



Die Grünen im Gemeinderat | Rehlingstr. 16a | D-79100 Freiburg

Bündnis 90/Die Grünen im Freiburger Gemeinderat

Rehlingstr. 16a, D-79100 Freiburg im Breisgau
Tel: 0761/70 13 23
Fax: 0761/7 54 05
fraktion@gruene-freiburg.de
<http://fraktion.gruene-freiburg.de>

Herrn
Oberbürgermeister Martin Horn

**per mail an martin.horn@stadt.freiburg.de
sowie ob-buero@stadt.freiburg.de**

Freiburg, 2.4.19

Freiburger Allmende

Gründung einer städtischen Gesellschaft zum Kauf und zur Bewirtschaftung von Erbpachtgrundstücken

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Horn,

wir möchten Ihnen im Namen der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen im Freiburger Gemeinderat eine Idee vorstellen, wie die Stadt Freiburg

- a) sukzessive ihr Liegenschaftsvermögen erhalten und weiter aufbauen,
- b) städtischen Grundbesitz auch bei Weitergabe zur Wohnbebauung an private oder gewerbliche Dritte auf Dauer der Spekulation mit Grund und Boden entziehen und
- c) gleichzeitig die Liquidität des städtischen Haushalts für die dringend notwendige Sanierung der Schulen und der städtischen Infrastruktur verbessern kann.

Der Gemeinderat hat - maßgeblich auf Betreiben der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - beschlossen, ab sofort städtischen Grundbesitz, der für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, i.d.R. nicht mehr zu verkaufen, sondern nur noch in Erbpacht abzugeben. Dies betrifft sämtliche Wohnungsbauvorhaben auf bisherigem und künftigem städtischen Grund und Boden, wie etwa aktuell das neue Baugebiet Stühlinger-West/Kleineschholz. Perspektivisch sollen auch in dem neuen Stadtteil Dietenbach möglichst viele der Grundstücke an Bauwillige in Erbpacht vergeben werden, mindestens alle Flächenanteile, die sich bereits jetzt im Besitz der öffentlichen Hand befinden.

Wir wollen zudem, dass auch Bauträgerprojekte, die die Freiburger Stadtbau nicht im Bestand behält, sondern an private Dritte verkauft, wie etwa im Metzgergrün, nur noch in Erbpacht vergeben werden.

Mit der beschlossenen Vergabe von städtischem Grundvermögen in Erbpacht entfallen die Einnahmen, die die Stadt in den vergangenen Jahren durch den Verkauf von städtischem Grund-

besitz getätigt und zur Sanierung der Schulen und der städtischen Infrastruktur verwendet hat. Derartige Einnahmen werden aber voraussichtlich auch in Zukunft erforderlich sein. Es ist nicht zu erwarten, dass in den kommenden Jahren die notwendigen Sanierungen in Gänze über den laufenden Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden können.

Unser Vorschlag

Wir schlagen die Gründung einer neuen, komplett in städtischem Besitz befindlichen Gesellschaft vor, und haben diesem Projekt den Arbeitstitel „Freiburger Allmende“ gegeben. Die Gesellschaft erwirbt städtischen Grundbesitz zum Gutachterpreis sowie ggfs. weitere Grundstücke Dritter und finanziert dies durch die Aufnahme von langfristigen Bankdarlehen – möglicherweise auch über verzinsliche Einlagen Freiburger Bürgerinnen und Bürger. Die Gesellschaft zahlt Zins und Tilgung für die kommunal gesicherten Darlehen aus den laufenden Einnahmen der Erbpacht. Basierend auf den aktuellen Zinssätzen für kommunale Langfristdarlehen, einer Tilgung von anfänglich 1% und den üblichen Verwaltungskosten, müsste die Erbpacht im Durchschnitt ca. 3% des Grundstückswertes betragen.

Ziel ist es, auf lange Sicht einen möglichst großen Teil von Grund und Boden auf der Gemarkung Freiburg der Spekulation zu entziehen und gleichzeitig kurz- und mittelfristig den städtischen Haushalt zu entlasten, um weiter dringend erforderliche Investitions- und Sanierungsprojekte im Bereich der Schulgebäude und der sonstigen Infrastruktur vorantreiben zu können.

Weshalb Erbpacht?

Bei der Vereinbarung von Erbpacht behält der Grundstückseigentümer, hier die noch zu gründende städtische Gesellschaft, das Grundstück und entzieht es so der Spekulation auf dem Immobilienmarkt. Private und gewerbliche BauherrInnen erhalten das Recht, die Grundstücke zu bebauen und zahlen dafür einen Erbbauzins, ähnlich einer langfristigen Miet- oder eben Pachtzahlung. Die Bauherrinnen und Bauherren werden lediglich Eigentümer aufstehender Gebäude, nicht jedoch des Grundstücks. Erbpachtverträge laufen üblicherweise 60 – 90, teilweise sogar 100 Jahre und können verlängert werden. Die Gebäude fallen nach Beendigung des Erbpachtvertrages gegen Zahlung des Zeitwerts an den Grundstückseigentümer.

Was bedeutet der Erwerb in Erbpacht für Bauherrinnen und Bauherren?

Bis in die 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts war es gängige Praxis, städtische Grundstücke in Erbpacht zu vergeben. Vor allem der damalige Bau von Reihenhaussiedlungen auf städtischem Erbpachtgelände war für die Mittelschicht lukrativ. Man konnte ein Haus erwerben, ohne durch zusätzliche Grundstückskosten belastet zu sein. Bis zur Finanzkrise konnte der Erbpachtzins von 4% mit den Kapitalmarktzinsen gut konkurrieren. Heute wäre ein Erbpachtzinssatz von 3% nahe an der aktuellen Darlehensbelastung aus Zins und Tilgung einer privaten Bauherrin/eines privaten Bauherrn.

Erbpacht funktioniert auch im Geschosswohnungsbau bei Baugruppen und Wohnungseigentümergeinschaften. Derzeit baut in der Deutschordensstraße ein Bauträger auf einem Erbpachtgrundstück der Freiburger Stiftungsverwaltung ein Gebäude für eine größere Eigentümergemeinschaft. Die Eigentumswohnungen mit dem jeweiligen Grundstücksanteil in Erbpacht waren alle rasch verkauft.

Geförderter oder gebundener Miet- und Eigentumswohnungsbau soll wie bisher in den Genuss reduzierter Erbbauzinsen kommen können. Und wie bereits heute müssten solche Ermäßigungen des Erbbauzinses über den städtischen Haushalt finanziert werden.

Konkretes Vorgehen

Die zu gründende Gesellschaft erwirbt von der Stadt im Lauf der Jahre - soweit wirtschaftlich darstellbar - sukzessive die bereits jetzt in Erbpacht vergebenen Grundstücke sowie weitere Grundstücke, die zur Vergabe an private und gewerbliche Bauherrinnen und Bauherren vorge-

sehen sind, beispielsweise in dem neuen Baugebiet Stühlinger-West/Kleineschholz. Die Gesellschaft erwirbt auch Wohnbauflächen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg.

Dadurch wird der städtische Haushalt entlastet und erhält zusätzliche Liquidität. Politisch muss darüber entschieden werden, wofür dieser Geldzufluss verwendet werden darf. Die Grünen wollen, dass die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen an die städtische Gesellschaft nur für die städtische Infrastruktur wie ÖPNV, Schulen und Kitas verwendet werden. Diese Finanzmittel sollen auf keinen Fall laufende Aufwendungen im städtischen Ergebnishaushalt finanzieren.

Weiter beschließt die Stadt Freiburg für geeignete Quartiere oder Flächenareale Vorkaufszustellungen, durch die bei jedem Verkauf von Grund und Boden, falls möglich ohne zusätzliche Bedingungen, ein Vorkaufsrecht der Stadt ermöglicht wird. Die Ausübung des Vorkaufsrechts wird durch die städtische Erbpacht-GmbH („Freiburger Allmende“) realisiert. Der Erwerb erfolgt nicht zu dem zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis, sondern maximal zum Gutachterpreis. Eine Weitergabe bebauter und unbebauter Wohnbaugrundstücke an private Dritte erfolgt grundsätzlich in Erbpacht.

Auf diese Weise kann es gelingen, im Laufe der Jahre einen Grundstock an städtischem Liegenschaftsvermögen aufzubauen.

Und was ist mit Dietenbach?

Auch die Flächen auf Dietenbach, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, sollen weitgehend von der „Freiburger Allmende“ erworben und in Erbpacht an Bauwillige vergeben werden. Die Einnahmen aus dem Erbbauzins dienen der Refinanzierung der baulichen Infrastruktur des neuen Stadtteils und der Refinanzierung der Grunderwerbskosten.

Ist dies keine Umgehung haushaltsrechtlicher Vorschriften? Ein weiterer "Schattenhaushalt"? Nein! Zwar erhöhen sich auf diese Weise die Schulden der Stadt, da im Stadtkonzern die Belastung aus Darlehen der Stadt und der städtischen Gesellschaften zusammengerechnet werden muss. Den aufzunehmenden Darlehen steht jedoch jeweils marktfähiges Vermögen gegenüber. Es handelt sich ja nicht um Schulen oder Straßen und Brückenbauwerke, die zwar in den Aufgabenbereich der Stadt gehören, jedoch auf dem freien Markt nicht veräußert werden können. Vielmehr geht es um das knappe Gut Grund und Boden, das jederzeit veräußert werden kann, um diese Darlehen zurückzuführen, sollte die Gesellschaft in Schwierigkeiten geraten. Zudem sollen die einzelnen Darlehen durch Annuitäten, also mit anfänglich kleinen, jedoch stetig wachsenden Tilgungsanteilen langfristig getilgt werden. Perspektivisch erwirtschaftet die Gesellschaft damit Spielräume, um weiteres Grundvermögen aus eigenen Erträgen zu finanzieren.

Kurz gesagt: Es kann für die Genehmigungsfähigkeit solcher Verkäufe keinen Unterschied machen, ob die Stadt, wie in den vergangenen Jahren, Grundbesitz an Dritte veräußert oder an eine städtische Gesellschaft. Wir gehen deshalb davon aus, dass ein solches Projekt trotz der derzeitigen Belastungen des städtischen Haushaltes und der wachsenden Verbindlichkeiten im Gesamtkonzern Stadt gute Aussichten hat, durch die Aufsichtsbehörde genehmigt zu werden.

Wie soll es weiter gehen?

Unser offener Brief soll der Auftakt für eine Diskussion in der Verwaltung, im Gemeinderat und in der Bürgerschaft über die Gründung einer städtischen Gesellschaft zum Erwerb und zur Verwaltung von Grundbesitz sein, der in Erbpacht zur Wohnbebauung vergeben wird. In welcher rechtlichen Form dies geschehen soll - also etwa als GmbH, als Stiftung oder als selbstständige kommunale Anstalt, die die baden-württembergische Gemeindeordnung seit 2015 vorsieht - muss noch abgewogen werden. Wir halten es für sinnvoll, dass Sie, sehr geehrter

Herr Oberbürgermeister, im Rahmen der Gespräche über den derzeitigen Doppelhaushalt mit dem Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde die Idee der „Freiburger Allmende“ vorstellen. Es wäre sicherlich auch wertvoll, unsere Überlegungen mit weiteren Akteuren auf dem Gebiet der Wohnbaufinanzierung, etwa der Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau, der Volksbank und dem Gutachterausschuss zu diskutieren.

Wir hoffen auf eine konstruktive Diskussion über unseren Vorschlag und werden im Rahmen der angekündigten Debatte über das städtische Grundvermögen und die Umsetzung des gemeinderätlichen Beschlusses zur Vergabe in Erbpacht im kommenden Herbst einen entsprechenden Antrag vorbereiten.

Mit freundlichem Gruß

Maria Viethen
Fraktionsvorsitzende Bündnis 90/Die Grünen

Gerhard Frey
stellvertretender Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen