

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 229/2017

Antrag Zukunft Varel: Vergabe von Erbbaurechten

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr	öffentlich	23.10.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	26.10.2017	Vorberatung
Rat	öffentlich	13.12.2017	Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
z. Zt. unbekannt €	€	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung <input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	€

Sachbearbeiter/in: gez. Antje Schönborn	Fachbereichsleiter/in: gez. Jörg Kreikenbohm
--	---

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Varel erwirbt geeignete Grundstücksflächen, die sie als Wohnbaufläche überplant. Für die geschaffenen Wohnbaugrundstücke vergibt sie Erbbaurechte, die für junge Familien finanziell attraktiv sind. Mittel für den Grunderwerb, die Überplanung und die Erschließung sollen bereitgestellt werden.

Die konkreten Konditionen für die Vergabe von Erbbaurechten sind zu gegebener Zeit zu beschließen.

Sach- und Rechtslage:

Zukunft Varel hat mit Antrag vom 06.09.2017 den Antrag gestellt, dass die Stadt Varel eine entsprechende Grundstücksfläche erwirbt, als Wohnbaugrundstücke überplant und für die Grundstücke Erbbaurechte vergibt. Damit hätten junge Familien die Möglichkeit, Wohnungseigentum zu erlangen.

Das Prinzip des Erbbaurechts (umgangssprachlich Erbpacht) für Wohneigentum erklärt sich folgendermaßen: Ein Bauherr – der Erbbaurechtsnehmer – pachtet für z.B. 99 Jahre ein Grundstück, um darauf sein Haus zu bauen. Dafür zahlt er der Stadt Varel – dem Erbbaurechtsgeber – eine Pacht, den sogenannten Erbbauzins. Dieser beträgt üblicherweise zwischen drei und sechs Prozent des Grundstückswertes pro Jahr. Der Zins ist aber individuell verhandelbar. Das Grundstück bleibt während der gesamten Pachtzeit Eigentum der Stadt Varel, das Haus dagegen ist Eigentum des Erbbaurechtsnehmers. Es wird ein Erbbaurechtsvertrag vor einem Notar geschlossen. Das Erbbaurecht ist vererbbar und kann auch mit Zustimmung des Erbbaurechtsgebers verkauft werden.

Da das Bauland seit Jahren kontinuierlich im Preis gestiegen ist, ist es für viele Bauwillige mit geringer Liquidität schwer, überhaupt Wohneigentum zu bilden. Hier kann das Erbbaurecht eine gute Alternative sein, wenn der jährliche Erbbauzins günstigere Konditionen als die Darlehensvariante hergibt.

Beispiele für Erbbauzinsen:

Grundstücksgröße in m ²	Verkehrswert/m ²	Verkehrswert Grundstück	Erbbauzins 5 % Jährlich	Erbbauzins 5 % monatlich	Laufzeit 20 Jahre	Laufzeit 99 Jahre
650,00	75,00	48.750,00	2.437,50	203,13	48.750,00	241.312,50

Grundstücksgröße in m ²	Verkehrswert/m ²	Verkehrswert Grundstück	Erbbauzins 2 % Jährlich	Erbbauzins 2 % monatlich	Laufzeit 20 Jahre	Laufzeit 99 Jahre
650,00	75,00	48.750,00	975,00	81,25	19.500,00	96.525,00

Die Höhe des Erbbauzinses wird von einer Wertsicherungsklausel abhängig gemacht (Verbraucherpreisindex).

Die Zinsraten bleiben nicht stabil, sondern können sich erhöhen bzw. auch verringern.

Beispiele für Annuitätendarlehen

Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreis/m ²	Kaufpreis Grundstück	Rate Zins u. Tilgung nom. 1,972% /jährlich	Rate Zins u. Tilgung nom. 1,972% /monatlich	nur Zinsen/Gebühren Laufzeit 20 Jahre	Zinsen u. Tilgung Laufzeit 20 Jahre
650,00	90,00	58.500,00	3.542,03	295,17	12.340,50	70.840,50
Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreis/m ²	Kaufpreis Grundstück	Rate Zins u. Tilgung nom. 6,597% /jährlich	Rate Zins u. Tilgung nom. 6,597% /monatlich	nur Zinsen/Gebühren Laufzeit 20 Jahre	Zinsen u. Tilgung Laufzeit 20 Jahre
650,00	90,00	58.500,00	5.274,02	439,50	46.980,46	105.480,46

Quelle: <https://www.zinsen-berechnen.de/tilgungsrechner>

In Anbetracht der heute niedrigen Darlehenszinsen, wäre die Vergabe mit einem niedrigeren Erbbauzins als üblich attraktiv für bauwillige Familien mit geringem Eigenkapital und geringer Liquidität.

Die Stadt Varel hat in der Vergangenheit immer wieder Erbbaurechtnehmern die Grundstücke verkauft, nachdem sich die wirtschaftliche Lage der Familien verbessert hat. Zurzeit bestehen noch 51 Erbbaurechtsverträge für die Stadt Varel und 8 für die Meischenstiftung. Der Zinssatz variiert zwischen 4 % und 6 %.

Derzeit verfügt die Stadt Varel über keine Baugrundstücke. Es müsste geeigneter Grunderwerb getätigt, die Fläche überplant und erschlossen werden.

Anlagen: