



23.07.2017

Stellungnahme der AG Gartenstadt des Lokalvereins Haslach zur Beschlussvorlage Neufassung der Grundsätze des Erbbaurechts für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ausgangslage: In der Gartenstadt werden denkmalgeschützte Häuser auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses von 2009 zum Milieuschutz und zur sozialen Wohnraumförderung nach sozialen Kriterien an einkommensschwächere, kinderreiche Familien vergeben. Auch für Haushalte mit pflegebedürftigen Angehörigen. Durch das Neubaugebiet Gutleutmatten in Kombination mit der andauernden Niedrigzinspolitik (mit 0% Leitzins) haben sich die Bodenrichtwerte - und damit leider auch die angenommenen Bodenwerte - seit 2018 quasi "über Nacht" verdoppelt. Dies bringt Neuerwerber und Alteigentümer in eine prekäre Lage, da für sie die Erbpacht zu teuer wird.

Wir begrüßen, dass die Stadt durch Senkung des Zinssatzes von 4% auf 3% etwas gegen diese Entwicklung tun möchte. Leider wird die Neukonzeption die Notlage zwar etwas mildern, aber nicht aufheben. Wir möchten daher bitten, folgende Punkte zu überdenken:

Sozialbonus: Für Familien mit 3 Kindern ist die Neukonzeption eine Verschlechterung, da sie nun 1,5% anstatt 1% jährliche Erbpacht zu entrichten haben.

Familienbonus: Die Deckelung bei 2,75 % ist gegenüber den 4% eine erhebliche Verbesserung, aber in Anbetracht des 0% Zinsumfeldes und der exorbitant gestiegenen Preise, für die Klientel nicht leistbar. Auf ein Gartenstadtgrundstück würden so momentan um die 600 Euro Pacht/Monat + Verbraucherindex allein für das Grundstück entfallen. (Zuzüglich Kredit fürs Haus, Nebenkosten, Instandhaltungen etc.) Wir schlagen daher vor, den Zinssatz weiter zu senken.

Seniorenbonus: Auch dieser ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung, liegt im Sinne des Milieuschutzes mit 2,5 % aber noch zu hoch und müsste nach unten korrigiert werden.

Kontaktdaten:

Markus Eichin, Körnerstr. 6, 79115 Freiburg – Telefon 0761 4764528 –

E-Mail: 100Jahre@gartenstadt-freiburg.de Internet: www.Gartenstadt-Freiburg.de

Ablöse: Die Möglichkeit, durch eine Einmalzahlung einen erniedrigten Zinssatz für die gesamte Laufzeit zu sichern, steht in völligem Gegensatz zur ehemals sozialen Erbpacht-Idee. Hier werden genau diejenigen privilegiert, die ein stattliches Erbe mitbringen. Anders könnte man sich nämlich die Ablöse unter den sozialen Rahmenbedingungen eines Hauskaufs in der Gartenstadt nicht leisten.

Beispiel: Eine sechsköpfige Familie kaufte ein Haus für 180.000 Euro aus dem Wohnraumprogramm Gartenstadt.

Die Stadt verkauft die Häuser, weil sie erklärte, eine denkmalgerechte Sanierung sei finanziell für sie nicht darstellbar. Ein Handwerksunternehmen hat für die Sanierung noch einmal rund 180.000 Euro angesetzt.

Zu den Belastungen kommt nun noch die neue Erbpacht von 815 Euro pro Quadratmeter.

Die vorgeschlagene Ablöse über 75 Jahre bei "nur" 1 Prozent Zins bedeutet: 300 qm Grundstücksgröße x 815 Euro Quadratmeterpreis x 1 Prozent x 75 Jahre = 183.375 Euro.

Damit liegen die Gesamtkosten bei über einer halben Million Euro (180.000 Euro Kauf, 180.000 Euro Renovierungskosten und 183.375 Euro Erbpacht-Ablöse). Dabei gehört einem das Grundstück nicht! Und das soll dann eine Maßnahme im Bereich der sozialen Wohnraumförderung sein. Wohlgemerkt, alles mit den allergünstigsten Parametern von 4 Kindern berechnet (1 %). Bei „nur“ zwei Kindern liegt man schon bei über 720.000 Euro! (Nochmals 183.385 Euro dazu, da dann 2 % Ablöse zu zahlen wären), ohne dass das Grundstück das Eigene ist.

Aus Erfahrung mit den bisherigen Kreditvergaben für Häuser in der Gartenstadt an Familien mit geringen Einkommen bezweifeln wir, dass sich eine Bank findet, die dafür einen Kredit vergibt. Aufgrund der schlechten Substanz hat die L-Bank vor zehn Jahren den besicherten Wert bei höchstens 100.000 Euro angesetzt und höhere Kredite verweigert.

Wir schlagen deshalb vor, dass es weiter reduzierte Erbpachtzinsen für alle KäuferInnen, unabhängig von deren Kreditfähigkeit und Eigenkapital, geben sollte. Statt dass die Stadt durch den Verzicht auf Erträge beim Modell der Ablöse auf Einnahmen verzichtet, sollte diese Summe zur Reduzierung der Erbpachtzinsen generell herangezogen werden.

Bodenwert: Auch der Bodenwert (aktuell 815 Euro) hat sich verdoppelt. Wir glauben, dass die Bodenrichtwerte durch Gutleutmatten hier zu sehr zu Buche schlagen. Die Bodenwerte und Bodenrichtwerte in der Gartenstadt sollten im Sinne der Abwehr von Bodenspekulation unabhängig von diesem Neubaugebiet mit Geschosswohnungsbau ermittelt werden, und

Kontaktdaten:

Markus Eichin, Körnerstr. 6, 79115 Freiburg – Telefon 0761 4764528 –

E-Mail: 100Jahre@gartenstadt-freiburg.de Internet: www.Gartenstadt-Freiburg.de

zwar unter deutlicher Berücksichtigung folgender Aspekte: Die Grundstücke sind wegen des Flächendenkmals grundsätzlich unbebaubar, die Häuser stehen unter Denkmalschutz und werden nur zur Eigennutzung auf Erbpachtgrund vergeben – Gewinne und Umnutzungen jeglicher Art sind also ausgeschlossen.

Wir sind überzeugt, dass es angesichts anhaltender Urbanisierung wichtiger denn je ist, gezielt Wohnraumpolitik für Familien mit geringeren Einkommen zu machen, und bitten die Fraktionen daher, noch einmal nachzuschärfen.

Antrag aus der Sitzung der AG Gartenstadt am 22.07.2020

Kontakt Daten:

Markus Eichin, Körnerstr. 6, 79115 Freiburg – Telefon 0761 4764528 –

E-Mail: 100Jahre@gartenstadt-freiburg.de Internet: www.Gartenstadt-Freiburg.de