



## Fraktionen im Rat der Stadt Oldenburg

Frau Stadträtin  
Dr. Julia Figura  
Herrn Stadtbaurat  
Dr. Sven Uhrhan  
Industriestr. 1 D / 1 A

26121 Oldenburg

17.06.2021

**Gemeinsamer Antrag auf Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Richtlinie und Anwendung des Erbbaurechts am Oldenburger Grundstücksmarkt“ für die Sitzungen des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen am 07.07.2021, des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen am 15.07.2021 sowie des Verwaltungsausschusses und des Rates, jeweils am 19.07.2021**

Sehr geehrte Frau Dr. Figura, sehr geehrter Herr Dr. Uhrhan,

die Fraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen beantragen die Aufnahme des Tagesordnungspunktes

### **„Richtlinie und Anwendung des Erbbaurechts am Oldenburger Grundstücksmarkt“**

für die Sitzungen des AFB am 07.07.2021, des ASB am 15.07.2021 sowie des VA und des Rates, jeweils am 19.07.2021.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage nachfolgender Konditionen eine Richtlinie zur Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht zu entwickeln:

Altes Rathaus / Markt 1, 26122 Oldenburg

- a) Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau beim Geschosswohnungsbau und beim Bau von Reihen- und Kettenhausanlagen:
- Dauer des Erbpachtvertrages über 60 Jahre
  - anfänglicher Erbbauzins von 1,5 % Zinsen
  - ab 20 Jahren 2,0 % Zinsen
  - ab 40 Jahren 2,5 % Zinsen
  - die ersten 30 Jahre (Erweiterter Wohnberechtigungsschein) bzw. 35 Jahre (einfacher Wohnberechtigungsschein) gelten für die Vermietung der Wohneinheiten die Kriterien der NBank sowie die Bestimmungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB)
  - ab dem 30. bzw. 35. Jahr sind alle drei Jahre Mietsteigerungen maximal in Fortführung der dann geltenden Wohnraumförderbestimmungen zulässig, hilfsweise maximal in Höhe von einem Viertel der nach BGB zulässigen Mietsteigerungen. Hiervon ausgenommen sind Mietsteigerungen aufgrund von Sanierungen, die nicht dem Erhalt der Bausubstanz und dem Erhalt des vermietbaren Zustands des Mietobjektes gelten.
  - der Erbbaurechtsverträge sollen eine Verlängerungsoption enthalten, um preisgünstigen Wohnraum im Sinne dieser Richtlinie dauerhaft zu sichern.
- b) Grundstücke für Doppelhäuser:
- Dauer des Erbpachtvertrages über 99 Jahre mit der Option der Verlängerung (wie ehemalige städtische Erbbaurechtsverträge in Oldenburg)
  - es soll ein jährlicher Erbbauzins entrichtet werden, der sich an den aktuellen Kreditzinsen orientiert
2. Die Verwaltung wird beauftragt, der Politik bis zur nächsten Sitzung Grundstücke vorzuschlagen, die im Erbbaurecht am Markt angeboten werden sollen und auf dem Fliegerhorst eine Größenordnung von mindestens 1/3 der Grundstücksflächen umfasst, die für den Bau von Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Kettenhäusern sowie Doppelhäusern vorgesehen sind.

## **Begründung**

Galt das Instrument des Erbbaurechts am Grundstücksmarkt aufgrund der niedrigen Finanzierungszinsen lange Jahre als unattraktiv, so soll es aus Sicht unserer Fraktionen nun wieder an Bedeutung gewinnen.

Um den stetig steigenden Baulandpreisen entgegenzuwirken, soll die Stadt Oldenburg mit attraktiven Erbbauzinsen eine Alternative zum Kauf des Grundstückes anbieten.

Anwendung sollen diese Konditionen in zwei Bereichen finden:

Zum einen ist der geförderte Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern und Reihen- sowie Kettenhäusern zu nennen. Die Stadt soll an dieser Stelle über das Erbbaurecht dauerhaften Einfluss auf die Flächen behalten und den geförderten Wohnungsbau langfristig sichern.

Die NBank stellt in Niedersachsen mittels Finanzierungsbedingungen zwar eine Laufzeit von bis zu 35 Jahren für Berechtigte eines sogenannten

Wohnberechtigungsscheins sicher. Die Fraktionen möchten diesen Zeitraum aber verlängern und mit der Dauer des Erbbaurechtsvertrages fest verknüpfen. Auf diesem Wege sollen Mieten, die sich an den geförderten Wohnungsbau orientieren, für die Stadt Oldenburg langfristig steuerbar bleiben.

Als zweites Segment soll das Erbbaurecht für Flächen für den Doppelhausbau wieder Anwendung finden. Wir wollen auch hiermit jungen Familien den Weg in die eigenen vier Wände mit Garten ermöglichen. Durch die hohen Bauland- und Baupreise gelangen viele Menschen an die Grenzen der Finanzierbarkeit. Jedoch können wir über das Erbbaurecht unseren Anteil dazu beitragen, dass die Finanzierungssumme geschultert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Für die SPD-Fraktion

gez. Ulf Prange  
Jens Freymuth

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

gez. Sebastian Beer  
Kerstin Rohde-Fauerbach