reduziert und andererseits in Höhe des hälftigen Buchwertes die veranschlagten Investitionsvorhaben des städtischen Haushaltes mitfinanziert.

Zu Ziffer 2 des Beschlussvorschlages:

Im Gegensatz zum städtischen Haushalt ist es Aufgabe der Bürgerstiftung, das Stiftungsvermögen ungeschmälert zu erhalten und mündelsicher möglichst ertragreich anzulegen, um die Erträge für den Stiftungszweck auszuschütten.

Da im Falle von Vermögensumschichtungen durch Verkauf von Immobilien und der Neuanlage von liquiden Mitteln kaum Erträge zu erzielen sind, sollen bei vorzeitiger Ablösung von Erbbaurechtsgrundstücken der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz keine Preisnachlässe gewährt werden. Barmittel zu Finanzierungszwecken werden derzeit nicht benötigt.

Im Bestand der Bürgerstiftung Landau in der Pfalz befinden sich aktuell 34 Erbbaurechtsgrundstücke.

Auswirkung:

Produktkonto: 1142.4529 bzw. .46112 und 1140.4529

Haushaltsjahr: 2017 und später

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.