

## Einschätzungen zum Erbbaurecht

Im Prinzip ist das Erbbaurecht ein gutes Instrument für eine Stadt wie Freiburg, um sich langfristig Einfluss auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu sichern. Es kommt allerdings sehr darauf an, wie die Ziele für diese Nutzung definiert werden und wie das Erbbaurecht umgesetzt wird.

Sinnvoll kann es sein, um damit einen späteren Weiterverkauf von Grundstücken zu spekulativen Preisen zu verhindern und soziale Zielsetzungen wie dauerhaft bezahlbaren Mietwohnraum darüber festzulegen.

Gerade für diese Zwecke ist aber die Ausgestaltung des Erbbaurechts entscheidend. Hohe Erbbauzinsen und fortlaufende Erhöhungen sind ebenso hinderlich für dauerhaft bezahlbare Mietwohnungen, wie ein drohender Heimfall oder eine sprunghafte Erhöhung des Erbbauzinses nach Auslaufen eines zeitlich befristeten Erbbaurechts.

Bei Wohnprojekten nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats oder kleinen Mieter\*innen - Genossenschaften ist eine dauerhafte Nutzung als bezahlbarer Mietwohnraum durch die Organisationsstruktur der Projekte sichergestellt, so dass es hier im Prinzip nicht notwendig ist, durch die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht soziale Zielsetzungen festzulegen. Im Gegenteil könnten die Zielsetzungen solcher Projekte durch eine ungünstige Ausgestaltung des Erbbaurechts in Frage gestellt oder im schlimmsten Fall bei Auslaufen des Vertrages oder durch den Heimfall zunichte gemacht werden.

Die Stadt München zum Beispiel hat deshalb bei grundsätzlicher Vergabe ihrer Grundstücke im Erbbaurecht ein extra Programm für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Projekte im Mietshäuser Syndikat aufgelegt, bei dem ein bestimmtes Kontingent von Neubaugrundstücken zu festgesetzten Preisen und einer vorgeschriebenen Bindung verkauft werden:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Gemeinschaftliches-Bauen.html>

Diese Regelung könnte auch für Freiburg als Vorbild dienen.

Bezüglich der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht wäre es zielführend im Sinne der Verhinderung von Bodenspekulation und der Sicherung dauerhaft bezahlbarer Mietwohnungen, wenn städtische und andere Grundstücke durch eine stiftungsartige Gesellschaft übernommen würden, die dann die Erbbaurechte vergibt. Bei dieser Gesellschaft müssen die Nutzer\*innen der Grundstücke ein festes Mitspracherecht bekommen, um sicher zu stellen, dass die soziale Zielsetzung nicht verloren geht.

Die Erbbauverträge müssen so ausgestaltet werden,

- dass ein spekulativer Weiterverkauf des Erbbaurechts und/oder des Grundstückes ausgeschlossen ist;
- der Erbbauzins muss für gemeinwohlorientierte Träger so niedrig sein, dass bezahlbare Mietwohnungen dauerhaft möglich sind;
- um die Mietpreisspirale zu unterbrechen dürfen auch keine laufenden Erhöhungen des Erbbauzinses vorgesehen werden;
- die Verlängerung des Erbbauvertrags muss bei der Beibehaltung der sozialen Zielsetzung des Bauträgers fester Bestandteil des Vertrages sein.

Auch wenn es bei der augenblicklichen politischen Konstellation sicher eine Mehrheit für langfristig bezahlbaren Mietwohnraum gibt, muss dies nicht immer so bleiben. Deshalb muss die Gesellschaft, die die Erbbaurechte vergibt, so konstruiert werden, dass ihre soziale Zielsetzung dauerhaft gesichert ist. Ansonsten bieten Häuser und Grundstücke in der Hand von Projektorganisationen, die von den Mieter\*innen der Häuser selbst getragen werden, eine

größere Garantie für den dauerhaften Erhalt dieses Mietwohnraums zu spekulationsfreien Bedingungen. Dies sind alle Projekte im Rahmen des Mietshäuser Syndikats und auch Kleingenossenschaften, die von ihren Nutzer\*innen gegründet und getragen werden wie z.B. die neue Wohngenossenschaft Esche eG i.G.

BAUVEREIN "Wem gehört die Stadt?"

- Wohnungspolitische Initiative im Mietshäuser Syndikat -

Adlerstr. 12, 79098 Freiburg

[bauverein@wemgehoerdiestadt.org](mailto:bauverein@wemgehoerdiestadt.org)

Wohngenossenschaft Esche eG (i.G.)

Lise Meitner Str. 12, 79100 Freiburg

[post@esche-freiburg.de](mailto:post@esche-freiburg.de)