

**Stadtverordnetenversammlung
Brandenburg an der Havel**

Fraktion DIE LINKE

Fraktion/Stadtverordnete

(zehn vom Hundert der Stadtverordneten)

Antrag Nr.: **107/2021**

Datum: 03.03.2021

zur Behandlung in
öffentlicher Sitzung

Beschlussantrag an die Stadtverordnetenversammlung

Betreff: Gemeinwohlorientierte Grundstücks- und Bodenpolitik für Brandenburg an der Havel -
Erbbaurecht statt Ausverkauf städtischer Grundstücke

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.03.2021	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und kommunale Zusammenarbeit
17.03.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
22.03.2021	Hauptausschuss
31.03.2021	Stadtverordnetenversammlung
14.04.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
28.04.2021	Stadtverordnetenversammlung
11.05.2021	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und kommunale Zusammenarbeit
12.05.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
17.05.2021	Hauptausschuss
26.05.2021	Stadtverordnetenversammlung

Beschlussvorschlag:

- 1. Grundstücke im Eigentum der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel, im Falle ihrer Verwertung, soweit rechtlich zulässig, werden nicht mehr veräußert, sondern sind in Erbbaurecht zu vergeben.**
- 2. Die Vergabe von Erbbaurechten ist mittels Konzeptausschreibung durchzuführen. Ausnahmen sind mit Beschluss des Hauptausschusses zulässig.**
- 3. Der Erbbauzins ist vertraglich so zu gestalten, dass der Erbbauberechtigte finanziell nicht schlechter gestellt wird als ein etwaiger Grundstückskäufer. Dabei ist der Erbbauzins nach Art der Nutzung des Grundstückes so zu staffeln, dass Anreize für zusätzliche Wohnbebauung geschaffen werden (z.B. 1,5 % für Wohnbebauung und 2,5 % für Gewerbeflächen).**
- 4. Für die Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung werden städtische Wohnungsbaugrundstücke ausschließlich an Akteure/-innen des Wohnungsmarkts vergeben, die sich dem Gedanken der Gemeinnützigkeit verpflichten. Bei der Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht wird:**
 - a. eine langfristige Zweckbindung des Grundstücks für Wohnen,**
 - b. eine Gewinnbeschränkung der Wohnungsmarktakeure/-innen,**
 - c. eine dauerhafte Bindung der entstehenden Wohnungen nach den Grundsätzen der öffentlichen Wohnungsbauförderung festgelegt.**
- 5. Ausnahmen von der Verpflichtung zur Vergabe eines Erbbaurechtes anstelle eines Verkaufes werden grundsätzlich erteilt, wenn es sich um Arondierungsflächen (baulich nicht nutzbare angrenzende Flächen) zu bestehendem Grundstückseigentum, Vorgartengrundstücke oder Grundstückstausch handelt. Weitere begründete Ausnahmen sind mit Beschluss des Hauptausschusses zulässig.**
- 6. Das Verfahren wird von einem laufenden Monitoring begleitet. Nach 5 Jahren ist das Monitoring in Form einer Berichtsvorlage auszuwerten und der SVV vorzulegen.**
- 7. Der SVV ist bis September 2021 über den Stand der Umsetzung zu berichten.**

Ergänzung zum Beschlussantrag 107/2021 vom 25.05.2021

Der Antrag 107/2021 wird unter Punkt 4 ergänzt:

- 4.1 Als Partner der Kommune sind die Wohnungsbaugesellschaft wobra sowie die weiteren Wohnungsbaugenossenschaften der Stadt Brandenburg an der Havel von Anfang an mit einzubinden.**

.....
Unterschrift/en

Begründung:

Brandenburg an der Havel wird zunehmend für Investoren attraktiver. Das und die Teuerungen in Berlin, Potsdam und dem Umland hat zur Folge, dass wir es seit Jahren mit einem Anstieg der Mieten und Bodenpreise zu tun haben. Das Wohnen wird dadurch teurer, das ist zunehmend auch in Brandenburg an der Havel zu verzeichnen. Ebenfalls steigen die Grundstückspreise. Für viele Menschen sind die Mieten und Grundstückspreise schon jetzt kaum noch bezahlbar.

DIE LINKE setzt sich schon lange für eine andere Grundstücks- und Bodenpolitik ein.

Wer eine langfristige Stadtentwicklung betreiben möchte, muss auch noch in Jahrzehnten die Möglichkeit haben, auf stadteigene Flächen zurückgreifen zu können. Aus diesem Grund haben die früheren Stadtväter und -mütter städtische Grundstücke im Erbbaurecht vergeben und nicht verkauft. Das Erbbaurecht ist ein städtebauliches Konzept, um öffentliches Tafelsilber nicht zu verkaufen, sondern kommenden Generationen Vermögen und Handlungsspielraum in der Flächennutzung zu erhalten. Zudem könnte unsere Kommune damit Akzente setzen, um jungen Familien zu Wohn-eigentum zu verhelfen.

Es gab auch Zeiten in unserer Stadt, in denen das Erbbaurecht Anwendung fand und auch weiterhin findet. Als prominentes Beispiel ist das Gelände des Klinikums zu benennen. Insofern hofft DIE LINKE., dass unsere Forderung nach einem Stopp des Verkaufs städtischer Grundstücke doch Wirklichkeit wird.

Handlungsspielräume für eine soziale Stadtentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik gibt es auch in Brandenburg an der Havel. Das Erbbaurecht ist eine seit 100 Jahren bewährte sozial gerechte und spekulationsfeindliche Eigentumsform. Hier können Verwaltung und SVV tätig werden, ohne auf die Änderung von bundesgesetzlichen Regelungen warten zu müssen.

Umfassende Nutzungsrechte

Hier bietet das Erbbaurecht eine Perspektive. Die Idee ist einfach: Eltern, Kinder und Enkel bekommen eigentumsähnliche Rechte an einem Grundstück, das sie bebauen und auch vererben können. Auch das Wohnhaus auf dem Grundstück kann problemlos verkauft werden. Erworben wird ein Erbbaurecht. Meist läuft diese Rechteübertragung 99 Jahre, mit der Option auf Verlängerung. Für die Nutzung des Grundstücks in diesem Sinne ist monatlich eine Erbpacht zu zahlen.

Die Vergabe von Erbbaurechten mittels Konzeptausschreibung, d.h. nicht ausschließlich nach Höchstgebot, ermöglicht zudem eine gezielte Quartiersentwicklung die insbesondere den Aspekten der Nachhaltigkeit, der sozialen Durchmischung und Lebensqualität eine hohe Bedeutung gibt.

Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht erhält dagegen langfristig den Handlungsspielraum für die Kommunen. Gerade für Städte und Gemeinden gibt es über den kurzfristig aktuell angestrebten Bevölkerungszuwachs hinaus gewichtige Gründe, Flächen in Erbbaurecht zu vergeben. Das bringt zwar nicht - wie oben schon beschrieben - schlagartig große Finanzaufwendungen durch Grundstücksverkäufe, schafft jedoch z. B. Wohnraum für die junge Generation, sichert stetige Einnahmen des Kämmers durch Erbbauzinseinnahmen und eröffnet durch den Rückfall der Flächen im nächsten Jahrhundert neue Optionen für die künftigen Generationen. Deshalb, kommunales Eigentum ist nicht nur ein wichtiges Steuerungsmittel für die jetzt lebenden Generationen, sondern auch für die künftigen. Diese Steuerungsmöglichkeit gilt es dauerhaft zu bewahren, als Teil der Daseinsvorsorge. Die Vergabe von Erbbaurechten anstelle des Verkaufs von Grundstücken sichert der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel zudem dauerhafte Einnahmen anstelle von Einmaleffekten. Grund und Boden sind eine nicht vermehrbare Ressource. Diese gilt es deshalb dauerhaft zu bewahren und nachhaltig zu bewirtschaften.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Anhang zum Erbbaurecht

Unterstützung für diese Forderung gibt es auf vielen außerparlamentarischen Ebenen.

Bezeichnend hierfür ist der „Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik“.

Nachzulesen:

https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2018/07/M%C3%BCnchner_Ratschlag_Bodenrecht_Ergebnispapier.pdf

<https://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/M%C3%BCnchner%20Aufruf%20f%C3%BCr%20eine%20andere%20Bodenpolitik.pdf>

In Zürich und in Basel geht gar nichts mehr ohne Erbbaurecht. Und auch deutsche Kommunen (Köln, Frankfurt, Bremen, Lübeck, Rostock etc.) entdeck(t)en das alte Konzept des Erbbaurechts. Es war ursprünglich als Instrument der Teilhabe möglichst vieler Bevölkerungsgruppen am wirtschaftlichen Aufschwung einer Region erdacht, besteht derzeit die Möglichkeit, dass das Erbbaurecht ganz neue Bedeutung für die Immobilienwirtschaft bekommt. Für Gemeinden, Landkreise und Städte gleichermaßen ist das Erbbaurecht ein starker - allerdings vernachlässigter - Hebel für erwünschte Bevölkerungs- und nachhaltige Stadtentwicklung. Vor allem wäre es ein verlässliches Konzept für Kommunen, Tafelsilber nicht zu verkaufen, Zukunftschancen zu sichern und solide Einnahmen zu erlangen.

Neubauf Flächen auszuweisen, ist doch mit einer Absicht verbunden. Die Kommunen wollen wachsen. Und es tut dem Stadthaushalt gut, wenn durch mehr Steuerzuweisungen dank gesteigerter Einwohnerzahl sowie durch ordentliche Grundstückspreise frisches Geld in den Säckel des Kämmers gespült wird.

Die bevorzugte Zielgruppe sind Familien mit Kindern. Junge Familien bauen ihr Leben auf, bereichern die Lebendigkeit von Stadtteil oder Gemeinde und die Kinder garantieren den Bestand von Kindergärten, Schulen und vielen anderen Einrichtungen vor Ort. Junge Familien sollen zuziehen, je früher desto besser.

Meistens gibt es einen Haken. Gerade bei jungen Paaren mit Kinderwunsch oder schon mit Kindern ist das Geld knapp, die berufliche Perspektive noch im Aufbau und vielleicht auch noch fragil. Junge Familien scheuen allzu hohe Schuldenberge; eine nachvollziehbare und vernünftige Haltung. Und gerade für Menschen am Anfang eines Berufslebens steht es um die Bonität, also den Glauben der Banken an absolut verlässliche Rückzahlung, nicht immer zum Besten. Das bedeutet nicht selten, dass eine Investition gescheut oder die Finanzierung einer Immobilie nicht darstellbar ist.

Ein entscheidendes Hindernis dabei ist oft die Finanzierung des Grundstücks, dessen Anteil am Gesamtengagement je nach Lage mit rund 30 Prozent zu Buche schlagen kann. Es ist am Ende der Rechnung eben doch ein ziemlicher Unterschied, ob trotz Eigenkapital der Schuldenberg 200.000 oder 300.000 Euro hoch ist, weil das Grundstück mitfinanziert werden muss.

Es gibt aber auch einen gesellschaftspolitischen Aspekt. In Erbbaurecht vergebene Grundstücke fallen nach 99 Jahren oder nach der Verlängerungszeit an den Erbrechtsgeber zurück. Falls das Grundstück für die Stadtentwicklung der Zukunft wichtig ist und neu genutzt werden soll, muss der Erbrechtsgeber zwar das auf dem Grundstück stehende Immobilienvermögen ablösen, aber das Gelände steht im Grundsatz wieder zur Verfügung.

In fast jeder Kommune gibt es Grundstücke, denen in einer fernen Zukunft noch größere Schlüsselfunktion zukommen wird als heute. Das sind von der Stadtentwicklung eingeholt landwirtschaftliche Flächen, Industriebrachen, verlassene Militär- oder Bahngelände und andere Konversionsflächen. Viele Kommunen wählen heute die Lösung, die Grundstücke zu verkaufen und damit für immer aus der Hand zu geben. Die Projektentwicklung der Käufer wird dann durch städtebauliche Verträge, die der momentanen Stadtentwicklung geschuldet sind, strukturiert. Aber das Grundstück bleibt dem gestalterischen Zugriff der Kommune für alle Zeit entzogen.

Vor- und vermeintliche Nachteile des Erbbaurechts:

Vorteile:

- Kommune bleibt Grundstückseigentümer
- Regelmäßige Einnahme über Zinsen
- Möglichkeit der Einnahmesteigerung durch Wertsicherungsklauseln
- Zustimmungsvorbehalte bei Weiterverkauf des Erbbaurechtes
- Verhinderung von Bodenspekulationen

Nachteile:

- Schlechte Verzinsung
- Kappungsgrenze §9a ErbbauRG
- Risiko von Ausgleichzahlungen am Ende des Vertrages