

Heidelberger Erbbaurechtsmodell

- I. Erbbauzins / Erbbauzinsreduzierungen**
- II. Laufzeit der Erbbaurechte**
- III. Vergabe von Wohnbaugrundstücken**
- IV. Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken**

I. Erbbauzins / Erbbauzinsreduzierungen:

Erbbauzinssätze:

Der allgemeine Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke wird von derzeit 4,5 Prozent auf 3,0 Prozent gesenkt, für sonstige Grundstücke von derzeit 5 Prozent auf 4 Prozent.

Grundlage für die Ermittlung des Grundstückswerts, der Ausgangspunkt für die Erbbauzinsberechnung ist, bleibt der vom Gutachterausschuss erstellte Bodenrichtwert. Dieser Bodenrichtwert spiegelt die tatsächlichen Verhältnisse in den einzelnen Stadtteilen und Gebieten transparent und für jeden nachvollziehbar wider.

Zusätzlich zur oben genannten Herabsenkung des Erbbauzinssatzes werden verschiedene Erbbauzinsreduzierungen gewährt. Diese Reduzierungen sind jeweils an Bedingungen geknüpft und werden nur schuldrechtlich, also ohne Eintrag in das Grundbuch gewährt.

Schuldrechtliche Reduzierungen (Altverträge/Verlängerungen):

In den nächsten Jahren, insbesondere im Jahr 2030 enden circa 40 Erbbaurechtsaltfälle durch Zeitablauf. Diese Fälle sind teilweise vor bis zu 100 Jahren abgeschlossen worden. Ziel ist es, sämtliche Verträge zu verlängern.

Diese Erbbaurechte haben zum Großteil die Besonderheit, dass der darin vereinbarte Erbbauzins aufgrund der schon sehr langen Laufzeit extrem niedrig ist und die derzeitigen Erbbauberechtigten sich mittlerweile zum größten Teil im Rentenalter befinden, mit einer geringen Einkommenssituation.

Ferner haben sich die Bodenpreise und damit der Grundstückswert während der Vertragslaufzeiten um ein Vielfaches gesteigert.

Um diese soziale Härte und die Bodenpreiserhöhungen etwas abzufedern, wird bei Verlängerungen, bei denen die oben genannten Eckpunkte vorhanden sind, lediglich der Erbbauzinssatz von 2 Prozent verlangt. Diese Reduzierung wird dabei nur für den/die bisherigen Vertragspartner gewährt.

Für gemeinnützige Vereine und Einrichtungen sind die nachfolgenden Reduzierungen (analog den Reduzierungen bei Neuverträgen) anzuwenden.

Schuldrechtliche Reduzierungen (Neuverträge):

- Gemeinnützige Vereine und Einrichtungen, die nachweislich gemeinnützig tätig sind (zum Beispiel Sport-, Gesangs- und Reitervereine, Deutsches Rotes Kreuz, Deutsche Lebensrettungsgesellschaft, Kindertageseinrichtungen von öffentlichen und kirchlichen Trägern, etc.).
Erbbauzinssatz 4 Prozent → Reduzierung auf 10 Prozent des dinglichen Erbbauzinses bei entsprechender Nutzung (wird bereits zum größten Teil so praktiziert)
- Kinder-/Familienförderung:
Erbbauzinssatz 3 Prozent → Reduzierung um 0,75 Prozent pro kindergeldberechtigtes Kind, das mit im Haushalt lebt und für höchstens 3 Kinder und höchstens 10 Jahre ab Vertragsabschluss. Reduzierung ist einkommensunabhängig. Dies wird bereits praktiziert und die Regelung hat sich bewährt.

II. Laufzeit der Erbbaurechte

Bei Wohnbaugrundstücken wird die Laufzeit auf 80 Jahre festgelegt. Dies gilt grundsätzlich sowohl bei Neubestellungen als auch bei Verlängerungen. Bei Verlängerungen können aber bei Familien/Einzelpersonen der Verlängerungszeitraum auch flexibel gestaltet werden, je nach Familienverhältnissen / Alter der Personen und/oder ob Erben vorhanden sind etc.

Für sonstige Grundstücke wird die Laufzeit auf 60 Jahre festgelegt. Auch hier gilt dies sowohl bei Neubestellungen als auch bei Verlängerungen.

III. Vergabe von Wohnbaugrundstücken

Wohnbaugrundstücke im Eigentum der Stadt sollen künftig vorrangig als Erbbaurechte vergeben werden. Aufgrund den langjährigen Erfahrungen aus der Praxis bei Grundstücksvergaben kann es aber auch Fälle geben, bei denen ein Grundstücksverkauf das bessere Mittel ist, um eine gewünschte Entwicklung und somit die mit der Vergabe verbundene kommunalpolitische Zielsetzung zu erreichen. Aufgrund von Besonderheiten im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum gilt der Vorrang hier nicht. Sofern erforderlich werden Besonderheiten im Zusammenhang mit der Beschlussfassung ausführlich dargelegt.

IV. Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

Erbbaurechtsgrundstücke sollen grundsätzlich nicht verkauft werden. Einzelfälle zum Beispiel im Zusammenhang mit familiären oder wirtschaftlichen Härten müssen unter Darlegung der besonderen Gründe entschieden werden.