

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 21. April 2005

Vergabe städtischer Wohnungsbauflächen in Erbbaurecht

Wir fragen den Senat:

1. Welche Möglichkeiten sieht der Senat, Grundstücke oder mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke – insbesondere an junge Familien – zu günstigen Konditionen in Erbbaurecht zu vergeben?
2. Wie bewertet der Senat entsprechende Projekte in anderen Bundesländern bzw. Kommunen, zum Beispiel in Dachau, München oder Immenstadt?
3. Welche Eckpunkte (wie zum Beispiel Höhe des Erbbauzinses für das Grundstück bzw. Grundstück mit Wohnhaus, Pachtzeit, Grundstücksgröße, Ausbaustandard) müsste nach Auffassung des Senats ein Konzept „Eigenheim für junge Familien in Bremen“ enthalten?
4. Welche Vorleistungen müsste die Stadt Bremen für die Realisierung eines solchen Konzeptes erbringen?
5. Wie hoch wäre die finanzielle Belastung für den Haushalt der Stadt Bremen?
6. Welche Möglichkeiten sieht der Senat, gemeinsam mit Baugesellschaften – wie zum Beispiel der Gewoba – ein solches Konzept zu realisieren?

Ingrid Reichert, Jens Böhrnsen und Fraktion der SPD

D a z u

Antwort des Senats vom 10. Mai 2005

1. Welche Möglichkeiten sieht der Senat, Grundstücke oder mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke – insbesondere an junge Familien – zu günstigen Konditionen in Erbbaurecht zu vergeben?
2. Wie bewertet der Senat entsprechende Projekte in anderen Bundesländern bzw. Kommunen, zum Beispiel in Dachau, München oder Immenstadt?
3. Welche Eckpunkte (wie zum Beispiel Höhe des Erbbauzinses für das Grundstück bzw. Grundstück mit Wohnhaus, Pachtzeit, Grundstücksgröße, Ausbaustandard) müsste nach Auffassung des Senats ein Konzept „Eigenheim für junge Familien in Bremen“ enthalten?
4. Welche Vorleistungen müsste die Stadt Bremen für die Realisierung eines solchen Konzeptes erbringen?
5. Wie hoch wäre die finanzielle Belastung für den Haushalt der Stadt Bremen?
6. Welche Möglichkeiten sieht der Senat, gemeinsam mit Baugesellschaften – wie zum Beispiel der Gewoba – ein solches Konzept zu realisieren?

Nach einem Beschluss des Grundstücksausschusses der Finanzdeputation vom 28. Juni 1996 sind bei der Vergabe von Erbbaurechten an Wohnungsbau-

grundstücken Erbbauzinsen in Höhe von 5 % des Verkehrswerts des Grundstücks zu erheben. Das wäre bei einem durchschnittlichen Grundstückspreis für ein Reihenhaus von 45.000 € ein laufender Aufwand des Erbbauberechtigten von 2.250 € pro Jahr. Berücksichtigt man, dass die Zinsen am Kapitalmarkt zurzeit unterhalb von 5 % liegen, würde die Zinsbelastung für die Familien im Falle des Kaufs des Grundstücks geringer sein als bei einem Erbbaurecht.

Ein Vorteil würde sich nur dann ergeben, wenn bei der Vergabe von Erbbaurechten ein erheblich niedrigerer Erbbauzins erhoben würde als bei der Finanzierung des Kaufs des Grundstücks anfallen würde. Entsprechend wird in einigen Kommunen verfahren, ebenso bei kirchlichen Einrichtungen.

Die Regelungen der in der Anfrage genannten bayerischen Kommunen sind dem Senat nicht im Detail bekannt. In der Kürze der Zeit können die erforderlichen Informationen nicht beschafft werden. In aller Regel lehnen sich die Eckpunkte einer verbilligten Erbbaurechtsvergabe (Einkommengrenzen, Grundstücksgröße, Ausbaustandard) jedoch an die Regelungen der Wohnungsbauförderung an. Tragender Grund für die Bevorzugung der Erbbaurechtsvergabe gegenüber dem Verkauf der Grundstücke ist dabei allerdings häufig nicht der Fördergedanke als solcher, sondern die Philosophie der betreffenden Kommunen oder Kirchen, Grundeigentum grundsätzlich nicht endgültig zu veräußern.

Wenn man die Vergabe von Erbbaurechten nutzen will, um insbesondere Familien angemessenen Wohnraum zu verschaffen, müsste der Erbbauzins gegenüber der aktuellen Beschlusslage erheblich gesenkt werden, z. B. von den jetzt maßgeblichen 5 % auf 2,5 %. Für die Realisierung eines solchen Konzepts müsste die Stadt Bremen als Vorleistung den o. g. Beschluss des Grundstücksausschusses abändern. Dadurch würde sich die o. g. jährliche Zinsbelastung von 2.250 € auf 1.125 € halbieren. Das wäre eine Ersparnis für die Erbbauberechtigten bzw. eine Subvention Bremens in Höhe von rd. 100 € im Monat. Bei den in der Anfrage genannten Kommunen im Münchener Raum würde sich für die Familien wegen der dortigen höheren Grundstückspreise eine erheblich größere Entlastungswirkung ergeben.

Die v. g. rechnerische Entlastung der Familien mag zwar zunächst nicht unerheblich erscheinen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass ein Erbbaurecht nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs jedoch mit einer Laufzeit von bis zu 99 Jahren vergeben werden kann. Das würde den eben genannten Vorteil von niedrigeren Erbbauzinsen gegenüber den höheren Kapitalmarktzinsen mehr als kompensieren. Die Familie stünde also während der Nutzungsdauer der Immobilie insgesamt wesentlich schlechter da als beim Kauf. Denn eine Finanzierung des Wohneigentumserwerbs ist in aller Regel nach ca. 30 Jahren abgeschlossen. Das ist nur ca. ein Drittel des gesetzlichen Leitbildes für die Laufzeit von Erbbaurechten.

Darüber hinaus hat der Kauf des Grundstücks für die betroffenen Familien den Vorteil, dass sie nach ca. 30 Jahren lastenfreies Wohneigentum erworben haben und danach als Wohnkosten nur noch die laufenden Betriebskosten und Instandhaltungskosten anfallen.

Bei einem Erbbaurecht hingegen muss der Erbbauzins über die gesamte Laufzeit entrichtet werden. Das Erbbaurecht hat daneben den Nachteil, dass auch nach 99-jähriger Zahlung der Erbbauzinsen kein Eigentum an der Immobilie erworben wurde, sondern das Grundstück nach Ablauf des Erbbaurechtes an die Stadt zurückgegeben oder noch angekauft werden muss.

Im Übrigen stellt sich das Problem, dass der Beleihungswert von Erbbaurechten niedriger liegt als bei Eigentumsgrundstücken, so dass Familien, die auf einem Erbbaurecht ein Wohnhaus errichten wollen, in höherem Umfang Eigenkapital einsetzen müssen. Gerade die Eigenkapitalanforderungen stellen für junge Familien in aller Regel eine erhebliche Hürde für den Erwerb von Wohnungseigentum dar.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass eine weitere politische Zielsetzung die Alterssicherung durch Wohneigentumsbildung in jungen Jahren ist. Dadurch soll erreicht werden, dass die Menschen mit Eintritt in den Ruhestand über lastenfreies Wohneigentum verfügen, um dann im Wesentlichen als Wohn-

kosten nur mit den laufenden Betriebskosten belastet zu sein und keine Zins- und Tilgungsleisten bzw. Miete mehr zahlen zu müssen. Im Fall der Begründung eines Erbbaurechts wäre das nicht der Fall, der Erbbauzins müsste ein Leben lang gezahlt werden.

Aus alledem ergibt sich, dass die Vergabe von Erbbaurechten für die Familien insgesamt auch bei verbilligten Erbbauzinsen zu einer höheren Belastung als beim Kauf des Grundstücks führen würde. Für Bremen hätte dieser Weg den Nachteil, dass die Stadt nicht nur die Erbbauzinsen subventionieren müsste, sondern auch die dringend benötigten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen wegfallen würden.

Bei einem angenommenen durchschnittlichen Grundstückspreis von rd. 45.000 € würde das bei 50 Wohngrundstücken zu einem Einnahmeausfall von 2,25 Mio. € führen. Bei einer Halbierung des vorgegebenen Erbbauzinses von 5 % auf 2,5 % würden Zinssubventionen von weiteren 0,056 Mio. € pro Jahr anfallen. Das wären bei einer Laufzeit von 99 Jahren über 5,5 Mio. €. Die Kosten der Subventionierung von 50 Grundstücken lägen damit bei mehr als 7,75 Mio. €. Dabei ist der über die lange Laufzeit der Erbbaurechte entstehende Aufwand für die Verwaltung der Erbbaurechte durch den Senator für Finanzen bzw. die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH noch nicht berücksichtigt.

Angesichts der finanziellen Auswirkungen ist die Erbbaurechtsvergabe zu erheblich abgesenkten Erbbauzinsen nicht zu empfehlen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine solche Maßnahme im Ergebnis bei einer Laufzeit der Erbbaurechte von über 30 Jahren keine Vorteile für die betroffenen Familien bietet. Nach Auffassung des Senats sollte die bremische Förderpraxis für den Eigentumserwerb junger Familien über einkommensabhängig gewährte Baudarlehen beibehalten werden. Die Implementierung einer neuen Erbbauzinssubvention für Wohneigentum (als Ersatz für die bisher gewährten Grundstückskostendarlehen) wird vom Senat nicht befürwortet, zumal sie nur bei Grundstücken im Eigentum Bremens wirksam wäre. Die ganz überwiegende Mehrzahl der Grundstücke für Einfamilienhausbebauung befindet sich jedoch in Privateigentum und ist einer Erbbaurechtslösung der Stadt daher nicht zugänglich.

