

CDU-Fraktion im Stadtrat Schweich, Richtstraße 62, 54338 Schweich
Stadt Schweich
Herrn Stadtbürgermeister Lars Rieger
Brückenstr. 46
54338 Schweich



Schweich, 25.10.2022

Antrag der CDU-Fraktion: Bauen endlich wieder bezahlbar machen – durch die Vergabe von Erbbaurechten für Baugrundstücke

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister, lieber Lars,

die CDU-Fraktion beantragt, die Tagesordnung der kommenden Stadtratssitzung um den o.g. Punkt zu ergänzen.

Seit längerer Zeit beschäftigt uns in Schweich das Thema bezahlbares Wohnen. In den vergangenen Jahren kennen insbesondere die Preise für Bauland in Schweich nur eine Richtung: nach oben. Dies zwingt zunehmend vor allem junge Menschen und junge Familien, die in Schweich oder Issel aufgewachsen sind oder hier in den vergangenen Jahren eine Heimat gefunden haben, ihren Wohnort in Nachbardörfer zu verlegen, wo Bauen meist noch bezahlbar ist. Für eine dörfliche Kleinstadt wie unsere ist diese Entwicklung fatal, so verlieren bspw. Vereine und Organisationen über Jahre engagierte Mitglieder.

Zuletzt versuchten wir dieser Entwicklung mit einem neuen Modell in den Baugebieten „Am alten Sportplatz“ und „Zur Kiesgrube“ entgegenzuwirken. Bauland wurde hier fast ausschließlich von der Stadt erschlossen und weit unter Marktpreis veräußert – das waren aber immer noch bis zu 300,- €/qm. Außerdem wurden Einheimische anhand bestimmter Kriterien bevorzugt. Die dort praktizierte Vermarktungsform – so mussten wir im Nachhinein feststellen – ist allerdings rechtswidrig und wird künftig nicht mehr umsetzbar sein.

Die CDU-Fraktion hat sich deshalb in den vergangenen Wochen intensiv mit dem Thema Erbbaupacht auseinandergesetzt. In einer dreistündigen Informationsveranstaltung konnten wir uns mit Herrn Rechtsanwalt Florian Swars austauschen, der als Referent für den Deutschen Erbbaurechtsverband e.V. tätig ist, große deutsche Erbbaurechtsgeber vertritt und über ein großes Erfahrungswissen in dem Bereich verfügt. Das Ergebnis: Die Erbbaupacht hat einen zu Unrecht schlechten Ruf als angestaubt und überholt.

Bei der Vergabe eines Erbbaurechts verbliebe das Grundstück im Eigentum der Gemeinde. Interessenten können über die Zahlung eines sogenannten Erbbauzinses ein Erbbaurecht – das Recht, auf dem Grundstück Aufbauten zu errichten und zu besitzen – erwerben. Lediglich einen groben Rahmen bei der Vergabe von Erbbaurechten gibt das Erbbaurechtsgesetz vor. Eine deutlich größere Bedeutung kommt dem Vertrag zu, welcher zwischen Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer geschlossen wird. Über diesen

Vertrag können Laufzeit, Höhe des Zinses, Zeitpunkt der Fälligkeit des Zinses, Höhe der Entschädigung für die Bauten bei Ablauf des Rechts und vieles Weitere geregelt werden.

Aber vor allem – und das ist für uns entscheidend – lässt sich die Vergabe von Erbbaurechten deutlich besser mit einem sogenannten Einheimischenmodell verbinden. Per Satzung wären u.a. der Begriff „Einheimischer“ zu definieren sowie die Kriterien für die Vergabe festzuhalten. Ähnlich wie es künftig beim Verkauf von Grundstücken der Fall wäre, müsste auch hier ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozialen Kriterien und den Einheimischen-Kriterien bestehen. So wäre sichergestellt, dass auch nur solche Menschen bevorzugt würden, die sich einen Bauplatz am freien Markt nicht leisten könnten. In Schweich trifft dies mittlerweile aber wohl fast schon auf Gutverdiener zu.

Im zu schließenden Vertrag könnte dann bspw. geregelt werden, dass über die gesamte Laufzeit ausschließlich sogenannte Einheimische das Objekt bewohnen dürften, auch bei Vermietung. Möglich wäre aber auch, bei der Höhe des Erbbauzinses zwischen Einheimischen und anderen zu unterscheiden. Auch müsste man nicht alle Grundstücke eines Baugebietes per Erbbaupacht oder im Einheimischenmodell vergeben. Es gäbe unzählige Ausgestaltungsmöglichkeiten bei Praktizierung des Modells der Erbbaupacht.

Für beide Seiten ergäben sich durch die Vergabe von Erbbaurechten immense Vorteile. Auf Seiten der Stadt als Erbbaurechtsgeber wären das u.a. die folgenden:

- Grundstücke von Wert verblieben dauerhaft im Eigentum der Stadt und wären bei Ablauf des Rechts, ohne etwaige Verlängerung, im Zugriff der Stadt
- Die Stadt würde über die Erbbauzinsen dauerhafte Einnahmen generieren
- Die Erbbauzinsen könnten zur Förderung Einheimischer auch im Einklang mit der Gemeindeordnung niedrig angesetzt werden
- Die Stadt könnte Einheimische dauerhaft halten
- Bodenspekulationen könnten effektiv entgegengewirkt werden und eine aktive Steuerung des Wohnungsmarktes würde ermöglicht werden

Als Erbbaurechtsnehmer ergäben sich vor allem für Einheimische u.a. die folgenden Vorteile:

- Der Bau eines Hauses wäre in Schweich auch für Normalverdiener wieder finanzierbar
- Es würde keine hohe Einmalzahlung für einen Kauf des Grundstücks anfallen, stattdessen die kontinuierliche Zahlung eines Zinses
- Als Einheimischer würde man von einem attraktiven Zins profitieren

Die erstmalige Vergabe von Grundstücken über Erbbaurechte brächte zweifelsohne auch Herausforderungen mit sich, die aber überwindbar wären. Bei einer entsprechenden Vermarktung müsste das derzeit in der Bevölkerung bestehende Informationsdefizit durch aktive Information, bspw. über Infoveranstaltungen und die Ausgabe von Infomaterialien, begleitet werden. Auch der Verwaltungsaufwand über die Laufzeit der Erbbaurechte wäre nicht zu unterschätzen. Entscheidende Faktoren für den Erwerb eines Erbbaurechtes wären wohl allen voran die Höhe des Zinses und die Laufzeit des Vertrages.

Trotz der genannten Herausforderungen, sieht die CDU-Fraktion im Modell der Erbbaupacht eine große Chance für unsere Stadt, das Bauen für Jedermann endlich wieder bezahlbar zu machen. Da es sich hier aber um eine teils komplexe Thematik handelt, schlagen wir vor, dass sich der Stadtrat in einer außerordentlichen Sitzung ausschließlich mit diesem Thema

befasst. Um alle Ratsmitglieder auf einen einheitlichen Wissensstand zu bringen, sollte zu dieser Sitzung ein geeigneter Referent eingeladen werden und ausführlich über das Thema informieren. Ob und in welcher Ausgestaltung das Modell für unsere Stadt in Frage kommt, sollte im Anschluss diskutiert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat zieht es grundsätzlich in Betracht, künftig Erbbaurechte für Baugrundstücke zu vergeben. Der Stadtbürgermeister wird gebeten, eine außerordentliche Sitzung des Stadtrates zum Thema Erbbaupacht anzuberaumen und hierzu einen geeigneten Referenten einzuladen, welcher die Ratsmitglieder über das Thema informiert.

Mit freundlichen Grüßen



Jonas Klar,
Vorsitzender der CDU-Fraktion im Stadtrat Schweich