

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0917/19

Titel

Zuarbeit aus der nicht öffentlichen Sitzung FLRV vom 08.05.2019 zum TOP 5.4 - Drucksache 0709/19 - Ausschreibung Talstraße 15 und 16, Erfurt

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Der Ausschuss bat darum, den Verkehrswert für beide Grundstücke nachzureichen, um eine sachgerechte Entscheidungsfindung für o. g. Drucksache anzustellen.

In der folgenden Tabelle wird die Entwicklung des Erbbauzinses bei der Vergabe eines 99-jährigen Erbbau-rechtes mit einer Anpassung des Erbbauzinses in einem dreijährigen Rhythmus für die Fälle dargestellt, als das im linken Teil ein Erbbauzinssatz mit 2,5 Prozent und im rechten Teil mit 4 Prozent zu Grunde gelegt wurde. Die jeweiligen Abkürzungen bedeuten:

X = zu zahlender Erbbauzins im Jahr

X*3 = zu zahlender Erbbauzins in drei Jahren ab jeweiliger Anpassung

x*1+q= zu zahlender Erbbauzins im Jahr nach Anpassung

n = abgelaufener Zeitraum des Erbbaurechtes

Ein Vergleich zwischen Verkauf und Erbbaurecht kann nicht wirklich gezogen werden. Die Höhe des Betrages auf den die Stadt bei der Einräumung des Zinssatzes i.H.v. 2,5 Prozent anstelle von 4 Prozent verzichtet beträgt bei einem 99-jährigen Erbbaurecht ca. 940.000 EUR (siehe nachfolgende Tabelle).

Das dieser Berechnung zu Grunde liegende Gutachten muss jedoch aktualisiert und an die seit Erstellung veränderten Werte angepasst werden.

Talstraße 15 & 16 Verkauf vs. Erbbaurecht

Verkauf	Erbbaurecht 2,5%				Erbbaurecht 4%			
	x	x*3	x*1+q	n	x	x*3	x*1+q	n
7900,00	23700,00	8216,00	3	12640,00	37920,00	13145,60	3	
8216,00	24648,00	8544,64	6	13145,60	39436,80	13671,42	6	
8544,64	25633,92	8886,43	9	13671,42	41014,27	14218,28	9	
8886,43	26659,28	9241,88	12	14218,28	42654,84	14787,01	12	
9241,88	27725,65	9611,56	15	14787,01	44361,04	15378,49	15	
9611,56	28834,67	9996,02	18	15378,49	46135,48	15993,63	18	
9996,02	29988,06	10395,86	21	15993,63	47980,90	16633,38	21	
10395,86	31187,58	10811,70	24	16633,38	49900,13	17298,71	24	
10811,70	32435,09	11244,16	27	17298,71	51896,14	17990,66	27	
11244,16	33732,49	11693,93	30	17990,66	53971,98	18710,29	30	
11693,93	35081,79	12161,69	33	18710,29	56130,86	19458,70	33	
12161,69	36485,06	12648,15	36	19458,70	58376,10	20237,05	36	
12648,15	37944,46	13154,08	39	20237,05	60711,14	21046,53	39	

13154,08	39462,24	13680,24	42	21046,53	63139,59	21888,39	42
13680,24	41040,73	14227,45	45	21888,39	65665,17	22763,93	45
14227,45	42682,36	14796,55	48	22763,93	68291,78	23674,48	48
14796,55	44389,66	15388,41	51	23674,48	71023,45	24621,46	51
15388,41	46165,24	16003,95	54	24621,46	73864,39	25606,32	54
16003,95	48011,85	16644,11	57	25606,32	76818,96	26630,57	57
16644,11	49932,33	17309,87	60	26630,57	79891,72	27695,80	60
17309,87	51929,62	18002,27	63	27695,80	83087,39	28803,63	63
18002,27	54006,80	18722,36	66	28803,63	86410,89	29955,77	66
18722,36	56167,08	19471,25	69	29955,77	89867,32	31154,00	69
19471,25	58413,76	20250,10	72	31154,00	93462,01	32400,16	72
20250,10	60750,31	21060,11	75	32400,16	97200,49	33696,17	75
21060,11	63180,32	21902,51	78	33696,17	101088,51	35044,02	78
21902,51	65707,53	22778,61	81	35044,02	105132,05	36445,78	81
22778,61	68335,84	23689,76	84	36445,78	109337,34	37903,61	84
23689,76	71069,27	24637,35	87	37903,61	113710,83	39419,75	87
24637,35	73912,04	25622,84	90	39419,75	118259,26	40996,54	90
25622,84	76868,52	26647,75	93	40996,54	122989,63	42636,41	93
26647,75	79943,26	27713,66	96	42636,41	127909,22	44341,86	96
27713,66	83140,99	28822,21	99	44341,86	133025,59	46115,54	99
min. 900.000€	1.569.165,80	zzgl. Verkauf Gebäude			2.510.665,28	zzgl. Verkauf Gebäude	

Anmerkungen:

- Das Gutachten Bedarf einer Aktualisierung. Alle der Berechnung zugrunde liegenden Werte sind **nicht** aktuell.
- 2,5% ist der angestrebte EBZ, 4% sind üblich im Wohnen, 3% im Sozialen.
- die Gebäudewerte können derzeit nicht separat ausgewiesen werden, da das Gutachten sie für diesen Fall nicht benennt.
- Eine Betrachtung des Barwertes wurde in der Berechnung **nicht** berücksichtigt.
- In der Berechnung wurde eine Erhöhung des Erbbauzinses aller 3 Jahre um 4% angenommen. Dies kann in der Realität anders sein.

Anlagen

Dr. Torben Stefani

Unterschrift Amtsleiter amt.

15.05.2019

Datum