

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2702/2018

Abteilung: Gebäudewirtschaft, Immobilien

Bearbeiter/in: Becker, Sabine

Haushaltswirksamkeit: ☐ nein

☒ ja, bei

Produkt: 11420, 31191, 36301

Investitionskosten: ☒ nein

☐ ja

Betrag:

Drittmittel: ☒ nein

☐ ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: ☒ nein

☐ ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Haupt- und Stiftungsausschuss	25.10.2018	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	15.11.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Aufhebung des Grundsatzbeschlusses bezüglich der Höhe des Erbbauzinses

Beschlussempfehlung:

Der Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 12.09.1996 wird aufgehoben.

Der Erbbauzins wird wie folgt reduziert und beträgt künftig für städtische sowie stiftungseigene Grundstücke:

1. Prozentsatz für Wohnbaugrundstücke von 5,0 % auf 3,0 % pro qm/Jahr aus dem Bodenrichtwert
2. Prozentsatz für Gewerbegrundstücke von 6,0 % auf 4,0 % pro qm/Jahr aus dem Bodenrichtwert

Die reduzierten Prozentsätze gelten ab dem 01.12.2018.

Begründung:

Mit vorgenanntem Ratsbeschluss wurden die Prozentsätze für Erbbauzinsen von 3,5 % auf 5,0 % pro qm/Jahr (Wohnbaugrundstücke) sowie von 5,0 % auf 6,0 % pro qm/Jahr für Gewerbegrundstücke erhöht.

Durch die sinkenden Kreditzinsen der letzten Jahre ist die Bestellung eines Erbbaurechtes zu den bisherigen Prozentsätzen nicht mehr interessant. Die meisten Bewerber möchten die Grundstücke käuflich erwerben, nachdem die Bankzinsen derzeit bei 1,87 % - 4,75 % liegen.

Der Erbbauzins ist grundsätzlich frei vereinbar, in der Regel werden zwischen 3,0 – 5,0 % des Grundstückswertes als jährlich zu leistender Erbbauzins vertraglich festgesetzt. Der Erbbauzins sollte sich jedoch am Kapitalmarktzins orientieren.

Um die Attraktivität des Erbbaurechtes zu steigern und des Weiteren bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung eine Reduzierung des Erbbauzinses auf einen markadäquaten Zinssatz.