

8. Februar 2018

An die Bezirksvertretung Münster-West
z.H. Bezirksbürgermeister Stephan Brinktrine

Pantaleonplatz 7
48161 Münster

Antrag der BV West an den Rat der Stadt Münster

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Bei jeder Vergabe von städtischen Grundstücken wird zukünftig geprüft, ob Erbbaurecht einem Verkauf vorzuziehen ist.
2. Bei jedem geplanten Verkauf eines städtischen Grundstücks ist ausführlich zu begründen, warum von der Bevorzugung des Erbbaurechts in diesem Einzelfall abgewichen wird.

Begründung:

Die Preise für Eigentumswohnungen oder Eigenheime sind in Münster inzwischen dermaßen gestiegen, dass sich viele junge Familien in Münster kein Wohneigentum mehr leisten können. Diese Familien wandern in der Regel ins Umland ab. Als Folge verstärkt sich der Pendlerverkehr in Münster mit all seinen negativen Folgen wie Staus, Lärm und Abgasen.

Das Instrument der Erbpacht könnte dazu beitragen, die beschriebenen Probleme mittel- und langfristig zu mildern, insbesondere wenn die Bauzinsen wieder steigen. Der Erbbauzins richtet sich in der Regel nach dem Grundstückswert. Der Zinssatz ist frei vereinbar und liegt meist zwischen 3 und 5 Prozent. Die Stadt könnte aber etwa für kinderreiche Familien Erbpachtgrundstücke zu günstigeren Konditionen vergeben. Dies verbilligt den Haus- und Wohnungsbau und damit die Preise für das Wohnen. Ein Eigenheim nutzen zu können, es aber nicht teuer, weil mit Grundstück, kaufen zu müssen, liegt im Interesse vieler Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen. Zwar muss beim Erwerb eines Erbpachtgrundstücks auch Grunderwerbsteuer gezahlt werden, diese ist aber niedriger als bei einem normalen Grundstückskauf, weil sie anhand der Jahrespacht, eines Umrechnungsfaktors und der Laufzeit des Vertrages festgelegt wird.

Auch für Investoren könnte Erbbaurecht interessant sein. So gab es in jüngster Zeit häufiger Äußerungen von Investoren, die die hohen Grundstückspreise beklagen. Manchmal macht es den Eindruck, dass sich nicht immer das beste und innovativste Konzept für eine innerstädtische Bebauung durchsetzt, sondern der kaufkräftigste Investor.

Wichtigstes Argument für Erbbaurecht ist jedoch die Nachhaltigkeit. Bei einem Verkauf sind städtische Grundstücke, z.B. in prominenter Innenstadtlage, für eine städtische Nutzung dauerhaft verloren bzw. müssten in Zukunft zu höheren Preisen zurückgekauft werden.

In den vergangenen Jahren wurden zur Haushaltssanierung viele städtische Grundstücke verkauft. In einer wachsenden Stadt fehlen bereits heute Grundstücke für wichtige städtische Einrichtungen wie z.B. Kitas,

Flüchtlingsunterkünfte sowie preiswerten Wohnraum. Gerade im Bezirk Mitte ist das Problem fehlender städtischer Grundstücke besonders groß. Dies schränkt die planerische Flexibilität ein und erschwert den notwendigen Ausbau der Infrastruktur.

Durch Vergaben in Erbbaurecht könnte die Stadt eine langfristige Rendite für ihren Grund und Boden erwirtschaften. Zukünftigen Generationen würden stadtgestalterische Handlungsspielräume gesichert.

gezeichnet:

Bleker, Kuschewski, Pallas, von Schoenebeck