



Im Cannstatter Neckarpark sollen die Mitglieder des Bündnisses für Wohnen auch weiterhin Grundstücke kaufen können.

Foto: Lichtgut/Max Kovalenko

Erbbaurecht verliert an Zustimmung

Die Stadt will auch künftig Grundstücke verkaufen. Die Erbpacht soll durch günstigere Konditionen attraktiver werden. *Von Jörg Nauke*

Die Front gegen den Ausverkauf städtischer Grundstücke zur Verhinderung von Bodenspekulation im Cannstatter Neckarpark hat sich weitgehend aufgelöst. Mittlerweile sind im Gemeinderat nur noch SPD und das Linksbündnis gegen jedwede Veräußerung und stattdessen für die Vergabe von Erbbaurechten – freilich zu attraktiveren Konditionen als heute. Im Bezirksbeirat Bad Cannstatt, der sich um das neben dem Standort Bürgerhospital in der Innenstadt bedeutendste Quartier kümmert, sind in der vergangenen Woche die Genossen von der Fahne gegangen. Sie versagten einem Antrag der Grünen pro Erbbaurecht die Zustimmung.

Im Gemeinderat sind es wiederum die Grünen, die von ihrer im Sommer 2018 aufgestellten Forderung nach ausschließlicher Vermarktung der Wohnungsbaugrundstücke auf Erbbaurechtsbasis abrückten; sie plädieren jetzt nur noch im Grundsatz dafür, dass die Verwaltung Grund und Boden für die nächsten Generationen in ihrem Besitz behält und damit wie München oder Frankfurt ein Zeichen gegen wilde Spekulationen setzt. In einem dem Beschluss im Bezirksbeirat vergleichbaren neuen An-



Foto: LBG

„Bauen im Erbbaurecht ist zu teuer und schafft kein bezahlbares Wohnen.“

Josef Vogel,
Landesbaugenossenschaft

trag haben sie jetzt einige Ausnahmen von der Regel genannt. So sollen jene Grundstücke, die Mitglieder des Bündnisses für Wohnen, das sich bislang mäßig erfolgreich für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums einsetzt, ausgenommen werden. Dazu gehören etwa die Baugenossenschaften,

Für die genannten Grundstücke im Neckarpark hat die Verwaltung aktuell überraschend ein Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurecht vorgeschlagen, obwohl sie zum Zeitpunkt des Verfassens der Vorlage nicht wissen konnte, dass es keine linke Ratsmehrheit mehr für ein Verkaufsverbot gibt. Die Flächen für die gewerblichen Vorhaben sollen an den Betreiber mit dem besten Konzept verkauft werden. Von Erbbaurecht ist überhaupt keine Rede.

Über diese Grundsatzvorlage zum Programm und Vermarktung der Flächen befindet der Gemeinderat am 29. Juli – und damit wenige Monate vor einer Grundsatzdebatte zu allen Aspekten der künftigen Bodenpolitik der Stadt, die mit einem Beschluss des Rates zum Umgang mit städtischen Flächen enden soll. Darauf verweist die Grünen-Fraktion. Die Stadt schließt aus dieser verkehrten Konstellation

allerdings nicht, erst die Debatte zu führen und dann eine Vorlage zu verabschieden. Sie kündigt nur an, einige Vergaben von Grundstücken zurückzustellen.

Die Grünen fordern die Stadt auf, vor der Vermarktung im Bürgerhospital und dem Neckarpark die Bedingungen für das Erbbaurecht zu verbessern. Denn es gibt gute Gründe für Investoren, das Erbbaurecht für unattraktiv zu halten. Das liegt in erster Linie an den Konditionen. Die Erbbauzinsen belaufen sich auf vier Prozent für freie Mietwohnungen und 0,4 Prozent für Sozialwohnungen (nur für die Zeit der Mietpreisbindung). Das Gewerbe muss sieben Prozent bezahlen. Bauwillige sind also finanziell stärker belastet als potenzielle Käufer.

Meist ist die Pacht an aktuelle Bodenwerte gekoppelt, die in Stuttgart in den vergangenen Jahren in die Höhe schossen. Der Neckarpark ist dafür ein gutes Beispiel: Zwischen 2012 und heute erhöhte sich der von offizieller Seite festgelegte Richtwert von 200 auf bis zu 2500 Euro pro Quadratmeter. Der hohe Grund-

stückspreis macht es den Wohnungsbaugenossenschaften bereits im Falle eines Kaufes schwer, auskömmlich zu bauen und gleichzeitig günstigen Wohnraum zu schaffen. So hat sich die Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG) auch wegen fehlender Wirtschaftlichkeit aus einem Konsortium mit drei Unternehmen zurückgezogen, obwohl die Stadt den Grundstückspreis für das Projekt im Neckarpark halbiert hatte. Ein Erbbaurecht kam für Vorstandschef Josef Vogel nicht infrage.

Um auch ohne Erbbaurecht Bodenspekulation einzudämmen, findet sich im Beschluss des Bezirksbeirats und des Grünen-Antrags die mehrheitsfähig erscheinende Forderung nach einem Wiederkaufsrecht. Dass nicht nur Baugenossenschaften und private Baugemeinschaften betroffen wären, sondern auch die städtische Wohnungsbautochter SWSG, hat seinen Grund: Geschäftsführer Samir Sidgi hat bei einer Begehung von einer günstig veräußerten Wohnung berichtet, die zwei Jahre später mit 250 000 Euro Zuschlag auf den freien Markt gekommen sei.

ERBBAURECHT IM NECKARPARK IST BEI INVESTOREN NICHT BELIEBT

Projekt Der Neckarpark ist das größte Stadtentwicklungsprojekt der Stadt für mehr als 2000 Bewohner. Ein gewerblich genutzter Gebäuderiegel entlang der Mercedesstraße bietet Lärmschutz. Angestrebt ist eine Vielfalt an Grundstücksvergabe-, Träger- und Bauformen sowie nachbarschaftlich gestaltete

Wohnumfelder. Neben der klassischen Wohnbauförderung wird auch gemeinschaftliches und sozialorientiertes Bauen in Baugemeinschaften sowie Wohnbauinnovationen ermöglicht.

Erbbaurecht Diese Form der Grundstücksübergabe wird wegen der meist unkalkulier-

baren Pacht gemieden. Meist ist diese durch eine Wertsteigerungsklausel an die stetig steigenden Bodenrichtwerte gekoppelt. Bei der Beleihung muss mit Abstrichen seitens der Banken gerechnet werden. Bei abnehmender Restlaufzeit wird es schwieriger, noch Kredite für Modernisierungen zu erhalten. *jon*