

Große Anfrage der Fraktion der SPD

Erbpacht statt Veräußerung nutzen, um Immobilienerstellungskosten nachhaltig zu reduzieren – Ein neuer Weg zum bezahlbaren Wohnraum?

Selbstgenutztes Wohneigentum ist eine wichtige Säule der Altersvorsorge, die insbesondere auch Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern eröffnet werden muss. Durch veränderte Kreditvergaberichtlinien der Banken, steigende Grundstückspreise und stark gestiegene Kosten der Neubausausführung bei einer deutlich dahinter zurückgebliebenen Reallohnentwicklung wird es gerade für junge Familien mit mittlerem Einkommen trotz des niedrigen Zinsniveaus schwerer, Immobilien zur Selbstnutzung zu erwerben, soweit nicht ausreichend Eigenkapital zur Verfügung steht. Solches Eigenkapital steht in der Regel zu Beginn eines Erwerbslebens nur dann zur Verfügung, wenn es ererbt wurde. Soweit das Einkommen ausschließlich durch abhängige Beschäftigung erwirtschaftet wird, setzt sich auf Dauer eine Ungleichheit von Chancen fest, die im Ergebnis dazu führt, dass diejenigen, die insbesondere auf die Altersversorgungssäule „selbstgenutztes Wohneigentum“ angewiesen sind, dieses oftmals nicht bilden können.

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können die Lücke zwischen Reallohnentwicklung, Eigenkapitalanforderungen, gestiegenen Kosten der Neubausausführung, und gestiegenen Grundstückspreisen nur bei dem letzten Faktor beeinflussen, nämlich indem sie versuchen, den für einen Grunderwerb zu zahlenden Preis zu begrenzen.

Auf Beschluss der Stadtbürgerschaft hat der Senat deshalb bereits ein Förderprogramm aufgelegt, das Familien mit einem einmaligen Zuschuss von 15 000 Euro fördert. Die Förderung ist regional begrenzt. Als Fördergebiete wurden die Ortsteile definiert, die insbesondere von negativen Segregationstendenzen betroffen sind. Diese Segregation hat zwar vielfältige Ursachen, insbesondere ist sie aber Ergebnis von kapitalistischen Mechanismen des Wohnungsmarktes, insoweit besteht die begründete Hoffnung, dass durch die Subventionen des Marktgeschehens Angebots- und Nachfrageeffekte für die zur sozialen Stabilisierung notwendige soziale Durchmischung erreicht werden können.

Ein weiterer Schritt, den für einen Grunderwerb zu zahlenden Preis zu begrenzen, kann die Zurverfügungstellung bisher im öffentlichen Besitz befindlichen Bodens statt durch Kauf durch Überlassung auf Erbpachtbasis darstellen. Insoweit ist das bisherige Förderprogramm zum Eigentumserwerb dadurch zu flankieren, dass in den festgesetzten Fördergebieten öffentliche Flächen vermehrt auf Erbpachtbasis an den Wohnungsmarkt gebracht werden.

Die Überlassung auf Erbpachtbasis stellt aber auch ansonsten eine Ergänzungsmöglichkeit der bisherigen Bausteine der Wohnbauförderung dar. Ist bisher bei der Veräußerung öffentlicher Flächen eine prozentuale „Sozialvermietungsquote“ vereinbart worden, zeigen Beispiele aus Hamburg, dass sich auf Erbpachtbasis auch Investorenmodelle für vollumfängliche Bauprojekte realisieren lassen, die einen langfristigen Mietzins von 8 Euro pro qm Wohnfläche garantieren.

Durch eine vermehrte Vergabe auf Erbpachtbasis entfällt zwar für die öffentliche Hand zunächst der Verkaufserlös, dafür hat sie aber eine lang anhaltende Einnahmequelle und behält die Flächen im Eigentum, die sich bei Vereinbarung einer Wertanpassungsklausel an die Preisentwicklung anpassen kann.

Wir fragen den Senat:

1. Welche Vor- und Nachteile sieht der Senat für selbstnutzende Immobilienkäufer beim Immobilienerwerb auf Erbbaubasis?
2. Welche Vor- und Nachteile sieht der Senat für den Fiskus bei der Grundstücksübertragung für selbstnutzende Immobilienerwerber auf Erbbaubasis?
3. Teilt der Senat vor dem Hintergrund der Beantwortung der vorstehenden Fragen und der in der Einleitung geschilderte Auffassung, dass die Überlassung von im kommunalen oder staatlichen Eigentum stehenden Flächen auf Erbpachtbasis ein ergänzender Baustein der Wohnbauförderung sein könnte?
4. Soweit er diese Einschätzung teilt, wird er in Zukunft in nennenswertem Umfang öffentliche Flächen auf Erbpachtbasis zur Verfügung stellen?
5. Hält er die Überlassung auf Erbpachtbasis insbesondere für eine geeignete Flankierung zum aufgelegtem Programm „Wohneigentumserwerb für durch Familien selbstgenutzte Immobilien in sozial belasteten Ortsteilen“, indem hierdurch durch die Kombinationen verschiedener Förderinstrumente eine deutliche Kostenreduzierung für den Immobilienerwerb und damit ein Anreiz zur sozialen Durchmischung von sozial belasteten Stadtteilen erreicht werden könnte? Wenn ja, in welcher Form wird der Senat wann entsprechende Antisegregationsreize setzen?
6. Hält der Senat die Überlassung kleinräumiger Baulücken auf Erbpachtbasis für ein geeignetes Instrument, um das Angebot bauträgerfreier Grundstücke in Bremen zu erhöhen?
7. Hält der Senat die Überlassung von Flächen auf Erbpachtbasis in Kombination mit Konzeptausschreibungen für ein geeignetes Instrument, um unter anderem nach Hamburger Vorbild dauerhaft bezahlbaren Mietwohnungsbau zu realisieren?
8. Könnte ein solches Modell trotz der zurzeit niedrigen Zinsen auch ein Modell sein, welches für die GEWOBA kaufmännisch interessant ist? Wenn nein, welche zusätzlichen Bedingungen oder Voraussetzungen müssten zusätzlich zur Konzeptausschreibung und Überlassung auf Erbpachtbasis geschaffen werden, beziehungsweise vorliegen?
9. Welche der „Schwarmstädte“ und der Großstädte über 500 000 Einwohner nutzen mit welcher Begründung regel- oder beispielhaft auch Erbpachtmodelle für den Wohnungsbau?

Björn Tschöpe und Fraktion der SPD