

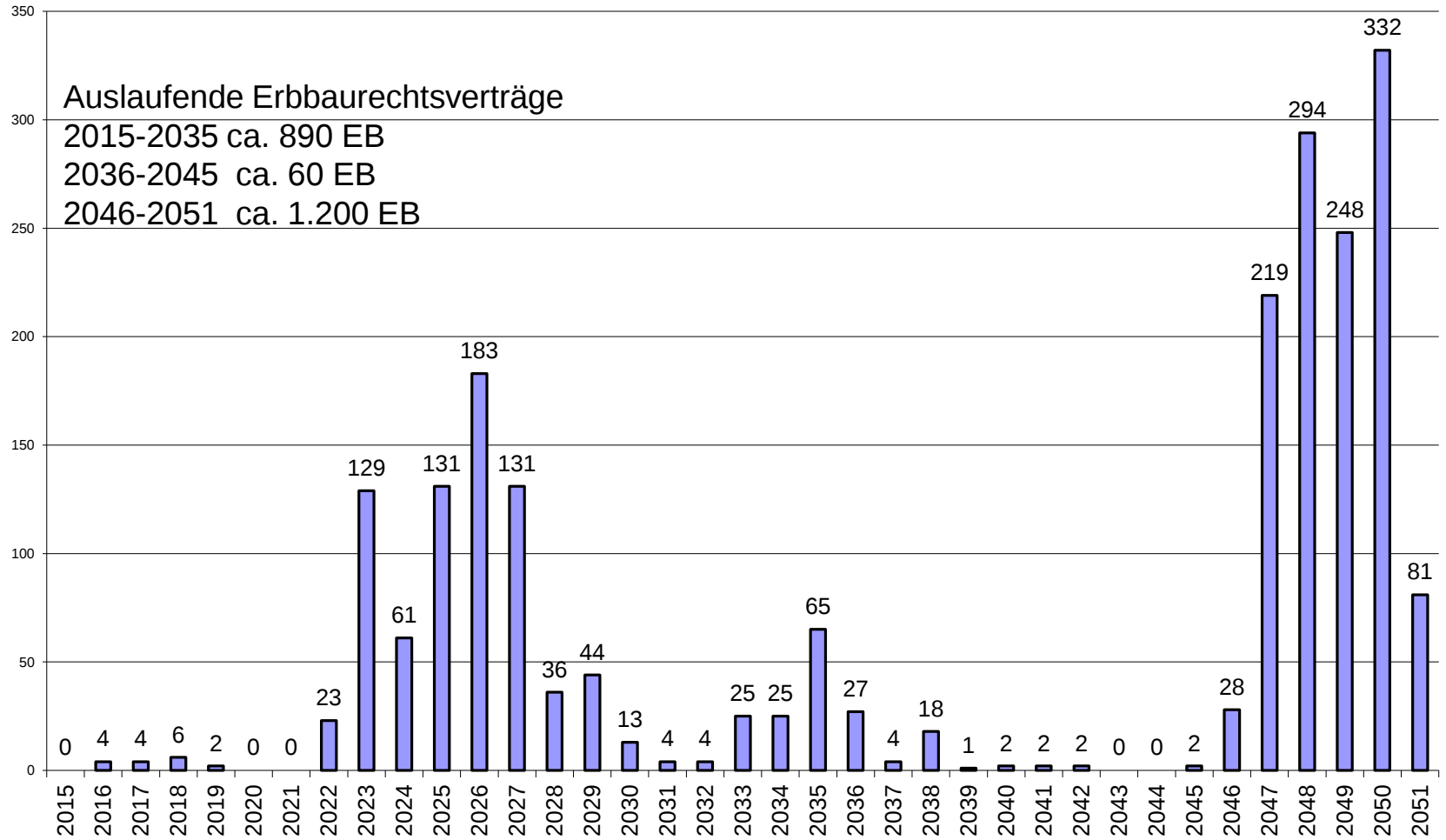
Umgang mit den bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beschlussvorlage des
Bereiches 2.280 – Wirtschaft und
Liegenschaften

Ausgangslage



- HL Ausgeber von ca. 8700 Erbbaurechten
- Haushalt 2015: Erbbauzinseinnahmen ca. 3,7 Mio EUR.
- Größter kommunaler Erbbaurechtsausgeber
- Vergabe von Erbbaurechten seit 1919
- In den nächsten 20 Jahren (2015 bis 2035) laufen ca. 890 Erbbaurechte aus, 2036 – 2045 weitere ca. 60



Beschlussvorschläge

- **Angebot an alle Erbbauberechtigten:
Kauf des Grundstückes oder Verlängerung des Erbbaurechtes**
- **gleiche Grundlage für die Bemessung des Kaufpreises und
des Erbbauzinses: aktueller Bodenrichtwert plus 10 %**
- **Verlängerung des Erbbaurechtes:**
 - Laufzeit 30 – 60 Jahre
 - Erbbauzins 4 %
 - für langjährige Erbbauberechtigte Ermäßigung des EZ
bei vorzeitiger Verlängerung (Mischzins, s. nächste Folie)
- **Nachverdichtungsmöglichkeiten prüfen**

Beispiel eines „Mischzinses“

- Bei vorzeitiger Verlängerung auf 60 Jahre schuldrechtl. Ermäßigung auf Mischzins
[(Beispiel = Restlaufzeit 20 J. => (alter EBZ x 20 J.) + (neuer EBZ x 40 Jahre) geteilt durch 60 Jahre)= Mischzins]

-> Voraussetzung

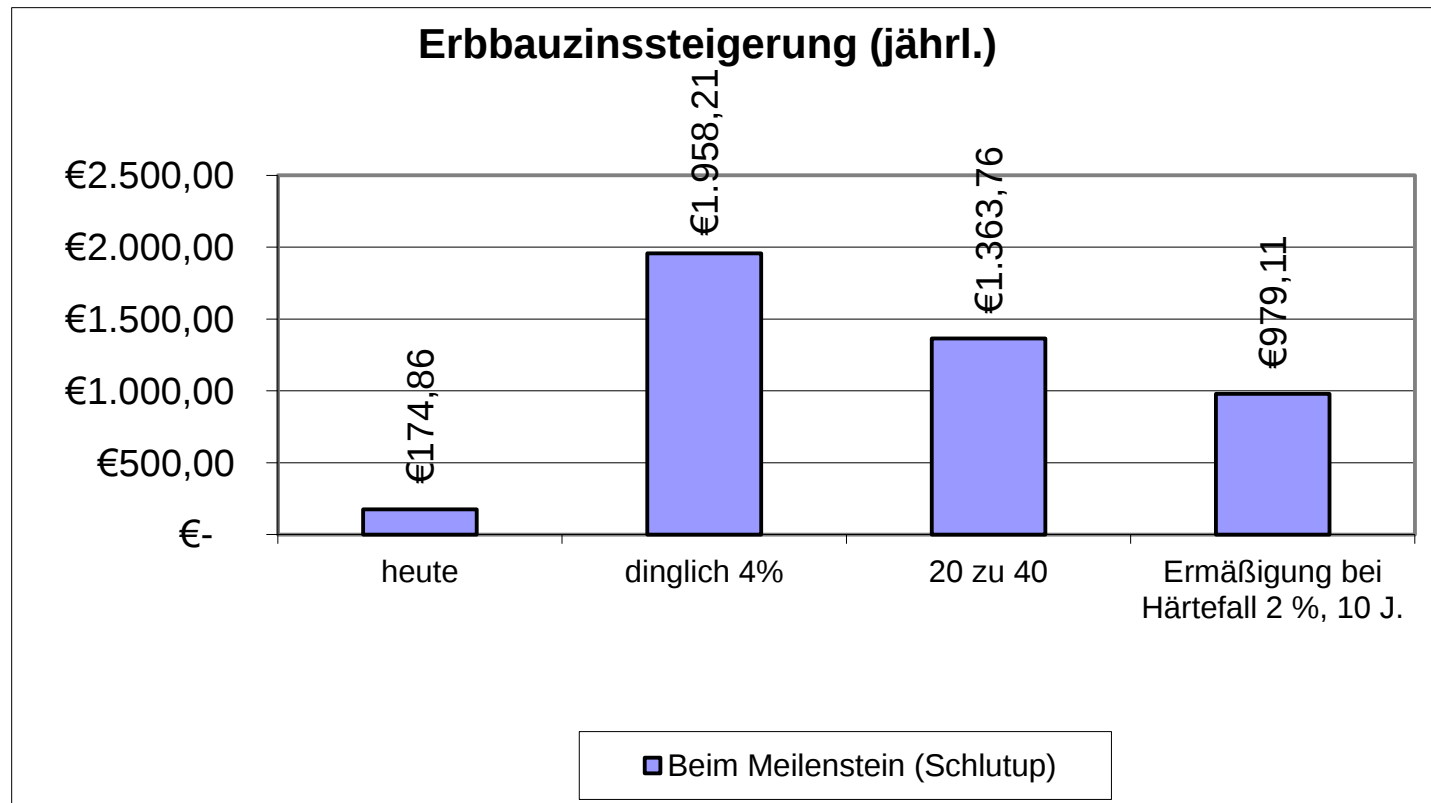
- Seit mehr als 20 Jahren Erbbauberechtigter
- Vertrag mit Restlaufzeit von max. 30 Jahren

-> Vorteil: Absicherung von Finanzierungen

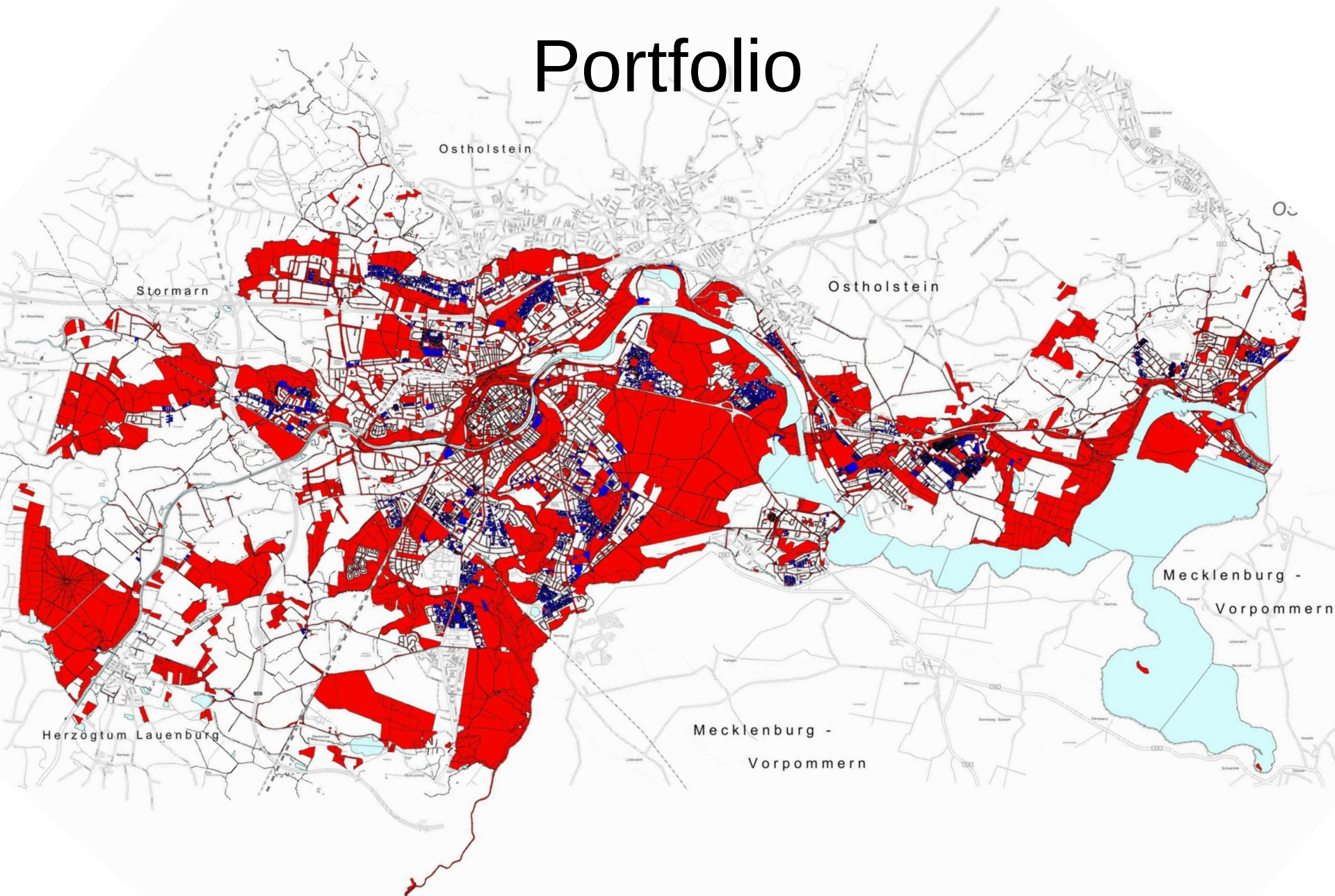
2 Härtefallregelungen für langjährige Erbbauberechtigte

- Ermäßigung auf **2 %**, wenn EB mind. 20 Jahre EB ist und die Voraussetzungen gem. §§ 20 – 25 WoFG erfüllt
- Im Einzelfall abweichende Regelungen für langjährige EB die im Hinblick auf die EBZ-Gestaltung in eine unzumutbare wirtschaftliche Notlage geraten.

Erbbauzinssteigerungen



Portfolio



11.01.2016

Bereich Wirtschaft und
Liegenschaften Claus Strätz

Hansestadt LÜBECK  8