Hausmitteilung

Dresden.

☐ vertraulich

Dissidenten-Fraktion
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Michael Schmelich

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

GZ: (GB 6) 61.8

Datum: 16. MAI 2023

Erbbaurecht
mAF0185/23

Sehr geehrter Herr Schmelich,

Ihre oben genannte Anfrage aus der Stadtratssitzung vom 23./24. März 2023 beantwortete ich wie folgt:

„In der kürzlich geänderten Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen für den Sozialen Wohnungsbau wurden als Antragsberechtigte Bauherren und -frauen gestrichen, die Grundstücke im Erbbaurecht zu bebauen beabsichtigen. Damit greift der Freistaat in erheblichem Umfang in die Bodenpolitik der Städte Dresden und Leipzig ein und erschwert gleichzeitig den Bau und die Sanierung sozial gebundenen Wohnraums. Insbesondere erschwert der Freistaat die Nutzung der Förderrichtlinie für kleinere Bauwillige und alternative Eigentumsformen.

1. **Wurden diese Änderungen vor Verabschiedung der Richtlinie mit der Landeshauptstadt kommuniziert und falls ja, wie hat sich die Landeshauptstadt positioniert?"**

Das Erbbaurecht war nie Gegenstand der Landessförderung seit 2017 Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gebundener Mietwohnraum - RL gMW), später Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (FRL gebundener Mietwohnraum - FRL gMW). Unabhängig davon hat die Landeshauptstadt Dresden (LHD) aktuell die Anforderung an das Land (Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR)) gestellt, das Erbbaurecht aufzunehmen. Hierzu gibt es positive Signale vom SMR zur Übernahme in die nächste Fortschreibung (vsl. 2023).

2. **„Welche Auswirkungen erwartet der Oberbürgermeister von dieser Änderung?"**

Im Antragsverfahren für die Anwendung der FRL gMW trat das Erbbaurecht bisher nicht auf. Somit konnten bisher dafür keine Mittel in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich sind natürlich die geplanten Erbbaurechts-Vergaben der Stadt für z. B. Baugemeinschaften/gemeinschaftliches Wohnen perspektivisch betroffen.

Durch die vom SMR grundsätzlich in Aussicht gestellte Berücksichtigung in der kommenden Richtlinienfortschreibung sollten auch diese Förder-Konstellationen abgedeckt sein.

Nachfrage Herr Stadtrat Schmelich:

„Vielen Dank für die Antwort, ich bin mit dieser nicht ganz zufrieden, weil sie meines Erachtens den Tatsachen nicht vollends entspricht. Bezogen auf die Synopse des zuständigen Amtes zu genau der Veränderung der kommunalen Förderrichtlinie, ist genau der Bereich, der Erbbauberechtigten sogar gestrichen worden und auch entsprechend erläutert worden, warum das gestrichen wurde. Wenn es die Absicht der Landeshauptstadt ist, dann erschließt es sich mir nicht, warum in der Vorlage genau dies hier gestrichen wurde. Ich weiß, dass wir das nicht im Rahmen einer Fragerunde klären können, aber mir scheint es hier Handlungs- und Redebedarf zu geben, weil wenn die Intension, die Sie formuliert haben, den Intensionen der Landeshauptstadt entspricht, dann widerspricht die eigene Vorlage dem."

In der Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung (DD RL) wird - nach der Beschlussempfehlung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften (ASBVL) vom 29. März 2023 - an der betreffenden Stelle „V Antragsberechtigung, Abs. 1" nun keine Änderung vorgenommen. Die Formulierung „**oder Erbbauberechtigter**" wird nicht gestrichen und bleibt in der Richtlinie somit bestehen (siehe Beschlussvorschlag ASBVL vom 29. März 2023 und Ausschuss für Soziales und Wohnen vom 28. März 2023: *„Der in der Synopse unter IV. Antragsberechtigung, Absatz 1 wird wie folgt geändert; Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Vereinigungen, soweit ihnen ein Recht zustehen kann, als Eigentümer oder Erbbauberechtigte.").*

Nach weiterer Rücksprache der Wohnungsbauförderstelle mit dem zuständigen Ministerium (SMR) liegt zum Sachverhalt folgende Aussage vom SMR-Referat Wohnungsbauförderung vor. Diese bekräftigt die vorab schon getroffene Aussage bezüglich des Umgangs mit dem Erbbaurecht in der FR gMW und die Umsetzung in der DD Richtlinie:

- Seitens des Ministeriums war mit der allgemeinen Formulierung „Eigentümer" zu keiner Zeit beabsichtigt das Erbbaurecht als besondere Form des Grundstückseigentums auszuschließen. Deshalb auch die allumfassende Formulierung „Eigentümer". Ein in Erbbaurecht befindliches Grundstück wäre zu jeder Zeit förderfähig gewesen. Mit der Bedingung, dass das geltende Erbbaurecht von der Laufzeit und Erbbaurechtsvertrag eine Förderung des Sozialen Wohnungsbau ermöglicht.

- Mit Vorliegen eines konkreten Förderantrages hätte es die Wohnungsbauförderstelle auch im Interesse des Erbbauberechtigten so umgesetzt. Ein konkreter Förderantrag liegt der Wohnungsbauförderstelle nicht vor.

- Aktuell wird die Förderrichtlinie für den Sozialen Wohnungsbau FRL gMW überarbeitet. Seitens des Ministeriums liegt uns die Aussage vor, das Erbbaurecht als Antragsberechtigte Eigentumsform mit aufzunehmen. Damit liegt eine eindeutige Aussage des Richtliniengebers vor, das Erbbaurecht als Förderberechtigten zu behandeln.

- Vordergründig sollen auch solche Maßnahmen Berücksichtigung finden, die auf das „Gemeinschaftliche Wohnen“ zielen.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Kühn
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften

Kenntnisnahme:

Dirk Hilbert
Oberbürgermeister