

Delegierte des Runden Tisches Konversion laden zu einem
Online-Vortrag mit anschließender Diskussion ein:

„Erbbaurecht als Instrument zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnen in Bielefeld?“

Online-Veranstaltung mit
Rolf Novy-Huy



Vorstand der Stiftung Trias – gemeinnützige Stiftung für Boden,
Ökologie und Wohnen in Hattingen.

Am Dienstag, 22. Juni 2021

um 19:30 Uhr

Zoom-Konferenz: [https://zoom.us/j/97794973953?
pwd=R25iamJMLyt6V0xzenc0clhUWTI0dz09](https://zoom.us/j/97794973953?pwd=R25iamJMLyt6V0xzenc0clhUWTI0dz09)

Grund und Boden ist Gemeingut. Er muss allen Menschen zugänglich sein.

Boden, Ökologie und gemeinschaftliches Wohnen sind die Themen der Stiftung. 2002 gegründet und von über 180 Stifterinnen und Stiftern gefördert, kann man sie als fachlich orientierte Bürgerstiftung bezeichnen.

Die Stiftung trias erwirbt und entzieht Grundstücke der Spekulation und führt sie mittels Erbbaurecht dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zu. Damit ermöglicht und sichert sie innovative Projekte des Wohnens und Arbeitens.



In Bielefeld kann in den nächsten Jahren viel Wohnraum auf den ehemaligen Kasernenflächen Rochdale und Catterick entstehen. Der Druck auf den Wohnungsmarkt könnte gemindert werden. Es kommt sehr darauf an, wie die Kommune mit dem städtischen Boden umgeht. Der rasante Anstieg der Bodenpreise ist auch in Bielefeld das große Hemmnis für den Wohnungsbau und für bezahlbares Wohnen.

Die Stadt versucht, mit dem Konzept „*Kommunale Baulandstrategie*“ dem entgegenzuwirken. Als aktiver Zwischenhändler will sie Wohnbauland kaufen und ohne Gewinnabsicht an Investor:innen verkaufen. Damit soll die Preisspirale bei den Grundstücken durchbrochen werden. Es entsteht ein revolvingierender Bodenfond.

Die Baulandstrategie verhindert nicht, dass sich die Stadt immer wieder von Investoren abhängig macht. Das zeigt sich z.B. dramatisch an einer Brachfläche von 20.000 qm an der Greifswalder Straße in Stieghorst, die schon vor Jahren mit bis zu 200 Wohneinheiten hätte bebaut werden können (siehe NW vom 03. Juni 2021). Hier blockieren zum einen die Stadt als Eigentümerin und zum anderen potenzielle Investoren seit Jahren das Errichten von dringend benötigtem Wohnraum. Ein weiteres Beispiel ist das Projekt „Wohnen am Schliemannshof“, wo es ebenfalls Probleme mit Investoren gibt (siehe NW vom 08. Juni 2021). In solchen Fällen wird aus der Baulandstrategie als Bielefelder Lösung zum Schaffen von Wohnraum für alle sozialen Schichten eher eine Baulandblockade.

Besser wäre es, kommunale Grundstücke blieben bei der Stadt und würden in Erbpacht vergeben. Investoren könnten nicht mehr zu Spekulationszwecken günstig kaufen und teuer verkaufen. Für Genossenschaften, Baugruppen und individuellen Wohnungsbau ermöglicht das Erbbaurecht geringere Gesamtinvestitionen ohne Grundstückserwerb. Das schont die Liquidität und die Schuldenlast ist aufgrund einer niedrigeren Darlehenssumme geringer. **Traditionell hat das Erbbaurecht für die Wohneigentumsbildung besonders große Vorteile für einkommensschwächere Haushalte.** Allerdings kann es auch für den Mietwohnungsbau einen Beitrag leisten.

Zudem gibt es einen wichtigen gesellschaftspolitischen Aspekt. In Erbbaurecht vergeben Grundstücke fallen nach Ablauf der Pachtzeit an den Erbrechtgeber zurück. Falls das Grundstück für die Stadtentwicklung der Zukunft wichtig ist und neu genutzt werden soll, ist zwar das auf dem Grundstückstehende Immobilienvermögen abzulösen, aber das Gelände steht im Grundsatz wieder zur Verfügung. **Im Gegensatz dazu werden beim Verkauf von Grundstücken diese für immer aus der Hand gegeben und damit dem gestalterischen Zugriff der Kommune für alle Zeit entzogen.** Die Vergabe von Flächen in Erbbaurecht bringen zwar kurzfristig keine großen Finanzaufwendungen durch Grundstücksverkäufe, schaffen aber Wohnraum für die junge Generation, sichert stetige Einnahmen durch Erbbauzinseinnahmen und eröffnen durch den Rückfall im nächsten Jahrhundert neue Optionen für die künftige Generation, sind also im wahrsten Sinne nachhaltig.

Politik und Verwaltung in Bielefeld verfügen kaum über Erfahrungen, wie Erbbaurecht für das Segment des bezahlbaren (Miet-)Wohnungsbaus genutzt werden kann.

In seinem Vortrag wird Herr Novy-Huy die vielfältigen Möglichkeiten des Erbbaurechtes als städtebauliches Konzept erläutern, Beispiele aus anderen Kommunen präsentieren und Ideen vorstellen, wie Erbbaurecht für so große Flächen wie die ehemaligen Kasernenliegenschaften sinnvoll genutzt werden kann.

Für BISS, SFB und VCD

Klaus Kortz, BISS-Delegierter am Runden Tisch