



► Nr. VO/2023/12228
öffentlich

Lübeck, 11.05.2023

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

Antwort zur Anfrage von Herrn AM Fürter betreffend "Neuregelung der Erbbaurechte für Wohnbebauung"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.06.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.06.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mündliche Anfrage zu TOP 3.5 der Sitzung des Hauptausschusses vom 14.03.2023 des Herrn AM Fürter hinsichtlich der Neureglung der Erbbaurechte für Wohnbebauung und möglichen Auswirkungen auf den Haushalt der Hansestadt Lübeck.

Antwort:

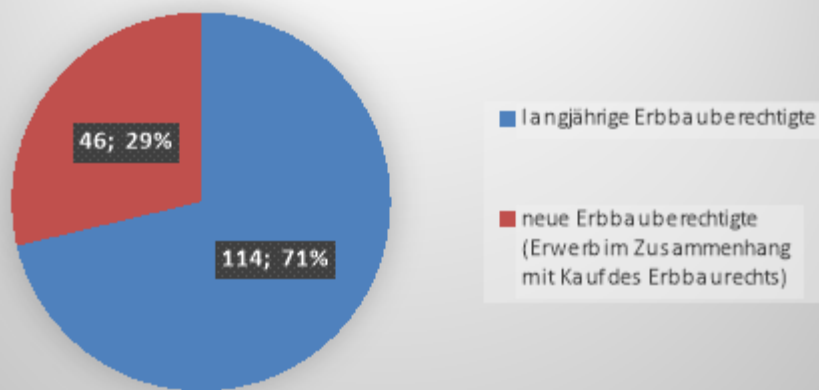
Auf die mündliche Anfrage von Herrn AM Fürter teilt das Erbbaurechtsmanagement mit, dass die Neuregelung der Erbbaurechte für Wohnbebauung Auswirkungen auf die Einnahmen aus dem Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken sowie die Einnahmen auslaufenden Erbbauzinsen hat.

Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken

Beim Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken konnten bislang zwei Erwerbergruppen unterschieden werden, langjährige Bestandserbbauberechtigte und neue Erbbauberechtigte, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Kauf des Erbbaurechts zusätzlich das Erbbaurechtsgrundstück erworben haben.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 160 Erbbaurechtsgrundstücke an Erbbauberechtigte veräußert. In 29 % der Verkaufsfälle erfolgte die Veräußerung in zeitlichem Zusammenhang mit dem Erwerb der Erbbaurechte. In einer Mehrzahl von 71 % der Fälle, wurden die Erbbaurechte an die überwiegend langjährigen Bestandserbbauberechtigten veräußert (siehe Grafik 1).

Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken in 2022 nach Erwerbern

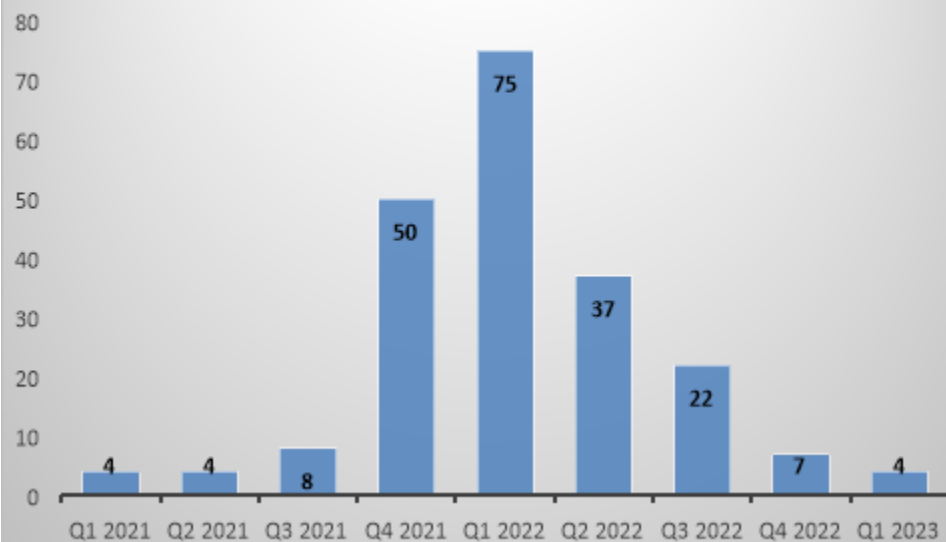


Grafik 1

Aufgrund der in der Vorlage 2023/12072 vorgesehenen Sperrfrist für den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken (15 Jahre ab Übertragung an Dritte oder Bestellung der Erbbaurechte), kann anhand der vorgenannten Verkäufe des vergangenen Jahres somit zunächst mit einem Rückgang der Verkäufe um zirka ein Drittel gerechnet werden.

Eine seriöse Prognose der absoluten Zahl ist derzeit aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage mit hoher Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskonditionen jedoch kaum möglich. Wie aus Grafik 2 ersichtlich wird, ist die Zahl der eingeleiteten Verkaufsverfahren, als Anhaltspunkt für die zu erwartenden Verkäufe, bereits im Jahr 2022 deutlich zurückgegangen.

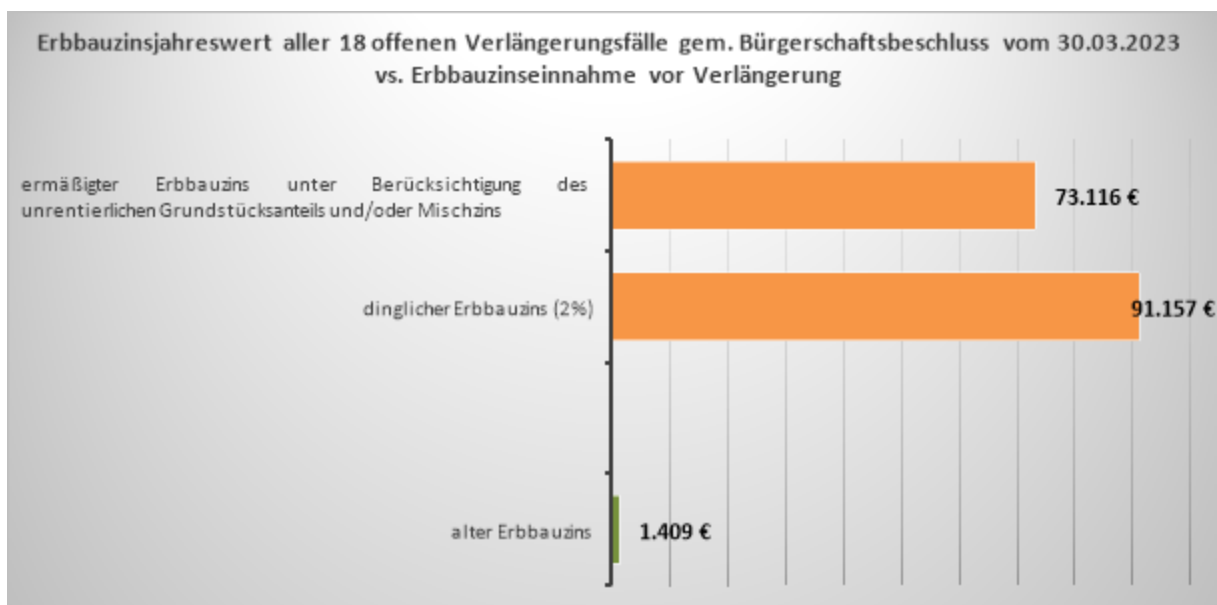
Eingeleitete Verkaufsverfahren



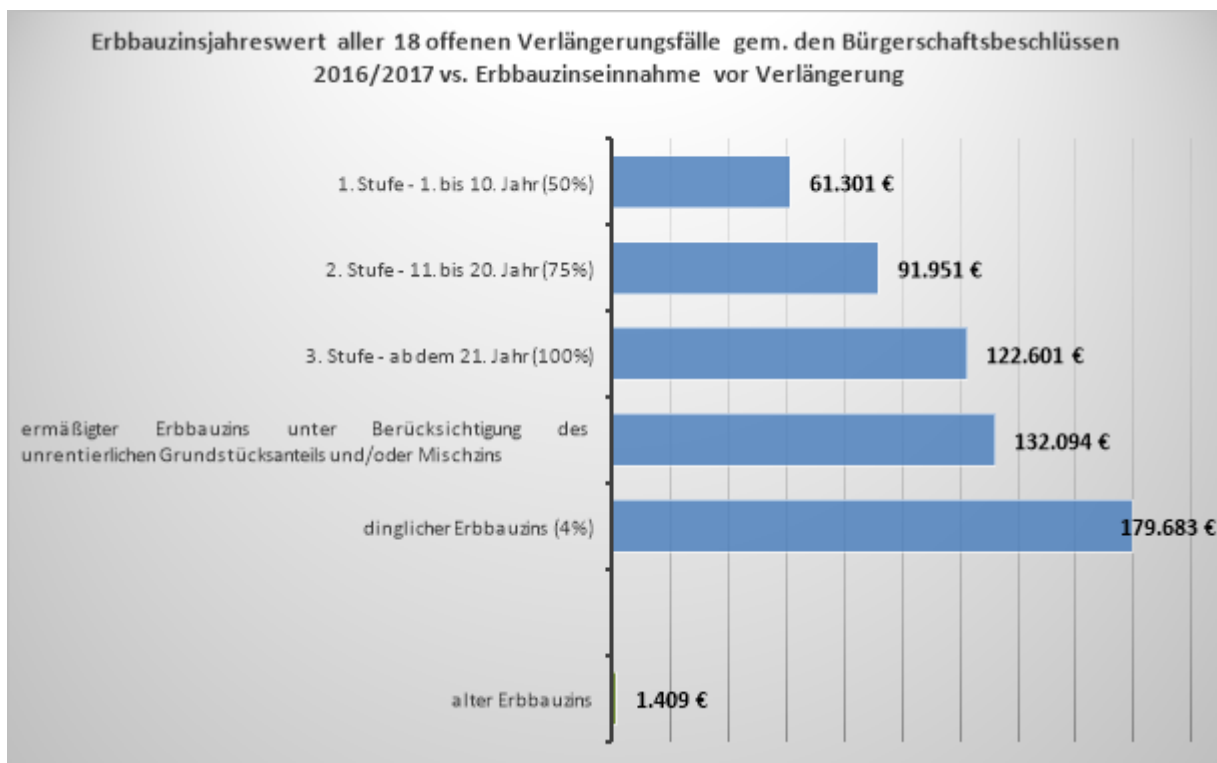
Grafik 2

Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen

Dem Erbbaurechtsmanagement liegen insgesamt 18 Fälle von Interessensbekundungen für die Verlängerung von auslaufenden Erbbaurechtsverträgen vor, in denen die Erbbauberechtigten zwischen den alten und den neuen Konditionen wählen können. Die folgenden Grafiken 3 und 4 geben Auskunft über die finanziellen Auswirkungen, sollten alle Erbbauberechtigten sich für die Konditionen nach neuer bzw. alter Beschlusslage entscheiden. Hierbei ist zu beachten, dass sich die jeweils zugrundeliegenden Grundstückswerte aufgrund der durch den neuen Beschluss geänderten Berechnungsweise bei Grundstücksgrößen von über 1.000 m² leicht unterscheiden.



Grafik 3



Grafik 4

Die Grafiken verdeutlichen, dass die exemplarischen jährlichen Erbbauzinseinnahmen gem. neuer Beschlusslage (erstgenannter „ermäßigter Erbbauzins“) in Höhe von 73.116 € in den ersten zehn Jahren nach Verlängerung über den Einnahmen gem. alter Beschlusslage (1. Stufe: 1. bis 10. Jahr nach Verlängerung) in Höhe von 61.301 € liegen.

Ab dem 11. Jahr liegen die exemplarischen Einnahmen gem. neuer Beschlusslage in den meisten Fällen unter den Einnahmen gem. alter Beschlusslage i.H.v. 91.951 €. Nahezu identische Werte mit 91.157 € („dinglicher Erbbauzins von 2 %“) würden sich nach neuer Beschlusslage für den Fall ergeben, dass alle 18 Erbbaurechte bei Verlängerung eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten oder mehr als 30 Jahren besitzen und die Grundstücke über keinen unrentierlichen Grundstücksanteil verfügen (z.B. bei Grundstücksgrößen bis 600 m²).

Der dinglich vereinbarte Erbbauzins von 4 % gem. alter Beschlusslage, fällt an, sobald das Erbbaurecht an Dritte übertragen wird. Spätestens ab diesem Zeitpunkt wurden in der Vergangenheit die Erbbaurechtsgrundstücke von den neuen Erbbauberechtigten angekauft, wodurch dieser Fall bislang in den seltensten Fällen eingetreten ist.

Anlagen:

./.

Senatorin Pia Steinrücke