

Anfrage 2

Gremium	Termin	Status
Hauptausschuss	08.04.2019	öffentlich

Anfrage Stadtratsfraktion Die Grünen

Erbpachtgrundstücke der Stadt Ludwigshafen

Vorlage Nr.: 20197231

Stellungnahme der Verwaltung

1. Wie viele Grundstücke in Erbbaurecht besitzt die Stadt Ludwigshafen derzeit noch?

Derzeit hat die Stadt Ludwigshafen 1556 Erbbaurechte vergeben.

Die Anzahl der Erbbaugrundstücke ist in dem Zusammenhang wenig aussagekräftig, weil es für ein Grundstück häufig zahlreiche Erbbauberechtigte gibt (Wohnungserbbaurechte).

Umgekehrt kann sich ein Erbbaurecht auf mehrere Grundstücke beziehen (z.B. bei Vereinsflächen)

2. Wie bemessen sich die Erbbauzinsen für die Pächter, sind hier regelmäßige Anpassungen an den Lebenshaltungskostenindex in den Verträgen festgeschrieben?

Die meisten bestehenden Erbbauverträge sind teils mehrere Jahrzehnte alt, es ist daher vielfach nicht (mehr) nachzuvollziehen, auf welcher Grundlage der einstmals vertraglich vereinbarte Erbbauzins ermittelt wurde bzw. zustande gekommen ist.

Werden Erbbaurechtsverträge verlängert oder angepasst, nimmt dies die Stadt zum Anlass, die Erbbauzinsen, orientiert am Verkehrswert, auf den aktuellen Stand zu bringen und bietet gleichzeitig mehrere Laufzeitvarianten an. Grundsätzlich gilt dabei: je länger sich die Stadt vertraglich bindet, also nicht als Eigentümerin selbst auf ihr Grundstück zugreifen kann, desto höher ist der Erbbauzins.

Konkret gibt es derzeit folgende Staffelung:

- Verlängerung bis zu 20 Jahren: 5% aus 50% des Verkehrswertes
- Verlängerung bis zu 30 Jahren: 5% aus 60% des Verkehrswertes
- Verlängerung bis zu 40 Jahren: 5% aus 70% des Verkehrswertes
- Verlängerung über 40 Jahre: 5% aus 80% des Verkehrswertes

Gleichzeitig werden bei Vertragsverlängerungen oder Vertragsanpassungen regelmäßige Erbbauzinsanpassungen über eine sich am Verbraucherpreisindex orientierende Vertragsklausel mit vereinbart.

Eine abweichende Regelung besteht für Vereinsflächen im Erbbaurecht. Soweit diese Vereinszwecken dienen, also rein sportlich genutzte Flächen sind, liegt der Erbbauzins derzeit bei 0,02€/m²/Jahr.

3. Warum werden keine neuen Erbbauverträge mehr abgeschlossen?

Zum einen verfügt die Stadt zurzeit nicht mehr über ausreichend viele Baugrundstücke (v.a. Wohnbaugrundstücke), für welche die Vergabe von Erbbaurechten eine Option wäre um entsprechende Effekte am Wohnungsmarkt zu erzielen.

Zum anderen besteht nach wie vor, insbesondere aufgrund der derzeit niedrigen Kapitalmarktzinsen, so gut wie keine Nachfrage für Erbbaurechte. Bauwillige sind daher vorwiegend am Eigentumserwerb der Baugrundstücke interessiert.

4. Aus welchen Gründen werden Grundstücke in Erbbaurecht verkauft?

Im Rahmen der Nachhaltigkeit der Nutzung des unbeweglichen städtischen Anlagevermögens, werden derzeit keine Erbbaugrundstücke mehr verkauft, es sei denn die Erbbauberechtigten haben einen vertraglichen Anspruch, den sie geltend machen.