



Fraktionen im Rat der Stadt Oldenburg

Herrn
Oberbürgermeister
Jürgen Krogmann
Herrn Stadtbaurat
Dr. Sven Uhrhan
Altes Rathaus / Markt 1

26122 Oldenburg

04.03.2021

Antrag auf Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Erbbaurecht als Instrument im Oldenburger Wohnungsmarkt“ für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen am 18.03.2021 und des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen am 14.04.2021

Sehr geehrter Herr Krogmann, sehr geehrter Herr Dr. Uhrhan,

die Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen beantragen die Aufnahme des Tagesordnungspunktes

„Erbbaurecht als Instrument im Oldenburger Wohnungsmarkt“

für die Sitzung des ASB am 18.03.2021 und des AFB am 14.04.2021.

Beschlussvorschlag

Die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen bitten um Aushändigung einer grafischen Übersicht über alle städtischen Flächen, die im Laufe der nächsten fünf Jahren der Vermarktung zugeführt werden. Hierbei geht es sowohl um Flächen auf dem Fliegerhorst, bei denen die Vermarktung teilweise schon begonnen hat, als auch um stadtweite Flächen, bei denen bereits eine konkrete Planung verwaltungsintern angeschoben wurde (z.B. Vorbereitung Bebauungsplan). Informationen zu der Art der angedachten Bebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Einzelhäuser; GRZ und GFZ; textliche Festsetzung, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen) als auch zum Zeitpunkt (Jahr) der geplanten Vermarktung sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Inwieweit kann der anfängliche Erbbauzins noch weiter gesenkt oder mindestens für 35 Jahre und mehr verbindlich festgeschrieben werden?
2. Handelt es sich bei den Kosten der Kampfmittelondierung und -räumung um Erschließungskosten oder um sogenannte Sanierungsausgleichsbeträge (Begriff lt. Bericht der Verwaltung vom 21.12.2020) und mit welchen jeweiligen rechtlichen Folgen? Müssen diese Kosten zwingend von den Erbbaurechtsnehmer*innen gezahlt werden? Aus welchen Rechtsvorschriften ergibt sich dies?
3. Ist es rechtlich möglich, Erbbaurechtsnehmer*innen dauerhaft zur Instandsetzung eines Gebäudes und zum Erhalt eines vermietbaren Zustandes des Wohnraums zu verpflichten?
4. Kann der Erbbauzins auf verschiedenen städtischen Grundstücken unterschiedlich gestaltet werden oder ist nur eine einheitliche Regelung rechtlich zulässig?

Begründung

Die Fraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen sehen im Erbbaurecht ein adäquates Instrument zur Schaffung und zum dauerhaften Erhalt sozialen Wohnraums. Darüber hinaus gibt der nach wie vor ungebrochene Aufwärtstrend bei den Preisen für Wohnraum Anlass zur Sorge, dass mehr und mehr Menschen kein bezahlbares Wohneigentum in Oldenburg finden. Unser Fokus liegt hierbei auf einer geschlossenen sowie mehrgeschossigen Bauweise.

Da die bebaubaren städtischen Flächen in Oldenburg endlich sind, verliert die Stadt aufgrund deren Verkaufs im Laufe der Jahre immer mehr Einfluss auf dieses Mietsegment. Die Quote von 30% gefördertem Wohnungsbau auf nichtstädtischen Flächen ist zwar ein gutes Instrument Einfluss auf Investor*innen zu nehmen. Wenn jedoch die jeweiligen Förderzeiträume abgelaufen sind, werden die Mietzinsen für diese Wohnungen mit hoher Wahrscheinlichkeit an das übliche Mietniveau angepasst und somit steigen. Es muss folglich im strategischen Interesse der Stadt liegen, den Wohnungsmarkt nicht nur aktuell, sondern vor allem langfristig und dauerhaft zu beeinflussen.

Ferner sehen wir im Erbbaurecht für Immobilien ein Instrument zur Senkung der Kaufpreise. Das Erbbaurecht ermöglicht hier die Aufnahme eines geringeren Kapitalbetrages bei der Bank, da das Grundstück nicht mitfinanziert werden muss. Auf diesem Wege können Menschen eine Immobilie erwerben, deren Bank eine höhere Kreditaufnahme vielleicht verwehren würde.

Natürlich muss hier mit Augenmaß vorgegangen und konkrete Kriterien vonseiten der Käufer*innen müssen erfüllt werden. Denkbar wäre die Knüpfung attraktiver Erbbauzin-

sen mit langen Vertragslaufzeiten, an energetische Standards oder den jetzigen Wohnort oder Arbeitsplatz innerhalb Oldenburgs, um bspw. die Wege im Sinne der Mobilitätswende und des Klimaschutzes zu verkürzen.

Die bisherige Bodenpolitik der Verwaltung zielte vor allem darauf ab, durch den Verkauf städtischer Grundstücke Einnahmen für den städtischen Haushalt zu generieren. Über eine Refinanzierung entstandener Kosten und eine Haushaltskonsolidierung durch die besagte Vereinnahmung entsprechender Verkaufserlöse hinaus, muss die Stadt aber auch die Daseinsvorsorge im Blick behalten und für preiswerten Wohnraum sorgen. Das Erbbaurecht ist dafür ein passendes Steuerungsinstrument und kann beispielsweise besondere Wohnbauprojekte oder konzeptbezogene Vorhaben fördern. Gleichzeitig sichert es der Stadt aufgrund des möglichen Zugriffs auf das Grundstück nach Ablauf der Pachtlaufzeit städtebauliche Gestaltungsspielräume.

Die Attraktivität des Erbbaurechts steht und fällt allerdings mit den Konditionen. Bei dem bekannten städtischen Vorschlag aus April 2020 (Vorlage 20/0268) mit einem anfänglichen 2,5-prozentigen Erbbauzins mit entsprechender Anpassung nach 10 Jahren auf dort aufgezeigte 5%, ist diese auch aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt leider nicht gegeben. Um seitens der Stadt mithilfe des Erbbaurechtes langfristig günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, müssen die Konditionen für Investor*innen einen Anreiz bieten. Da schon der 2,5-prozentige Erbbauzins nicht mit den aktuellen handelsüblichen Kreditzinsen konkurrieren kann, müsste mindestens die Laufzeit des anfänglichen Erbbauzinses verlängert werden.

Eine etwaige Anpassung ist daher auf das absolute Mindestmaß zu beschränken und sollte, sofern rechtlich möglich, während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts gänzlich vermieden werden. Es sollte mit Blick auf den geförderten Wohnungsbau wenigstens eine Laufzeit in Anlehnung an aktuelle Förderzeiträume der NBank in diesem Sektor in Betracht gezogen werden, was einem Zeitraum von bis zu 35 Jahren entsprechen würde.

Der von der Verwaltung angesprochene Wettbewerb mehrerer Investor*innen ist insoweit im Sinne des vorgenannten politischen Willens nicht erforderlich, da das einzige Ziel ist, langfristig bezahlbaren Wohnraum in Kombination mit der Wahrung stadtplanerischer Zukunftspotenziale sicherzustellen.

Die von Investor*innen angeführten Hemmnisse, wie die unsichere Kostensteigerung durch Anpassungen des Erbbauzinses an den Lebenshaltungskostenindex, die ggf. erschwerte Beleihungsakzeptanz durch die finanzierenden Banken bzw. Kapitalgebenden, das eingeschränkte Recht zu einer eventuell als notwendig angesehenen Nutzungsänderung oder die fehlende Beteiligung am Wertzuwachs des Grundstücks, sind zum Teil nicht nachzuvollziehen bzw. dürfen dem Erreichen des Ziels nicht im Wege stehen. Vielmehr entspricht die fehlende Beteiligung der Investor*innen am Wertzuwachs dem politischen Willen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen.

Nicht die Gewinnmaximierung und der größte Nutzen für die Investor*innen hat im Vordergrund zu stehen, sondern eine Bodenpolitik zu Gunsten der städtischen Bevölke-

zung. Um die Akzeptanz dieses Steuerungsinstrumentes bei Investor*innen zu steigern, muss daher sichergestellt werden, dass es keine Verkaufsoption und damit eine Ausweichmöglichkeit gibt.

Beim Instrument des Erbbaurechts wird darüber hinaus auch nicht auf Einnahmen für den städtischen Haushalt verzichtet. Der kurzfristige Ertrag aus dem Verkauf von Grundstücken wird vielmehr durch langfristige jährliche Einnahmen ersetzt. Üblicherweise werden Erbbaurechte auf 99 Jahre geschlossen, mit Option auf eine Verlängerung. Die Stadt bleibt Eigentümerin und könnte im Grunde genommen über Jahrhunderte einen Ertrag verbuchen, der langfristig den kurzfristig erzielbaren Verkaufserlös übersteigen dürfte.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen eine Festlegung zu treffen, welche Grundstücke in welcher Form in die Vermarktung gehen sollen. Es soll explizit unterschieden werden, nach Flächen, die verkauft werden und Flächen, die im Erbbaurecht angeboten werden sollen. Außerdem sollten auch Flächen identifiziert werden, die keiner Vermarktung zugeführt werden, um sie zu gegebener Zeit vonseiten der Stadt zu bebauen. Darüber hinaus sprechen sich beide Parteien dafür aus, dass zukünftig generell und frühzeitig bereits in anstehenden Bebauungsplanverfahren eben diese Gedanken Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die SPD-Fraktion
gez. Ulf Prange
Jens Freymuth

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
gez. Kerstin Rohde-Fauerbach
Sebastian Beer