

Betreff:

Mehr auf Erbpacht setzen - Bestandsaufnahme Braunschweig

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat VII 20 Fachbereich Finanzen	05.12.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Beantwortung)	05.12.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung nimmt zu der Anfrage der CDU-Fraktion wie folgt Stellung:

1. Die Stadt verwaltet rd. 450 Erbbaurechtsverträge. In der Regel beträgt der Erbbauzins etwa 4 % des Bodenwertes, wobei bei vielen Erbbaurechtsverträgen die Möglichkeit besteht, den Erbbauzins in Anlehnung an den Verbraucherpreisindex regelmäßig anzupassen.

Als vorteilhaft sind die regelmäßigen Einnahmen aus den Erbbauzinsen anzusehen. Da viele Erbbaurechte über eine sehr lange Laufzeit verfügen, wird aufgrund der in der Regel 4 %igen Verzinsung der Grundstückswert im Laufe des Erbbaurechtsvertrages mehrfach vereinnahmt. Daneben wird durch den im Erbbaurechtsvertrag festgelegten Verwendungszweck die Nutzung des Grundstücks dauerhaft gesichert.

Als nachteilig ist bei Erbbaurechten der laufende Verwaltungsaufwand anzusehen. Ebenfalls nachteilig ist die Verpflichtung des Erbbaurechtsgebers, bei Zeitablauf oder Heimfall den Wert der aufstehenden Baulichkeiten (anteilig) entschädigen zu müssen.

2. Aktuell ergeben sich jährliche Einnahmen von rd. 560.000 €.
3. Die Stadt selbst hat kaum noch geeignete Flächen für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten.

Die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten erfolgt durch städtische Tochtergesellschaften. Ob diese vermehrt Erbbaurechte für Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser und Gewerbegebiete ausgeben können, hängt u. a. auch von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei der Entwicklung der Gebiete, insbesondere der Höhe der Selbstkosten im Vergleich zu dem erzielbaren Erbbauzins, ab, sodass für jedes Gebiet im Einzelfall geprüft und entschieden werden muss, ob neben dem klassischen Grundstücksverkauf auch die Ausgabe von Erbbaurechten möglich ist.

Geiger

Anlage/n:

Keine