

## Kleine Anfrage

der Abgeordneten Achim Großmann, Dr. Eckhart Pick, Hermann Bachmaier, Dr. Michael Bürsch, Peter Conradi, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Peter Enders, Norbert Formanski, Iris Gleicke, Hans-Joachim Hacker, Alfred Hartenbach, Gabriele Iwersen, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Winfried Mante, Angelika Mertens, Dr. Jürgen Meyer (Ulm), Albrecht Papenroth, Margot von Renesse, Otto Reschke, Siegfried Scheffler, Walter Schöler, Richard Schuhmann (Delitzsch), Volkmar Schultz (Köln), Erika Simm, Wieland Sorge, Wolfgang Spanier, Ludwig Stiegler, Dr. Peter Struck, Wolfgang Thierse, Wolfgang Weiermann, Rudolf Scharping und der Fraktion der SPD

## Perspektiven des Erbbaurechts

Mit dem Eigenheimzulagengesetz von 1996 sind die Möglichkeiten für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum verbessert worden. Dazu hat insbesondere auch das gestiegene Baukindergeld beigetragen. Dennoch sind die Fertigstellungen, Verkäufe und Bauanträge im Eigenheimsektor seit 1996 nur leicht angestiegen. Der Eigentumsbereich kann den ansonsten zu beobachtenden Einbruch im Wohnungsbau nicht völlig kompensieren.

Wesentliche Gründe für die insgesamt zurückhaltende Ausweitung in diesem Segment des Wohnungsbaus sind in den schlechten konjunkturellen Rahmenbedingungen, dem Rückgang der Realeinkommen und der nach wie vor großen Sorge vieler Menschen um die zukünftige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt zu sehen. In den neuen Bundesländern wird die Eigentumsbildung darüber hinaus durch fehlendes Eigenkapital behindert, das auch durch ein unzureichendes und wirkungsloses Bürgschaftsprogramm der Bundesregierung nicht zu ersetzen ist.

Die Erfahrungen mit dem Eigenheimzulagengesetz lassen zudem vermuten, daß es insbesondere „in der Fläche“ wirkt, während es in den Ballungsgebieten kaum Anstoßcharakter für eine verbesserte Wohneigentumsquote entwickelt. Grund für diese unterschiedliche Entwicklung sind vor allem die Baulandpreise in den Zentren: Wo, wie beispielsweise in Stuttgart, der Quadratmeterpreis für Bauland eine vierstellige Höhe erreicht hat, und ein durchschnittliches Grundstück von 400 m<sup>2</sup> eine halbe Million DM und mehr kostet, bietet auch die verbesserte Eigenheimzulage für

durchschnittlich verdienende Haushalte keine Grundlage für den Eigentumserwerb.

Als Alternative zum Erwerb teurer Grundstücke wird die Bestellung von Erbbaurechten viel zu wenig genutzt. Eine jüngst veröffentlichte Studie des GEWOS-Instituts (Hamburg) weist nach, daß 1995 von 137 000 in den alten Bundesländern abgeschlossenen Kaufverträgen über Wohnbauland weniger als 4 000 Verträge auf Erbbauland entfallen. Dies entspricht einer Quote von unter 3 %.

Angesichts der Tatsache, daß Bauherren bei der Gewährung von Erbbaurechten einen erheblichen Teil der Aufwendungen für die Grundstückskosten einsparen können, ist es bedauerlich, daß diese Möglichkeit nicht häufiger angeboten wird.

Grundstückseigentümer haben bei der Bestellung von Erbbaurechten den Vorteil, einen Substanzverlust zu vermeiden und – beispielsweise bei der Festlegung des Erbbauzinses – den Wertzuwachs ihres Grundstückes zu realisieren und sich damit ein laufendes Einkommen zu sichern.

Die Bestellung von Erbbaurechten auf öffentlichen Grundstücken ermöglicht eine gelenkte Wohnungsbau- und Siedlungspolitik, die insbesondere geeignet erscheint, Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen Wohneigentum zu verschaffen. Dies gilt insbesondere auch für die Begründung von Wohnungserbbaurechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, das einen Eigentumserwerb an einer bestimmten Wohnung ermöglicht.

Die Bedeutung der Bestellung von Erbbaurechten zur Senkung der Baukosten und der Erhöhung der Wohneigentumsquote wird angesichts der genannten Vorteile nach Ansicht der Fraktion der SPD in Deutschland sträflich unterschätzt.

Wir fragen daher die Bundesregierung:

1. Wie bewertet die Bundesregierung die dargestellte positive Einschätzung des Erbbaurechts, und welche Anstrengungen hat sie – abgesehen von der Änderung des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) zum 1. Januar 1997 – in den vergangenen Jahren unternommen, um die Bestellung von Erbbaurechten zu unterstützen?
2. Wie hat sich die Bestellung von Erbbaurechten in den vergangenen beiden Jahren in den Städten über 300 000 Einwohner entwickelt?
3. Wieweit wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Wohnungserbbaurechte im Sinne von § 30 Wohnungseigentumsgesetz zu begründen, und ergeben sich in dieser Hinsicht regionale Schwerpunkte?
4. Lassen sich nach Kenntnis der Bundesregierung über die Erkenntnisse der GEWOS-Studie hinausgehende länder- und regionalspezifische Besonderheiten bestimmen, die einer Bestellung von Erbbaurechten besonders förderlich sind oder diese behindern?

Worin sieht die Bundesregierung diese Unterschiede begründet, und wie kann diesen Unterschieden entgegengesteuert werden?

5. Welche Anreize erscheinen der Bundesregierung sinnvoll, die Kommunen, Kirchen und private Grundstückseigentümer dazu bewegen könnten, in verstärktem Maße Erbbaurechte, gegebenenfalls in der Form von Wohnungserbbaurechten, zu bestellen.
6. In welchem Umfang hat die Bundesregierung in den vergangenen fünf Jahren selbst Erbbaurechte auf bundeseigenen Grundstücken bestellt, und ist sie gegebenenfalls bereit, eine entsprechende Praxis auszuweiten?
7. Welche Gründe werden nach Kenntnis der Bundesregierung seitens der Kommunen, der Kirchen und der privaten Grundstückseigentümer gegen eine Ausweitung von Erbbaurechten vorgetragen, und welche Möglichkeit sieht die Bundesregierung, gegebenenfalls vorhandene Vorbehalte zu entkräften?
8. Welche Beweggründe sprechen auf Seiten zukünftiger Bauherren gegen oder für den Bau eines Hauses auf Erbpachtgrundstücken, und welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, negative Vorbehalte aufzulösen?
9. Sind der Bundesregierung Klagen von Erbbaurechtsnehmern über die derzeitige Praxis der Vergabe von Erbbaurechten und über die geltenden Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung bekannt, und wie reagiert die Bundesregierung auf diese Klagen?
10. Hält die Bundesregierung eine Neufassung der „Verordnung über das Erbbaurecht“ für notwendig, um
  - a) eventuelle Vorbehalte potentieller Bauherren und
  - b) die zurückhaltende Praxis bei Kommunen, Kirchen und privaten Grundstückseigentümern zu beseitigen?
11. Hält es die Bundesregierung insbesondere für erforderlich, im Interesse der Erbbauberechtigten in der „Verordnung über das Erbbaurecht“ festzulegen,
  - daß die Kosten für die Erschließung des Grundstücks, die vom Erbbauberechtigten getragen wurden, diesem vom Grundstückseigentümer zu erstatten sind,
  - daß bei Rückfall des Wohnzwecken dienenden Bauwerks an den Grundstückseigentümer die Entschädigung nach § 27 in der Regel nach dem Verkehrswert zu erfolgen hat,
  - daß der Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung für die Anlage des Grundstücks (gärtnerische Gestaltung etc.) zu leisten hat?
12. Hält es die Bundesregierung angesichts steigender Grundstückskosten für erforderlich, daß Erbbaurechte auch verstärkt für den Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden?

Wie haben sich die entsprechenden Zahlen in den vergangenen Jahren entwickelt, und welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung zur Unterstützung in diesem Bereich?

13. Wie hoch schätzt die Bundesregierung die Zahlen derjenigen Mieterhaushalte, die sich bei einer preiswerten Zurverfügungstellung von Wohnbauland durch die Einräumung von Erbbaurechten im Wohneigentum engagieren würden, und welche Auswirkungen hätte ein entsprechendes Engagement nach Auffassung der Bundesregierung auf die derzeitige Flaute im Wohnungsbau?

14. Wie haben sich in den letzten Jahren 1986 bis 1996

- a) die Lebenshaltungskosten,
- b) die durchschnittlichen Bruttoverdienste der Arbeiter,
- c) die durchschnittlichen Bruttoverdienste der Angestellten,
- d) der daraus zu berechnende Durchschnittswert als Maßstab für die maximal zulässige Erhöhung des Erbbauzinses nach § 9 a der ErbbRVO

entwickelt?

Hält es die Bundesregierung angesichts einer Wirtschaftssituation, die geprägt ist von stagnierenden, teilweise sinkenden Realeinkommen, bei gleichzeitig aber zunehmendem Anstieg der Lebenshaltungskosten, für sinnvoll, § 9 a ErbbRVO so zu konkretisieren, daß als Faktor für die Berechnung der Obergrenze für die zulässige Zinserhöhung die Entwicklung der tatsächlich verfügbaren Nettoeinkommen eines durchschnittlichen Arbeitnehmerhaushaltes eingeführt wird, um so dem ursprünglich sozialen Charakter des Erbbaurechts besser als bisher Geltung zu verschaffen?

15. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um die Einräumung eines reduzierten Erbbauzinses für Familien mit Kindern (wie von der Stadt Karlsruhe praktiziert) durch eine staatliche finanzielle Leistung auszuweiten und damit einen direkten Beitrag zu dieser Form der Wohnbaulandausweisung zu leisten?

16. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung im Rahmen der Verordnung über das Erbbaurecht, um dem in der GEWOS-Studie formulierten Wunsch vieler Erbbauberechtigter Rechnung zu tragen, das von ihnen genutzte Erbbaugrundstück mittelfristig käuflich zu erwerben?

17. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß gerade in den neuen Bundesländern auf Grund der dort zu beobachtenden geringen Kapitaldecke von Mieterhaushalten ein verstärktes Angebot an Erbbaurechten zur Erhöhung der Wohneigentumsquote geboten ist, und welche Maßnahmen wird die Bundesregierung gegebenenfalls ergreifen, um hier zu einer verbesserten Praxis zu gelangen?

18. Liegen der Bundesregierung Informationen darüber vor, in welchem Umfang in den neuen Ländern von der im Sachenrechtsbereinigungsgesetz eröffneten Möglichkeit Gebrauch

gemacht wird, daß Grundstücksnutzer vom Grundstücks-eigentümer statt des Ankaufs die Bestellung eines Erbbau-rechts verlangen können?

19. Wie beurteilt die Bundesregierung die Forderung, Eigentümer von unbebautem baureifen Land zu verpflichten, dieses Bau-land in Erbpacht zur Verfügung zu stellen und damit sowohl zur Entspannung auf dem Wohnbauland wie auch zur Abwehr von Spekulationsgewinnen beizutragen?

20. Hält die Bundesregierung eine Verstetigung der Bestellung von Erbbaurechten zur Stabilisierung der kleinräumigen Wirtschaftsentwicklung für notwendig, und welche Maß-nahmen will sie in diese Richtung anstoßen?

Hält die Bundesregierung die Bestellung von Erbbaurechten für geeignet, um der Tendenz zu dispersen Siedlungsstruk-turen entgegenzutreten, und welche Möglichkeiten in der Stadtplanung will sie gegebenenfalls unterstützen?

21. Welche Maßnahmen sieht die Bundesregierung als vordring-lich an, um die Nutzung des Erbbaurechts zu verbessern, und welche Schritte wird sie zur Umsetzung dieser Maßnahmen unternehmen?

Bonn, den 4. November 1997

**Achim Großmann**

**Dr. Eckhart Pick**

**Hermann Bachmaier**

**Dr. Michael Bürsch**

**Peter Conradi**

**Dr. Herta Däubler-Gmelin**

**Peter Enders**

**Norbert Formanski**

**Iris Gleicke**

**Hans-Joachim Hacker**

**Alfred Hartenbach**

**Gabriele Iwersen**

**Dr. Christine Lucyga**

**Dieter Maaß (Herne)**

**Winfried Mante**

**Angelika Mertens**

**Dr. Jürgen Meyer (Ulm)**

**Albrecht Papenroth**

**Margot von Renesse**

**Otto Reschke**

**Siegfried Scheffler**

**Walter Schöler**

**Richard Schuhmann (Delitzsch)**

**Volkmar Schultz (Köln)**

**Erika Simm**

**Wieland Sorge**

**Wolfgang Spanier**

**Ludwig Stiegler**

**Dr. Peter Struck**

**Wolfgang Thierse**

**Wolfgang Weiermann**

**Rudolf Scharping und Fraktion**





