

Ratsmehrheit für Vergabe von Erbbaurechten

Vergaben Grüne, Linksbündnis und SPD möchten die Bodenspekulation eindämmen, indem die Stadt keine Grundstücke mehr veräußert, sondern nur noch über eine lange Laufzeit verleiht. Im Cannstatter Neckarpark soll das erste Exempel statuiert werden. *Von Jörg Nauke*

Im Cannstatter Neckarpark wird es nach dem Wunsch der öko-sozialen Mehrheit über die bisher getätigten hinaus keine weiteren Grundstücksverkäufe an private Investoren mehr geben. Die SPD hat sich im vergangenen Jahr für eine „mutigere Wohnungspolitik“ ausgesprochen; der Spekulation mit Grund und Boden, die mittelbar für die hohen Kaufpreise und explodierenden Mieten verantwortlich ist, will sie begegnen, indem „städtische Grundstücke grundsätzlich nicht mehr verkauft, sondern nur noch in Erbpacht vergeben werden“.

Die Grünen im Gemeinderat und im Cannstatter Bezirksbeirat wiederum fordern aktuell zumindest, den zweiten, noch nicht planfestgestellten Bauabschnitt entlang der Bahnlinie nur im Erbbaurecht zu vergeben. Das Linksbündnis hat im Februar sogar einen „sofortigen Verkaufsstopp im Neckarpark“ gefordert. Auf den noch verfügbaren Grundstücken soll die Stadt in Eigenregie Wohnungen für sozial Schwache, mittlere Einkommensbezieher und das städtische Personal bauen.



Foto: privat

„Erbbaurecht ist teuer und schafft kein bezahlbares Wohnen.“

Josef Vogel,
LBG-Vorstand

Diese Forderungen sind eine Reaktion auf die Berichterstattung unserer Zeitung über die im Neckarpark in den vergangenen Jahren explodierten Grundstückspreise. Zwischen 2012 und heute erhöhte sich der vom städtischen Gutachterausschuss festgelegte Bodenrichtwert von einst rund 300 auf bis zu 2500 Euro. Diese Einschätzung orientiert sich am möglichen Nutzungsmaß und den in der Umgebung aufgerufenen Preisen. Man könne diese Werte nicht einfach senken, hat der Leiter des Stadtmessungsamts, Günter Siebers, unlängst betont.

Das macht es den dort engagierten Wohnungsbaugenossenschaften schwer, auskömmlich zu bauen und gleichzeitig günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Landesbaugenossenschaft Württemberg (LBG) hat sich auch wegen fehlender Wirtschaftlichkeit aus einem Konsortium mit drei beteiligten Unternehmen zurückgezogen, obwohl die Stadt den Grundstückspreis für das Projekt halbiert hatte.

Immer stärker reift im Stuttgarter Gemeinderat die Überzeugung, die Stadt könnte mit einer stärkeren Vergabe von Erbbaurechten (bisher sind es 1900) statt des Verkaufs von Flächen der Bodenspe-



Die Grundstücke im Neubaugebiet Cannstatter Neckarpark sollen in städtischer Hand bleiben.

Foto: Lichtgut/Max Kovalenko

VOR- UND NACHTEILE DES ERBBAURECHTS

Kosten Bauen im Erbbaurecht ist häufig zu teuer. Meist ist die Erbpacht an die Bodenrichtwerte gekoppelt, die seit Jahren in die Höhe schießen. Aktuelle Grundstückspreise können selbst bei niedrig angesetzten Erbbauzinsen die Mieten weiter anheizen. Die Verträge werden häufig mit einer Wertsicherungsklausel versehen, die eine laufende Zinserhöhung ermöglicht. Häufig sind Erbbauberechtig-

te auch nicht an Mietvorgaben gebunden.

Beleihung Bei der notwendigen Beleihung eines bebauten Erbbaugrundstücks muss mit Abstrichen seitens der Banken gerechnet werden. Die Stellung von zusätzlichen Beleihungsobjekten oder höhere Zinsen für die Finanzierung des Gebäudes sind denkbar. Während ein Kredit in absehbarer Zeit getilgt werden

kann, müssen die Erbbauzinsen weiterbezahlt werden.

Gegenargumente Der Erbbaurechtsverband erklärt, alle Parameter seien verhandelbar. Je mehr Kommunen nur noch über Erbpacht Grundstücke vergeben, desto entgegenkommender müssten die Banken werden. Anders als die Tilgung könnten die Zinsen als Betriebsaufwand geltend gemacht werden. *jon*

Deutschen Erbbaurechtsverband kennt dieses Argument vor allem von liquiden Wohnungsbaugesellschaften. Es gebe aber viele Bauwillige mit kleinem Geldbeutel, die den Aufwand für ein Grundstück gerne auf viele Jahrzehnte verteilen würden. Zudem sei das Erbbaurecht häufig alternativlos, weil sich die Kommunen – wie nun auch in Stuttgart – für eine langfristige Bodenvorratspolitik entschieden hätten.

Die Grünen haben sich das Ziel gesetzt, „die Akzeptanz für Erbbaurechte in der Landeshauptstadt zu steigern“. Gleichzei-

tig will man die Baugenossenschaften weiter für die Schaffung geförderten Wohnraums bei der Stange halten. Die städtische Siedlungstochter SWSG bewältige das Programm nicht alleine.

Bis zum Grundsatzbeschluss zur Bebauungsplanung des großen Neckarparkareals an der Bahnlinie mit Hunderten Wohnungen soll die Stadt laut einem Grünen-Antrag klären, wie Erbbaurechtsverträge so formuliert werden, dass sie für die Bauwilligen attraktiver werden, also finanziell nicht stärker belastet werden als potenzielle Käufer. Die aktuellen Erbbauzinsen belaufen sich auf vier Prozent für freie Mietwohnungen und 0,4 Prozent für Sozialwohnungen (für die Zeit der Mietpreisbindung). Das Gewerbe muss sieben Prozent bezahlen. Die Grünen wollen nun wissen, ob diese Höhe angemessen ist.

Außerdem sollen die Probleme des Heimfalls geklärt werden – nach Ablauf des Erbbaurechts fallen die Immobilien auf dem Grundstück an den Erbbaurechtsgeber. Hinterfragt werden Laufzeit, Nutzungsbindungen wie energetische Standards, die Verlässlichkeit von Sozialbindungen, die Zielgruppe auf der Bau-trägerseite und Auswirkungen bei der Vergabe von Erbbaurechten im Gewerbebau.