

Antrag

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: gal@luebeck.de Telefon: 122-1067/1068)

Fraktion grün+alternativ+links (GAL) Antrag zu VO/2017/04862 Antrag - Vergabe von Baugrundstücken in Erbpacht

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Der Bürgermeister möge berichten, welche finanziellen Auswirkungen entstünden, wenn Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Lübeck ausschließlich als Erbbau-recht – mit der rechtlich zulässigen Wertsicherungsklausel – vergeben werden, so-wohl für Wohn- wie für Gewerbebau.

Ferner möge er berichten, wie städtische Grundstücke für den Bau von Sozialwoh-nungen, z.B. durch eine Vergabe als Erbbaurecht zu einem ermäßigten Erbbauzins attraktiver werden können.

Der Bericht möge auch für ein Grundstück, das unter den Bürgerschaftsbeschluss vom 28.4.2016 fällt (VO/2015/03216), mit der Endwertmethode über 99 Jahre den Verkauf nach 4. (d.h. 10% Aufschlag beim Verkauf) mit einer Erbpacht nach 2.6 (d.h. 4% Pacht mit Wertsicherung) vergleichen.

Es wird empfohlen, ein fiktives Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 100.000 Euro zu wählen.

Begründung:

Die stärkste Kraft im Universum ist der Zinseszins. (Albert Einstein)

Diese starke Kraft ist berechenbar. Doch wer sie unterschätzt oder gar vernachlässigt, fällt unweigerlich auf die Nase.

In der Diskussion um die Verlängerung der Erbpachtverträge wird immer wieder, vor allem von der schleswig-holsteinischen Kommunalaufsicht, der § 90 der Gemeindeordnung angeführt. Danach darf städtisches Eigentum nur zum vollen Wert verkauft oder verpachtet werden. Doch wie vergleicht man den „vollen Wert“ einer Erbpacht über 99 Jahre mit einem Verkauf? Beim Verkauf liegt der Kaufpreis sofort und vollständig auf dem Tisch.

Eine Möglichkeit, beides miteinander zu vergleichen, ist die Endwertmethode. Man legt den Kaufpreis auf ein steuer- und gebührenfreies Sparbuch, tut 99 Jahre nichts

und sieht dann nach, was Zins und Zinseszins bewirkt haben. Bei der Erbpacht macht man es mit dem jährlichen Erbpachtzins genauso. Das dauert.

Frau suchte früher in ihrer Logarithmentafel die Formel für den „Endwert des Kapitals“ und berechnete ihn mit Papier und Bleistift in wenigen Minuten. Heute sieht sie ins Netz, beispielsweise auf www.annuitaetenrechner.org. Eine entsprechende, etwas kompliziertere Formel gibt es dort auch für eine Erbpacht ohne Wertsicherung. Das Einzige, was eingegeben werden muss, ist der Kapitalzins für die nächsten 99 Jahre. Den kennt natürlich keiner. Unser Liegenschaftsamt – beim „Vervielfältiger“ beim Grundstücksverkauf im nichtöffentlichen Teil - die Fach- und auch die belletristische Literatur rechnen mit 4% pro Jahr.

Was kommt bei einem Vergleich raus?

Nehmen wir ein Grundstück mit einem Bodenrichtwert von 100 000€. Ein runder und realistischer Wert. Ein 1000m²-Grundstück in Rangenberg kostet soviel. Dazu kommen laut Bürgerschaftsbeschluss 10%. Der Kapitalzins beträgt 4% pro Jahr, die Laufzeit 99 Jahre.

Endwert des Kaufpreises von 110 000€ : 5,3 Millionen €
Endwert einer Erbpacht mit 4% **ohne** Wertsicherung : 4,8 Millionen €

Der Endwert des Kaufs dürfte dem „vollen Wert“ des Grundstücks entsprechen. Die Erbpacht erreicht diesen vollen Wert nicht, doch das verstößt nicht gegen §90 GO. Bei der Erbpacht gehört das Grundstück nach 99 Jahren immer noch Lübeck, beim Kauf nicht. Die ErbpächterIn hat über die 99 Jahre weniger Rechte als die Käuferin. Die Erbpächterin muss beispielsweise in ihrem Haus wohnen, sie darf nur mit Lübecks Zustimmung vermieten oder ihren Erbpachtvertrag verkaufen. Ein Abschlag bei der Erbpacht auf den „vollen Wert“ des Verkaufs ist begründ- und belegbar.

Beim Endwert einer Erbpacht mit 4% **mit** Wertsicherung wird es schwierig. Ein befragter Diplom-Mathematiker sagte: „Kein Problem. Es geht doch nur um Summen von Potenzreihen. Da gibt es auch eine Formel.“ Und flog am nächsten Tag zu seinem Job in Oman. Die GAL hat im Netz keine Formel für Erbpacht mit Wertsicherung gefunden. Wir haben versucht, den Endwert grob abzuschätzen. Als Inflationsrate (Wertsicherung) haben wir das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank – 2% pro Jahr – veranschlagt. Unsere Schätzung liegt weit über dem Endwert des Verkaufs. Sie liegt über 6,5 Millionen €!

Sollte unsere Schätzung richtig sein, liegt der Endwert der Erbpachtverträge des Bürgerschaftsbeschlusses weit über dem „vollen Wert“ des Grundstücks. Das verstößt gegen §90 GO. Die Verträge könnten nicht gerichtsfest sein. Deshalb bitten wir den Bürgermeister um eine Endwertberechnung. Eine Endwertberechnung kann nicht Aufgabe einer Fraktion sein.

Anlagen :

Vorsitzende/r

der GAL - Fraktion