



Neureglung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

Bürgerschaftsbeschluss 30.03.2023 (VO 2023/12072)



Ausgangslage



- HL größter kommunaler Erbbaurechtsausgeber
- Vergabe von Erbbaurechten seit 1919
- Ausgeber von ca. 8.700 Erbbaurechten
- in den nächsten 20 Jahren laufen ca. 600 Erbbaurechte aus

Drei Optionen

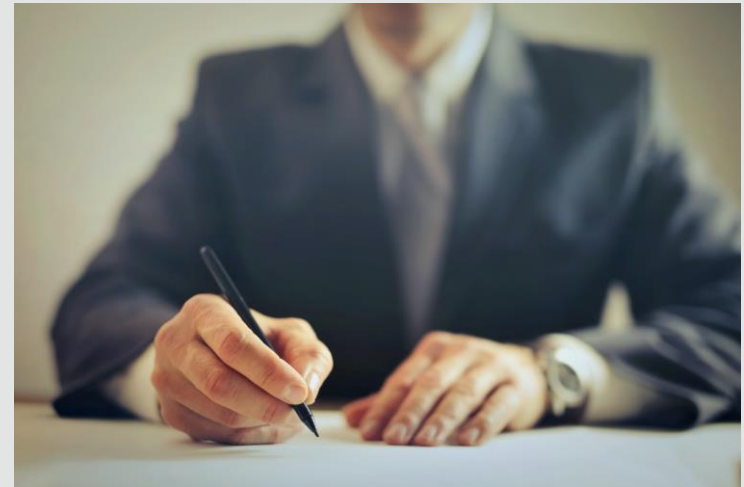
1. Kauf des Grundstückes
2. Auslaufenlassen des Erbbaurechtes
3. Verlängerung des Erbbaurechtes



1. Option

Kauf des Grundstückes

- Kaufpreis: aktueller Bodenrichtwert zzgl. 10 % gem. Geschäftsanweisung über die Transparenz von Grundstücksverkäufen
- Besonderheiten aus B-Plan, z.B. zusätzliches Baurecht sind zu berücksichtigen
- Ankauf für 15 Jahre auszusetzen, nachdem
 - das Erbbaurecht ausgegeben worden ist oder
 - das Erbbaurecht auf einen Dritten übertragen worden ist



2. Option

Auslaufen des Vertrages



1. Vertragsende im Vertrag fixiert
2. HL wird Eigentümer des Gebäudes
3. Erbbauberechtigter erhält
Entschädigung für das Bauwerk



3. Option

Verlängerung des Erbbaurechtes

- Laufzeit: 30 – 99 Jahre
- dinglicher Erbbauzins: 2 % vom Bodenrichtwert
- Wertsicherungsklausel, Bindung an Verbraucherpreisindex
- Kappungsgrenze f. Erbbauzinserhöhung = 4 % vom Ausgangsbodenrichtwert (20 Jahre)
- diverse Sonderregelungen

3. Option

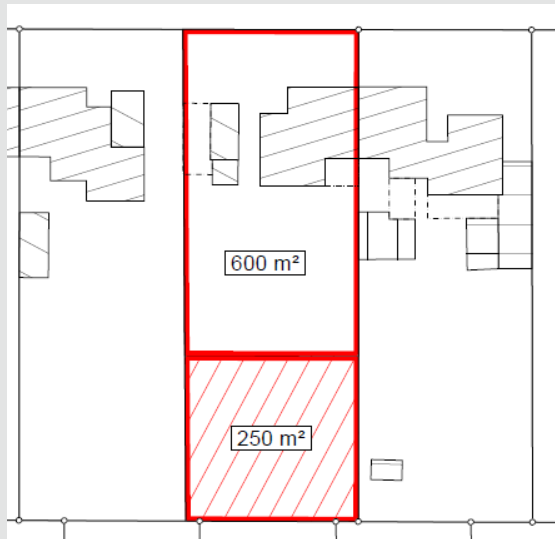
Sonderregelungen / Ermäßigungen

- reduzierter Erbbauzins für unrentierliche Flächen
- Mischzins
- Ermäßigung für Personen mit geringen Einkommen
- Familienermäßigung



3. Option

Sonderregelung: unrentierliche Flächen



- alles über 600 m² hinaus wird auf 50 % des Erbbauzinses reduziert

3. Option

Sonderregelung: Mischzins

- Ermäßigung des Erbbauzinses auf Mischzins
- Berechnung:
$$\frac{\text{alter EZ} + \text{neuer EZ}}{\text{Laufzeit}}$$
- Voraussetzung: Restlaufzeit maximal 30 Jahre



3. Option

Sonderregelung: niedriges Einkommen



- Ermäßigung des Erbbauzinses auf die Hälfte, wenn Einkommensgrenzen gem. § 20-24 Wohnraumförderungsgesetz unterschritten sind
- Voraussetzung: mind. 20 Jahre Erbbauberechtigter

3. Option

Sonderregelung: Familienbonus

- 10 % Ermäßigung für jedes im Haushalt lebende und kindergeldberechtigte Kind
- max. für 3 Kinder → 30 %
- Voraussetzungen:
 - Selbstbewohnen des Erbbaurechtes
 - keine Wohnraumvermietung
 - kein weiteres Wohneigentum





Beispielrechnung:

○ 851 m²

○ Bodenrichtwert: 210,00 EUR / m²

○ 2 Kinder

○ Verlängerungswunsch: 40 Jahre

○ Restlaufzeit: 5 Jahre

Dinglicher EZ 3.252,52 EUR (→ 2 %)

EZ unrentierlich 2.772,86 EUR (→ 1,71 %)

Mischzins 2.502,55 EUR (→ 1,54 %)

Familienbonus
(2 Kinder / 20 %) 2.002,04 EUR (→ 1,23 %)

Kappungsgrenze 6.505,04 EUR (→ 4,00 %)

A photograph of the spires of Lübeck Cathedral, showing several green copper-roofed spires and a central dark spire against a clear blue sky. The spires are topped with golden finials and flags.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

