

Abteilung/FB	Datum	Status
Fachbereich 11	07.05.2010	öffentlich
Az: 11/903.60-70		

Beratungsfolge:

Finanz- und Wirtschaftsausschuss
Verwaltungsausschuss

Sitzungsdatum:

26.05.2010 zur Empfehlung
08.06.2010 zum Beschluss

Anpassung von Erbbauzinsen bei Verträgen ohne Anpassungsklausel

Abstimmungsergebnis ☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird im Rahmen der Haushaltssicherung beauftragt, eine Anpassung der Erbbaurechtsverträge ohne Anpassungsklausel vorzunehmen.

Begründung:

Laut Ratsbeschluss zum Haushalt 2010 und Haushaltssicherungskonzept vom 18.03.2010 wurde der Bürgermeister beauftragt, gemeinsam mit den Fachbereichsleitern eine Reduzierung der nicht auf Gesetz beruhenden Leistungen (Anlage 1 zum Haushaltssicherungskonzept) zu prüfen und bis 30.06.2010 vorzulegen. Zum dem freiwilligen Produkt Liegenschaftsverwaltung (P1.1.1.1.204) gehört neben der Vermietung von stadteigenen Immobilien und Verpachtung stadteigener Flächen auch die Vergabe und Verwaltung von Erbbaurechtsgrundstücken. Die Verwaltung hat daher auch geprüft, inwieweit Mehreinnahmen erzielt werden können.

Zuletzt wurden die Erbbauzinsen bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel im Sommer 1982 erhöht. Die betroffenen Erbbaurechtsverträge datieren aus dem Zeitraum 1934 – 1965. Es handelt sich insgesamt um 52 Verträge. Durchschnittlich beträgt der jährliche Erbbauzins für diese Grundstücke 0,19 Euro/m². Unter Berücksichtigung der Teuerungsrate und des Kaufkraftverlustes beträgt der mögliche Erhöhungsmaßstab nach der Billigkeitsgrenze des § 9a Erbbaurechtsverordnung eine Steigerung von 83,9 %. Dieses entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Erbbauzins von 0,35 Euro/m². Im Einzelfall beträgt die Erhöhung 37,08 Euro bis max. 336,85 Euro jährlich, somit 3,09 Euro bis 28,07 Euro monatlich. Für die Stadt lassen sich jährliche Mehreinnahmen von 9.000,00 Euro erzielen.

SachbearbeiterIn		Controlling:	Bürgermeister:
Haushaltsstelle:	☐ Mittel stehen zur Verfügung ☐ Mittel stehen in Höhe von € _____ zur Verfügung ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung ☐ Jugendbeteiligung erfolgt		UVP ☐ keine Bedenken ☐ Bedenken ☐ entfällt
bisherige SV:			

Die Verwaltung schlägt diese Maßnahme auch aus folgenden Gründen vor:

Die Erbbauzinsen wurden bei diesen Verträgen seit 28 Jahren nicht erhöht. Die auf den Erbbaurechtsgrundstücken errichteten Gebäude unterlagen in diesem Zeitraum ebenfalls einer Wertsteigerung und haben einen höheren Verkaufswert.

Bei den nach 1965 abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen erfolgt eine vertraglich vereinbarte Anpassung bei Steigerung der Lebenshaltungskosten von 10% bzw. 30% – in der Regel alle 5 oder 15 Jahre. Der durchschnittliche jährliche Erbbauzins beträgt bei diesen Verträgen 1,33 Euro/m² und ist somit selbst nach Anpassung der obigen Verträge immer noch vier Mal höher.