



Grundsätze für die Bestellung von Erbbaurechten und den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

Sitzung des AfSWSL am 14. September 2023



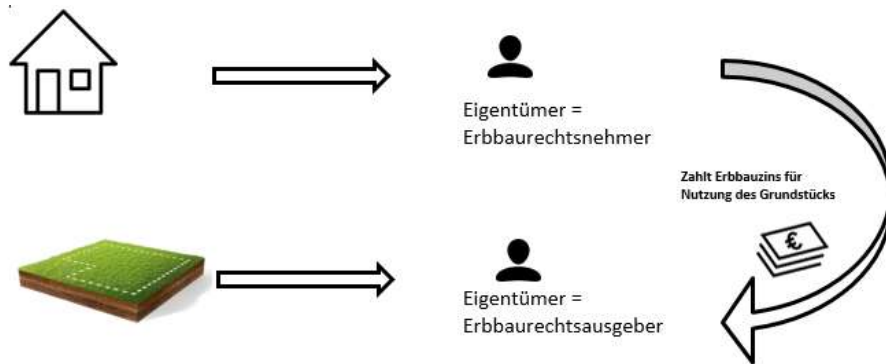
Gliederung

Einführung

- A** Umgang mit bestehenden Erbbaurechten
- B** Verkaufskonditionen
- C** Neubestellung von Erbbaurechten
- D** Entwicklung von Baugebieten / Bauflächen unter Anwendung von Erbbaurechten

Grundsätze für die Bestellung von Erbbaurechten und den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

Einführung



Trennung der Eigentumsverhältnisse Boden / Gebäude für eine festgelegte Zeitdauer.

Grundstückseigentümer gewährt Erbbauberechtigtem das Recht, auf seinem Grundstück zu bauen.

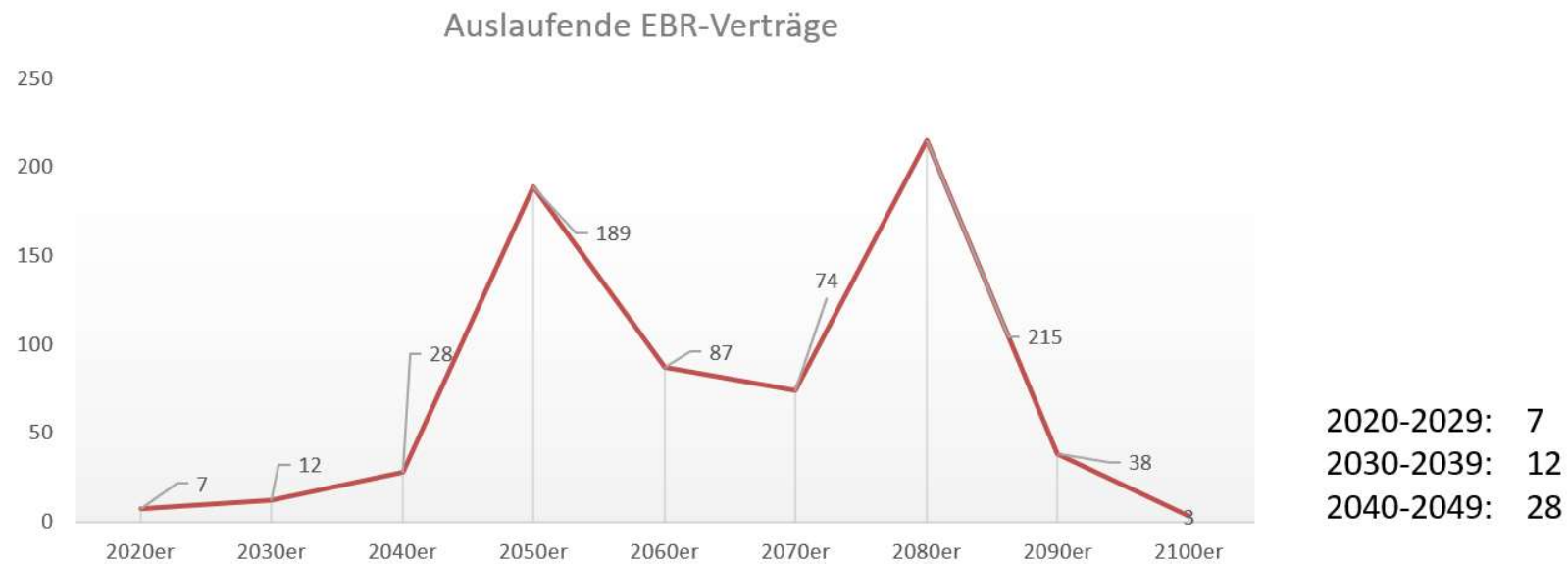
Erbbaurecht kann belastet, verkauft und vererbt werden.

Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses für die bauliche Nutzung des Grundstücks.

$$\text{Erbbauzinsbetrag} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} \times \text{Erbbauzinssatz}$$

Laufzeitende: Gebäude fällt ins Eigentum des Grundstückseigentümers gegen finanzielle Entschädigung des Gebäudes.

A Umgang mit bestehenden Erbbaurechten



A Umgang mit bestehenden Erbbaurechten

Optionen

1. Verkauf auf Anfrage (reaktiv)
 2. Kein Verkauf
 3. Verkauf unter Bedingungen (reaktiv)
 4. Verkauf auslaufender Verträge (vorausschauend, proaktiv), Verkauf unter Bedingungen (reaktiv)
- **Verkauf bis Ende der 2040er Jahre auslaufender Verträge**
→ vorausschauend und pro-aktiv
 - **Verkauf ab 2050 auslaufender Verträge auf Anfrage**
→ reaktiv

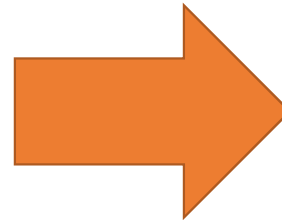
A Umgang mit bestehenden Erbbaurechten

Prüfmatrix

- Schlüsselgrundstück?
- besondere Lagegunst?
- Benachbarter, städtischer Eigentumsbestand?
- geltendes Planungsrecht?
- Topographie?
- Möglichkeiten einer künftigen Nutzung/Bebauung?
- Weitere Kriterien oder bestimmte Vor-/Nachteile?

B Verkaufskonditionen

Vorgehensweise BIS Ratsbeschluss 2022	Erbbaurecht	% von BRW
	Alt-Erbbaurecht OHNE Anpassungsklausel bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts	30 %
	Alt-Erbbaurecht MIT Anpassungsklausel Ab 21. Jahr bis 89. Jahr (10 Jahre vor Ablauf Erbbaurecht)	50 %
	Erbbaurecht (mit Anpassungsklausel) nicht älter als 20 Jahre	100 %
	Alle Fälle Restlaufzeit weniger als 10 Jahre	100 %
	Erbbaurechte Mietwohngrundstücke Mehr als 10 Jahre Restlaufzeit	50 %



jährlicher EB-Zins von
50-100 €/Jahr

Grundsätze für die Bestellung von Erbbaurechten und den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

B Verkaufskonditionen

Vorgehensweise BIS Ratsbeschluss 2022	Erbbaurecht	% von BRW	Vorgehensweise AB Ratsbeschluss 2022 ⇩	% von BRW	optional	Zukünftig
	Alt-Erbbaurecht OHNE Anpassungsklausel bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts	30 %		100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung	30 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung über 30 Jahre	
	Alt-Erbbaurecht MIT Anpassungsklausel Ab 21. Jahr bis 89. Jahr (10 Jahre vor Ablauf Erbbaurecht)	50 %		100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung	50 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung über 30 Jahre	
	Erbbaurecht (mit Anpassungsklausel) nicht älter als 20 Jahre	100 %		wie bisher		
	Alle Fälle Restlaufzeit weniger als 10 Jahre	100 %		wie bisher		
	Erbbaurechte Mietwohngrundstücke Mehr als 10 Jahre Restlaufzeit	50 %		Einzelfallentscheidung		

A + B Umgang mit bestehenden Erbbaurechten und Verkaufskonditionen

Erbbaurecht

Übereinstimmung mit dem Grundsatzbeschluss zum Thema Erbbaurecht <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung der Abweichung und mögliche Folgen	
Begründung der Abweichung	
Alternative Handlungsoptionen	

C Neubestellung von Erbbaurechten

Erbbauzins-Sätze aktuell		mögliche zukünftige Erbbauzins-Sätze	
4,0 %	Wohnbaugrundstücke (EFH u. MFH) 3,0 % 1 Kind unter 18 3,0 % 2 Kinder unter 18 2,0 % ab 3 Kindern unter 18	3,5 %*	Ein- und Zweifamilienhauswohnbaugrundstücke Reduzierung für die ersten 20 Jahre um 50 %. Reduzierung um 0,25 % für jedes im Haushalt lebende Kind (unter 18). Abzug erfolgt nur bis Erreichung eines Minimalzinses von 1 %. <u>Geförderter Wohnraum</u> Reduzierung des Erbbauzins für den Förderzeitraum um 50%.
			Mehrfamilienhausgrundstücke Im Rahmen eines Konzeptverfahrens unterbreiten Interessierte einen Erbbauzins, der entsprechend der Bewertungsmatrix gewichtet wird.

C Neubestellung von Erbbaurechten

2,0 %	karitative/soziale Einrichtungen	3,0 % / 6,0 %	karitative/soziale Einrichtungen + gemeinnützige Vereine gemeinwohlorientierter Bauherr / Investor
3,0	Gemeinnützige Vereine		
6,0	Gewerbe	6,0 %	Gewerbe
0%	KITA	3,0 % / 6,0 %	KITA gemeinwohlorientierter Bauherr / Investor

„Trägermodell“: gemeinwohlorient. Bauherr übernimmt Bau + Trägerschaft

„Investorenmodell“: Dritter baut, Träger wird Mieter u Betreiber der Kita

C Neubestellung von Erbbaurechten

Gegenüberstellung

Bodenrichtwert in €	220
Grundstücksgröße in m ²	431
Verkauf	94.820 €

	ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
Bisherige Praxis (99 Jahre)	375.487,20 €	358.419,60 €	358.419,60 €	341.352,00 €
Bisherige Praxis (75 Jahre*)	284.460,00 €	267.392,40 €	267.392,40 €	250.324,80 €
Zukünftige Praxis: 3,5 % (75 Jahre)	215.715,50 €	211.448,60 €	207.181,70 €	202.914,80 €

* rein rechnerisch

Rechnerischer Ansatz: Die Kinder leben alle innerhalb der ersten 20 Jahre im Haushalt.

C Neubestellung von Erbbaurechten

	ohne Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder
	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Bisherige Praxis	75.856,00 €	58.788,40 €	58.788,40 €	41.720,80 €
Zukünftige Praxis: 3,5 %	33.187,00 €	28.920,10 €	24.653,20 €	20.386,30 €

Rechnerischer Ansatz: Die Kinder leben alle innerhalb der ersten 20 Jahre im Haushalt.

C Neubestellung von Erbbaurechten

- **weitere** Änderungen -

- **Verkürzung der Laufzeit von 99 Jahren auf 75 Jahre bei Wohnerbbaurechten**
Grund: Laufzeit beinhaltet zwei Renovierungsperioden, Vermeidung von „Schrottimmobilien“
- **Grundsätzliche Kontaktaufnahme an Erbbaurechtsnehmer spätestens 5 Jahre vor Auslaufen des Vertrages**
Grund: Planbarkeit
- **Erhöhung der Belastungsobergrenze von bisher 70% auf 100 % des Verkehrswertes**
Grund: Verbesserung für Erbbauberechtigten (keine nachteiligen Auswirkungen für die Stadt)

D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

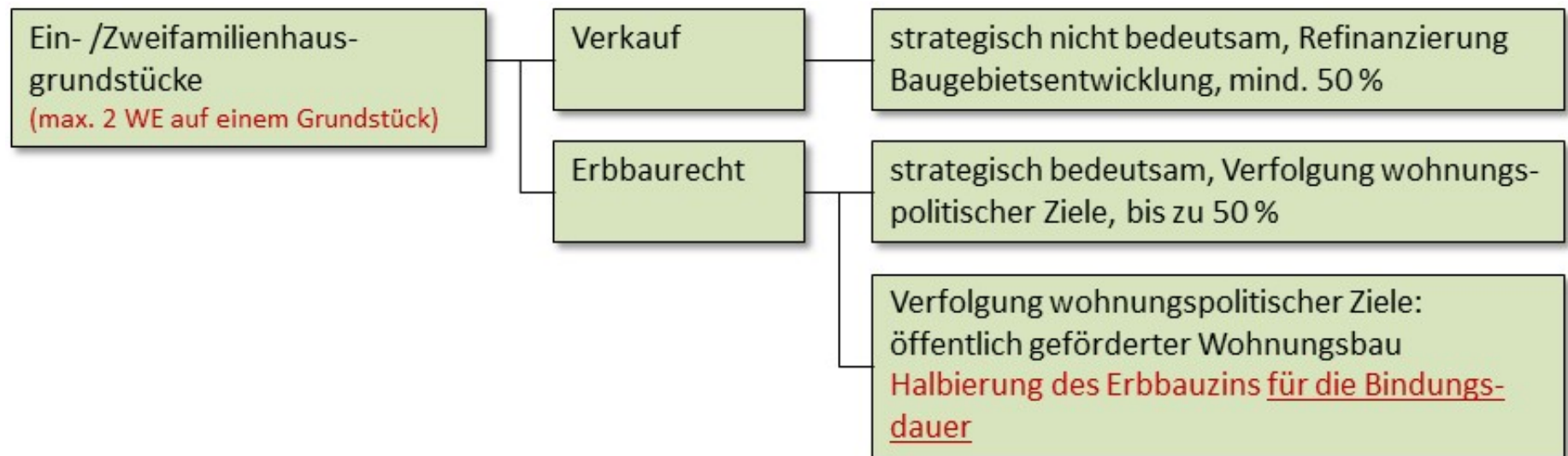
Zwei unterschiedliche Ziele:

- Sicherung der dauerhaften Verfügbarkeit von städtischen Grundstücken:
Strategisch bedeutsame EFH-/ZFH-Grundstücke sollten grundsätzlich dauerhaft verfügbar bleiben
Beispiele: Grundstücke neben öffentl. Einrichtungen / Gemeinbedarfsflächen
→ Anwendung Prüfschema
- Erreichung wohnungspolitischer Ziele:
Ermöglichung von Eigenheimbauten für breite Bevölkerungsgruppen durch günstige Grundstücksfinanzierung
Refinanzierung einer Gebietsentwicklung muss bedacht werden

→ Flexible EBR-Quote von bis zu 50 % für jedes Baugebiet im Rahmen von Konzeptionsbeschlüssen

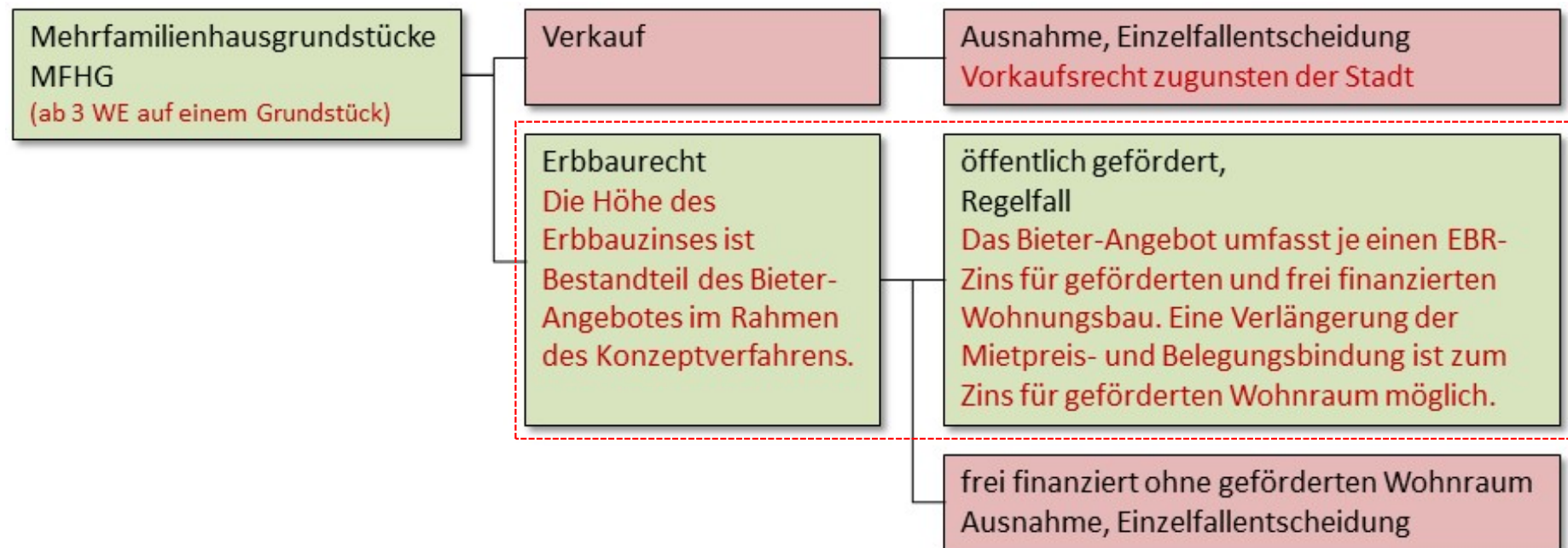
D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



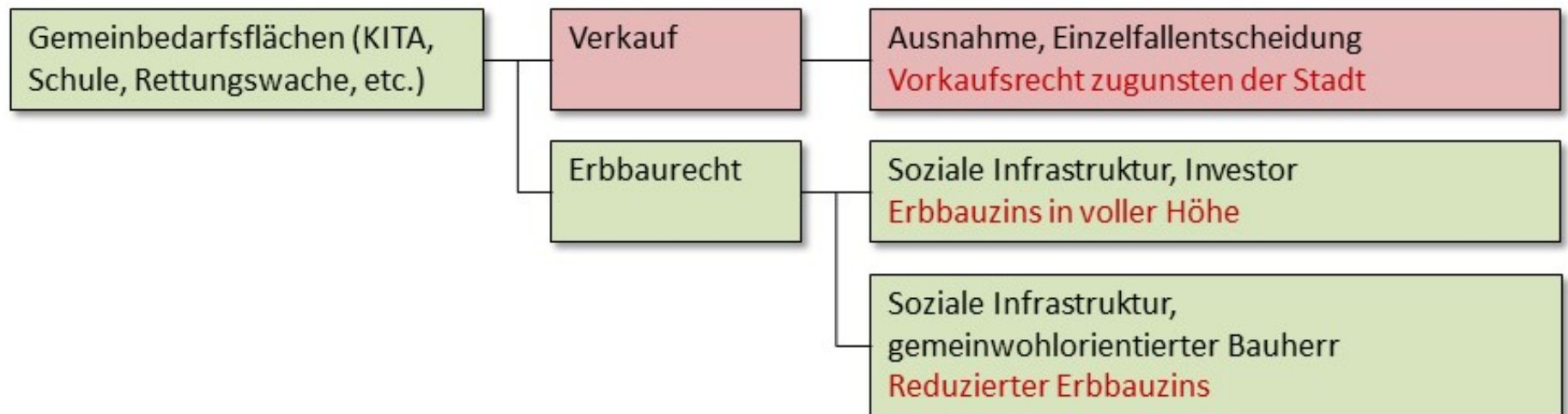
D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

Mehrfamilienhausgrundstücke



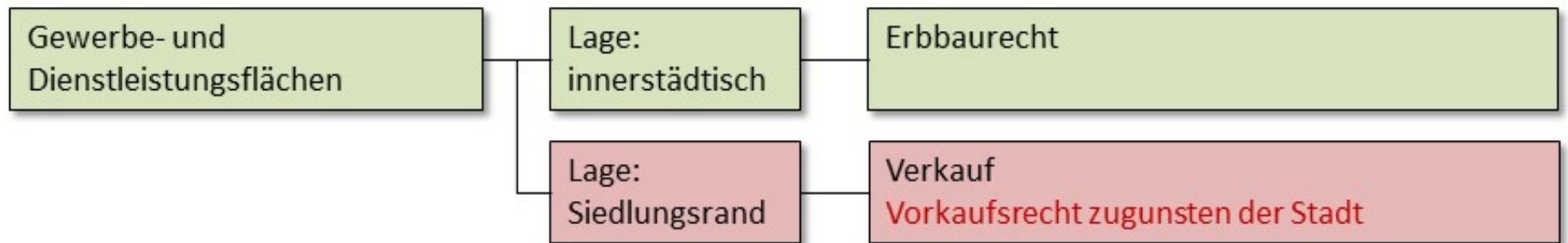
D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

Gemeinbedarfsgrundstücke



D Neubestellung von Erbbaurechten - Entwicklung von Baugebieten

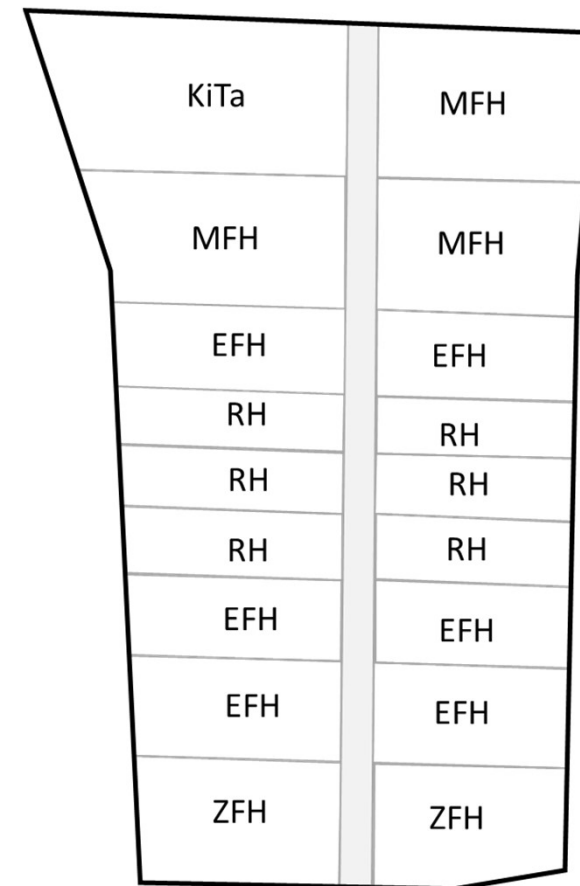
Gewerbe- und Dienstleistungsgrundstücke



D Beispiel EBR für fiktives Baugebiet

Städtebaulicher Entwurf:

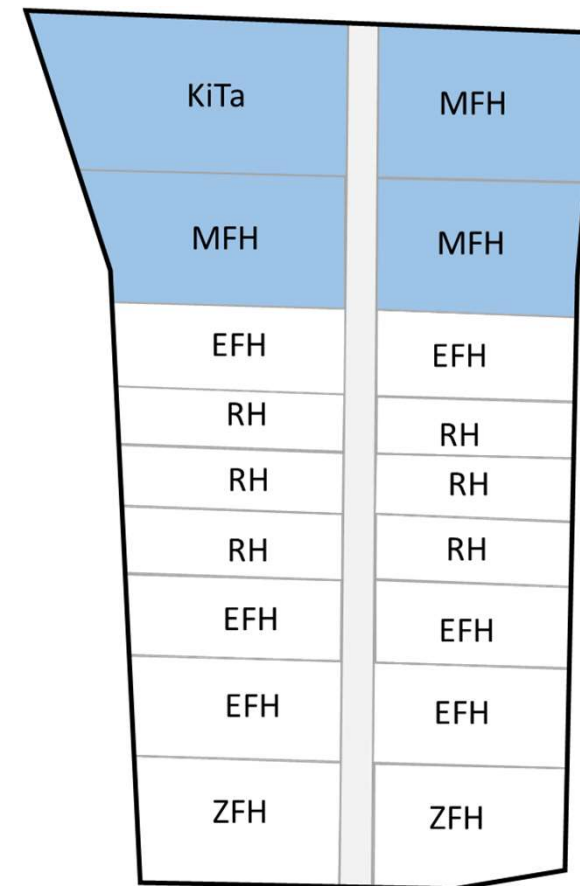
- KiTa
- 3 Mehrfamilienhausgrundstücke
- 14 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke



D Beispiel fiktives Baugebiet

Städtebaulicher Entwurf:

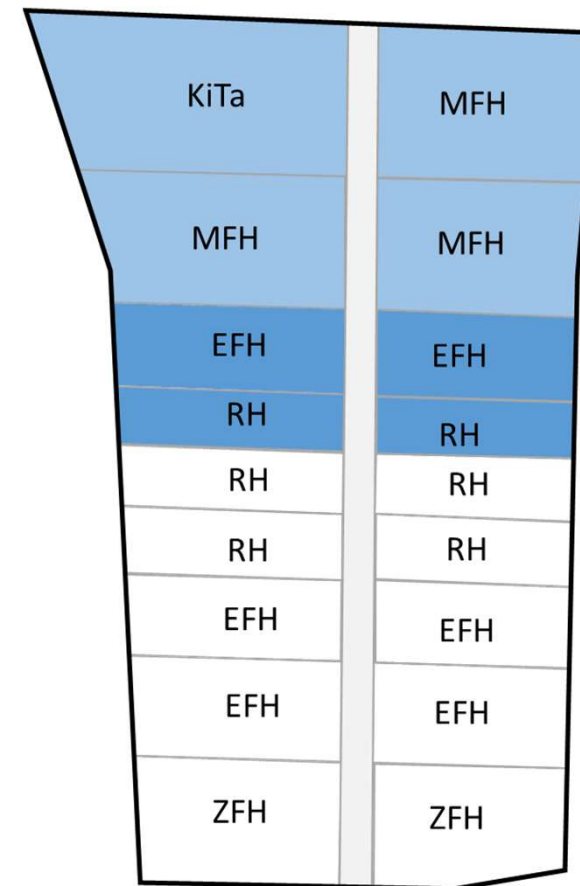
- **KiTa**
→ Erbbaurecht
- **3 Mehrfamilienhausgrundstücke**
→ Erbbaurecht
- **14 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke**
→ bis zu 50 %



D Fiktives Baugebiet

Städtebaulicher Entwurf:

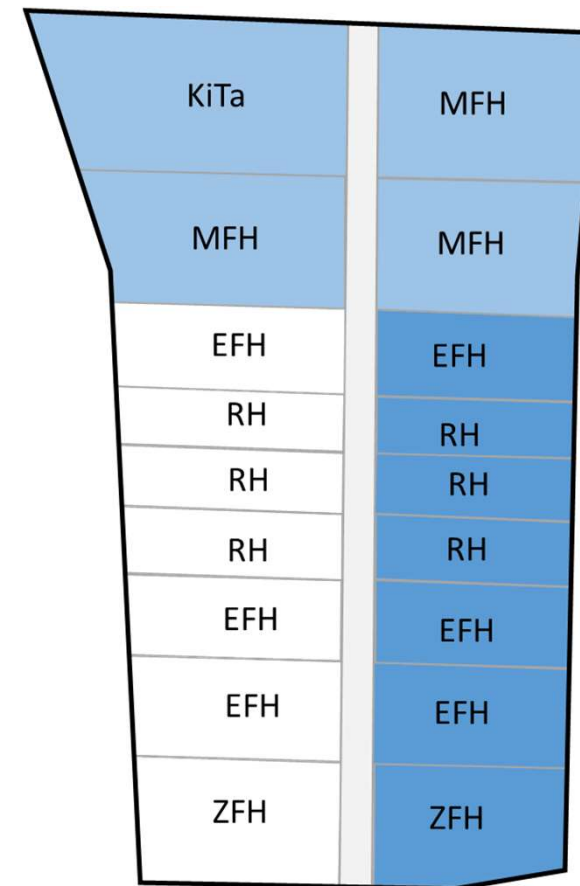
- **Variante 1**
 - 4 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
 - ca. 28 % der Grundstücke



D Fiktives Baugebiet

Städtebaulicher Entwurf:

- **Variante 1**
 - 4 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
 - ca. 28 % der Grundstücke
- **Variante 2**
 - 7 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
 - 50 % der Grundstücke



D Fiktives Baugebiet

Städtebaulicher Entwurf:

- **Variante 1**
→ 4 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
→ ca. 28 % der Grundstücke
- **Variante 2**
→ 7 Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke
→ 50 % der Grundstücke
- Städtebaulicher Grund: benachbarte Schule

→ **Einzelfallentscheidung**

