

An
Frau Oberbürgermeisterin
Frau Beate Kimmel
– im Hause –

**Fraktion im Stadtrat
Kaiserslautern**

Rathaus Kaiserslautern
Zimmer 201

Willy-Brandt-Platz 1
67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 (631) 68500
Tel.: +49 (631) 365-2403
ratsfraktion@gruene-kl.de

Kaiserslautern, 22.8.2025

Umgang mit der Höhe der Erbpacht nach Auslaufen von Altverträgen

Antrag: Der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern beschließt, für auslaufende Erbpachtverträge eine Prolongation günstiger Altkonditionen bei Umsetzung von energetischen Sanierungsarbeiten seitens der Besitzer durch die Verwaltung prüfen zu lassen. Die Ziele sind eine Erhöhung der Sanierungsquote im Wohnungsbestand, ein zukunftsfähiger Werterhalt von Immobilien und Grundstücken, die Befähigung zur weiteren Finanzierung der Erbpachtgrundstücke sowie positive Impulse für die lokale Bauwirtschaft.

Als weiteres Mittel zur Vermeidung übermäßiger Steigerung der Erbpachtzahlungen im Prolongationsfall bei großen Grundstücken, soll eine Grundstücksteilung wohlwollend geprüft werden. Dabei soll unbebauter Bereich an den Erbpachtgeber zurückfallen, um den zukünftigen Pachtzins zu verringern.

Begründung: Die Wärmeerzeugung für den Gebäudebestand verbraucht aktuell fast ein Viertel der gesamten nicht regenerativen Energie in Deutschland. Um dies den Klimaschutzziele konform zu verändern wäre eine Sanierungsquote im Bestand von über 2 % erforderlich. Aktuell ist diese Quote auf den langjährigen Tiefststand von 0,69 % (2024) eingebrochen. Zum Schutz unserer Ressourcen und zum Erhalt unserer Lebensgrundlagen sowie zur Unterstützung der lokalen Bauwirtschaft gilt es, diesen Anteil zu erhöhen.

Kaiserslautern verfügt leider nicht über die liquiden Mittel, dies über ein direktes Förderprogramm zu erreichen. Durch die recht hohe Zahl an Erbpachtgrundstücken, welche in den nächsten Jahren sukzessive aus ihrer Vertragsbindung herausfallen, ergibt sich allerdings eine Handlungsmöglichkeit. Gemäß der aktuellen Beschlusslage sollen diese Grundstücke in den neuen Verträgen mit 4 % des aktuellen Bodenrichtwerts als jährlicher Erbpacht belastet werden. Eine Inflationsausgleichsquote wird ebenfalls Vertragsbestandteil. Vor diesem Hintergrund wird es vielen Hausbesitzenden verunmöglicht, die energetisch notwendigen Investitionen in ihr Eigenheim zu tätigen, da sie dann Gefahr laufen, die neu festgesetzte Erbpacht nicht stemmen zu können. Insbesondere bei großen Grundstücken kann es zu erheblichen Mehrbelastungen kommen.

Um diesem Umstand zu begegnen, soll die Verwaltung prüfen, ob es möglich ist, die energetischen Kosten einer Sanierung zum KfW - Effizienzhaus für zum Beispiel 30 Jahre von dem die Erbpacht bemessenden Bodenrichtwert in einer festzulegenden Höhe abzuziehen. Denkbar wären hier zum Beispiel 50 tsd. €. Um dieses Förderinstrument nicht zu überreizen, soll eine sinnvolle Obergrenze an Mitteln vorgeschlagen werden.

Das Erbpachtkonzept war ursprünglich genau das Modell, ein zeitgemäßes Eigenheim auch Menschen mit geringerem Einkommen zu ermöglichen. In diese Tradition anknüpfend ist es aus unserer Sicht zielführend, mit einer Anrechnung der energetischen Investitionskosten den Besitzenden genau dieses zeitgemäße Wohnen auf ähnliche Art wieder zu ermöglichen. Es ist denkbar, diese Anrechnung auch vorzuziehen, wenn die Sanierung dann zeitnah erfolgt und der Erbpachtvertrag zum Beispiel innerhalb der nächsten 15 Jahre endet und der Eigentümer dann in den Genuss dieser Regelung kommt, oder seine Immobilie mit einem reduzierten Pachtzins besser veräußern zu können.

Die Vorlage der Bestätigung nach Durchführung des Energieberaters ist für die Eigentümer und Eigentümerinnen der jeweiligen Immobilien unproblematisch möglich und für die Verwaltung ohne merkbar bürokratischen Aufwand zu prüfen. Aus ihr gehen auch objektiv die energetischen Kosten einer Sanierung hervor. Diese müssten natürlich die abzuziehende Summe zumindest erreichen. Die Verwaltung wird gebeten, das Modell zeitnah auf Umsetzbarkeit zu prüfen und eine Beschlussempfehlung auszusprechen. Ferner soll überprüft werden, ob das Modell auch auf Grundstücke der Bürgerhospitalstiftung und der Reichswaldgenossenschaft ausgedehnt werden kann.

Als ein weiteres Mittel zur Reduktion der Erbpacht nach Auslaufen günstiger Altverträge, wird die Verwaltung gebeten, zu prüfen, ob Erbpachtnehmende gerade großer Grundstücke von z. B. über 500 m² Größe durch den Verzicht auf einen baurechtlich nicht notwendigen Teil der Fläche die zukünftige Erbpacht reduzieren können. Die Teilfläche würde dann in die Verfügungsgewalt des Erbpachtgebenden zurückfallen. Diese Lösung wäre zum Beispiel bei sozialen Härtefällen ein denkbarer Weg.



Tobias Wiesemann

Fraktionsvorsitzender