

# Ist das Erbbaurecht ein Heilsbringer?

Im Gemeinderat liebäugeln immer mehr Fraktionen mit Erbpacht – Der Chef der Landesbaugenossenschaft hält davon gar nichts

VON ANNIKA GRAH

**STUTTGART.** Wenn die Sprache auf das Thema Erbbaurecht kommt, redet sich der Vorstand der Landesbaugenossenschaft (LBG), Josef Vogel, schnell in Rage. „Die Pflicht zu günstigen Mieten ist nicht mit dem Erbbaurecht verbunden“, sagte Vogel im Gespräch mit unserer Zeitung. „Erbbau schafft also keinen bezahlbaren Wohnraum.“

Das System der Erbbaurechte ist in Deutschland in vielen Gemeinden verbreitet. Kommunen, aber auch Kirchen, die ihre Grundstücke nicht verkaufen wollen, verpachten sie für einen Erbbauzins über eine lange Laufzeit. Üblich sind laut Deutschem Erbbauverbandsverband 60 bis 99 Jahre. Der Erbbauzinsnehmer kann darauf ein Gebäude zur Eigennutzung oder zur Vermietung bauen. Der Vorteil ist, dass er keinen hohen Kaufpreis zahlen muss. Er ist aber trotzdem für Grundsteuer oder Erschließungskosten zuständig. Vogel sieht große Nachteile: Ein Problem sei, dass die Erbbaurechte an aktuelle Bodenrichtwerte gebunden sei und die Verträge Wertsicherungsklauseln enthielten. Das heißt, der Zins wird regelmäßig angepasst, was sich auf die Mieten auswirkt. Ein weiteres Problem für private Bauherren seien die Bankkredite, so Vogel. „Denn die Bank sagt natürlich auch, da brauche ich zusätzliche Sicherheiten, weil dem Kreditnehmer das Grundstück gar nicht gehört.“

Dennoch klingt in der Diskussion über die Verwendung städtischer Grundstücke die Idee zuletzt wieder verstärkt an. Schon vor zwei Jahren hatte die SPD in einem Antrag zum Rostensteinquartier von der Verwal-

tung die Ausarbeitung einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik gefordert, in der auch Erbbaurecht eine Rolle spielen soll. „Erbbaurecht ist eine Option“, sagt Fraktionschef Martin Körner. Zentral seien aber die Konditionen – Dreh- und Angelpunkt sei die Höhe des Zinses.

Das haben auch die Grünen erkannt. Sie brachten sie einen Antrag zum zweiten Bauabschnitt des Neckarparks ein. „Wir sind der Überzeugung, dass Erbbaurechte einen Beitrag zu einer strategischen, langfristig vorsorgenden Bodenpolitik der Stadt leisten können, dass sie der Bodenspekulation entgegenwirken und mit ihnen eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung verfolgt werden kann“, heißt es darin. „Deshalb wollen wir ausloten, wie Erbbaurechte so ausgestaltet werden können, dass sie auch für Wohnbaugenossenschaften attraktiv sind.“ Städte wie München oder Frankfurt vergäben Grundstücke überwiegend im Erbbaurecht. Bei den meisten Bauherren bestehe aber noch eine zu geringe Akzeptanz. Die Fraktion der Grünen hinterfragt unter anderem die Erbbauzinsen, die derzeit bei 0,4 Prozent für Sozialwohnungen, vier Prozent für freie Mietwohnungen und sieben Prozent für Gewerbe liegen. Angesichts der niedrigen Zinsen, die gerade für Baukredite fällig würden, sei das kein attraktives Angebot, warnt Grünen-Stadträtin Silvia Fischer. „Sie kriegen bessere Konditionen bei der Bank.“

Bei der Fraktion des Linksbündnisses kann man über diesen Vorstoß nur müde lächeln. „Der Antrag atmet die schwankende Haltung der Grünen“, sagt Fraktionschef Thomas Adler. Die Linke ist seit Langem da-



Für den zweiten Bauabschnitt am Neckarpark wird auch über die Vergabe von Erbbaurechten diskutiert. Foto: Lichtgut/Max Kovalenko

für, dass die städtischen Grundstücke bei der Stadt bleiben – auch mithilfe von Erbbaurechten zu günstigen Bedingungen. „Die Konditionen für die Erbbaurechte kann die Stadt selbst festlegen“, sagt Adler. Der Zins etwa könne auch bei nahe null liegen. Allerdings seien kaum noch Grundstücke übrig, die mit Erbbaurechten vergeben werden könnten. Erbbaurecht sei für seine Fraktion ohnehin nur das zweite Mittel der Wahl. „Das erste Mittel ist, die Grundstücke selbst zu nutzen und selbst zu bauen.“

CDU-Stadtrat Carl-Christian Vetter hält wegen der Nachteile des Erbbaurechts über-

haupt nichts von der Idee. Denn solange die Zinsen so niedrig seien, lohne sich das Modell für Bauherren nicht. Für ihn steht deshalb die Förderung preiswerten Wohneigentums im Vordergrund. Um sich den Zugriff auf die Grundstücke zu sichern und Spekulation zu verhindern, so Vetter, könne die Stadt über ein Rückkaufsrecht nachdenken.

SPD-Fraktionschef Körner hält neben der Erbbaurechte auch den Verkauf für eine Möglichkeit. Allerdings an Käufer, die ein Interesse haben, das Grundstück auch über Jahrzehnte zu halten – wie etwa Wohnbaugenossenschaften.