

Vorlage

Vorlage Nr.: 23/284/2016

Federführung: Abt. 23 - Wirtschaftsförd. u. Grundstücksverw.	Datum: 29.06.2016
Verfasser: Manfred Schilling	AZ: 23 - Sch/Ko

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	13.09.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	20.09.2016	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Gesamtübersicht Erbbaugrundstücke der Stadt Lohne

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung am 03.05.2016 wurde von einem Ausschussmitglied angeregt, eine Gesamtübersicht über die bestehenden Erbbaugrundstücke mit Wertstellung vorzulegen, um über deren Bestandsicherung bzw. weitere Behandlung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beraten.

Insgesamt hat die Stadt Lohne noch ca. 140 Erbbaugrundstücke für Einfamilienhäuser im Bestand. Hinzu kommen noch 5 Erbbaugrundstücke für weitere Dritte (z. B. Reithalle Bokern, Schützenplatz etc.).

Aus der beigefügten Liste lässt sich erkennen, dass im Jahr 2017 aufgrund von Indexanpassungen Einnahmen von Erbbauzinsen in Höhe von ca. 115.000 € zu erwarten sind (aktuell 108.000 €). Der Buchwert der städtischen Erbbaugrundstücke für Einfamilienhäuser (nur Grund + Boden) beträgt 8.608.300 €. Im Falle einer Veräußerung dieser Grundstücke unter Berücksichtigung der Ermäßigungsrichtlinie würde der Veräußerungserlös bei 6.566.700 € liegen.

Für den Veräußerungsfall findet eine vom Stadtrat erlassene Richtlinie Anwendung, die einen gestaffelten Nachlass vorsieht (Erbbaurechte welches noch keine 2 Jahre bestehen 5 %, bei 2-4 Jahren 10 %, bei 5-9 Jahren 15 %, bei 10-19 Jahren 20 % und über 20 Jahren 25 % Nachlass auf den Kaufpreis ohne Erschließungsbeiträge). Wie aus der beigefügten Liste ersichtlich, ergibt sich hieraus eine Gesamtnachlasssumme von aktuell etwa 2.041.585 €. Auf Grund der exorbitanten Grundstückswertentwicklung sind die Nachlasswerte ebenfalls überproportional angestiegen (durchschnittlich über 15.000 € je Kauffall). Aus diesem Grunde wird verwaltungsseitig empfohlen, eine Kappung der Nachlässe auf max. 10.000 € bzw. 12.000 € je Kauffall einzuführen. Dadurch würde sich der Betrag des Gesamtnachlasses auf 1.305.967 € bzw. 1.519.723 € reduzieren.

Die jährlichen Erbbauzinseinnahmen stellen für die Stadt Lohne eine nicht unerhebliche Einnahme dar. In den letzten Jahren machen durchschnittlich 8-10 Erbbaurechtsinhaber jährlich von ihrem Kaufrecht Gebrauch (Jahreseinnahmen ca. 400.000 € – 600.000 €)

Aufgrund vorstehender Ausführungen sollte eine offensive Vermarktung der städtischen Erbbaugrundstücke unterbleiben.

Beschlussempfehlung:

Der vorstehende Bericht wird zur Kenntnis gegeben. Gleichzeitig ist zu beraten und zu entscheiden, die Förderrichtlinien nach Maßgabe vorstehender Ausführungen im Kauffalle auf eine Höchstfördersumme zu begrenzen (Kappung).

Gerdesmeyer