

Runder Tisch Liegenschaftspolitik

ERBBAURECHTE



in Berlin

Dokumentation der ExpertenWERKSTATT

vom 1. Dezember 2017 – veranstaltet von der **Initiative Stadt Neudenken** und der **Stiftung trias**
mit Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin

Konzeption und Organisation der Erbbaurechtswerkstatt

Daniela Brahm, Andreas Foidl, Christian Schöningh (Initiative Stadt Neudenken)
Rolf Novy-Huy (Stiftung trias)

Moderation

Frauke Burgdorff
www.burgdorffstadt.de

Ort

ExRotaprint Projektraum „Glaskiste“
Gottschedstr. 4, 13357 Berlin-Wedding
www.exrotaprint.de

Fotos

Michael Kuchinke-Hofer
www.michaelkuchinke-hofer.de

Dokumentation Textfassung

Daniela Brahm, Christian Darr

Redaktion und Gestaltung

Daniela Brahm

Kontakt zur Erbbaurechtswerkstatt

erbbaurechtswerkstatt@exrotaprint.de
Daniela Brahm +49 (0)178 4179458

Initiative Stadt Neudenken www.stadtneudenken.net

Stiftung trias www.stiftung-trias.de

eine Veranstaltung des Runden Tisch Liegenschaftspolitik
mit freundlicher Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Dokumentation der ExpertenWERKSTATT

Erbbaurechte in Berlin

**Angesichts rasant steigender Bodenpreise, schwindender Raumreserven und des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohn- und Gewerbe-
raum ist eine strategische Boden- und Liegenschaftspolitik in Berlin
aktueller und drängender denn je. Dem Erbbaurecht kann – wenn es
entsprechend ausgestaltet wird – als gemeinwohlorientiertes Instru-
ment der Daseinsvorsorge eine zentrale Rolle zukommen, um die Lie-
genschaftspolitik Berlins langfristig zu gestalten und eine nachhaltige
und niederschwellige Bodennutzung zu ermöglichen.**

Die Erbbaurechtswerkstatt ist eine Veranstaltung des Runden Tisch Liegenschaftspolitik und wurde von der Initiative Stadt Neudenken und der Stiftung trias organisiert. Sie fand mit freundlicher Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 1. Dezember 2017 bei ExRotaprint in Berlin-Wedding statt.

In der Werkstatt wurden die wesentlichen Stellschrauben von Erbbau-
rechtsverträgen untersucht und neue Wege in ihrer Anwendung disku-
tiert. Gleichzeitig wurde die Vergabe von Erbbaurechten als Instrument
einer langfristigen Bodenpolitik insbesondere zur Stärkung der Wohn-
raumversorgung in Berlin und zur Eindämmung von Bodenspekulation
thematisiert.

Ziel der Veranstaltung war, konkrete Ansätze für Verwaltung, Politik und
beteiligte Akteure zu finden, auf deren Grundlage eine neue Erbbaurechts-
strategie für Berlin formuliert werden kann. Die Ergebnisse liegen nun in
dieser Dokumentation zusammengefasst vor.

Vorab die Empfehlungen

für ein Berliner Modell des Erbbaurechts und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

1. Bodenwerte und Erbbauzinsen

- Einführung einer **ertragsabhängigen Zinslast** für gemeinwohlorientierte Nutzungen und den sozialen Wohnungsbau.
- Ermittlung der Bodenwerte ausgehend von der Zielmiete mittels **Residualwertverfahren**.
- Orientierung der Erbbauzinssätze am **Liegenschaftszins** (Senkung auf ca. 2,1 %).
- notwendige Schritte:
 - Münchener Vorgehen prüfen und auf Berlin übertragen
 - gesetzliche Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund des sozialen Versorgungsauftrag des Landes Berlin prüfen
 - Neufestlegung der Regelzinssätze von Erbbaurechten
 - Regelausnahmetatbestand der LHO nutzen
 - Gutachterausschuss einberufen und Abgeordnetenbeschluss herbeiführen

2. Erbbaurechte und Wohnungsbauförderung

- Entwicklung eines Modells für die **Kombination von Wohnraumförderung und Erbbaurecht**, um die Belegungsbindungen und/oder die Preisbindung im sozialen Wohnungsbau über den befristeten Förderzeitraum hinaus dauerhaft abzusichern.
- notwendige Schritte:
 - Aufstellung von Regeln für die Bemessungsgrundlage zukünftiger Miethöhen zur Verhinderung von Spekulation nach Ablauf der Förderprogramme
 - Synchronisieren von Gebäudezyklus und Belegungs- bzw. Preisbindung mit der Dauer des Erbbaurechts ("konzeptioneller Mietwohnungsbau")

3. Berliner Bodenfonds

- Etablierung eines Berliner Bodenfonds, der **Grundstücke ankauft**, diese im Erbbaurecht zur Nutzung vergibt, und dessen Einnahmen einer **revolvierenden Verwendung** zugeführt werden.
- Der Bodenfonds soll in seiner Struktur sowohl die **kommunale als auch die zivilgesellschaftliche Mitverantwortung** abbilden.
- notwendige Schritte:
 - Prüfung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten des „Sondervermögens Daseinsvorsorge“ (SODA) zu einem Bodenfonds
 - Prüfung anderer Rechtsformen
 - Entwicklung eines Konzepts für eine Beteiligung aus Zivilgesellschaft und Erbbaurechtsnehmern an der Entscheidungsstruktur des Bodenfonds

4. Akteursvielfalt

- Das Erbbaurecht soll gezielt als Instrument eingesetzt werden, um **private, gemeinwohlorientierte Bauherren** am Wohnungsneubau und bei der Entwicklung vielfältiger Quartiere mit sozialen, kulturellen und gewerblichen Angeboten zu beteiligen.
- Entwicklung eines **Berliner Konzepts zur Widmung landeseigener Grundstücke** für den Mietwohnungsbau mit prozentualen Anteilen für landeseigene Gesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften und Investoren.
- notwendige Schritte:
 - Widmung von Grundstücken für Akteursgruppen
 - Ergänzung der Vergabe im Erbbaurecht durch weitere niederschwellige Verfahren wie Anhandgaben oder einer „Agentur der Kooperation“ zur Einbindung neuer Investoren mit sozialen Zielsetzungen.
 - Förderung von Kooperationen zwischen landeseigenen und privaten Bauherren durch die Vergabe von Erbbaurechten durch die Wohnungsbaugesellschaften.

5. Erbbaurechtsverträge: die kritischen Punkte

Es sollen **schlanke Erbbaurechtsverträge** entwickelt werden, in denen Auflagen zu Nutzungs- und Mietpreisbindungen in einem **fairen Verhältnis** zu Erbbauzins, Dauer, Regelungen zu Heimfall und Entschädigung stehen. **Zielkonflikte** müssen im engen Austausch zwischen Erbbaurechtsnehmern und -gebern abgeklärt werden.

- Erbbaurechtsnehmer fordern lange Erbbaurechte mit bis zu 99 Jahren und Verlängerungsoptionen. Für das Land Berlin sind Erbbaurechte interessant, um Einfluss auf die Nutzung des Bodens zu behalten und auch zukünftig steuernd eingreifen zu können.
- Durch die Synchronisation des Erbbaurechtsvertrags mit Gebäude- und Nutzungszyklen, Verlängerungsoptionen und angemessenen Regelungen zu Heimfall und Entschädigung bei Zeitablauf sollen deutliche Anreize für eine gute Bewirtschaftung des Erbbaurechts während der gesamten Vertragslaufzeit geschaffen werden.
- Detaillierte vertragliche Regelungen zur Nutzungsbindung, „Strafzinsen“ bei Vertragsverletzungen, Beleihungsobergrenzen und Tilgungsfristen vor Vertragsende wirken sich i.d.R. negativ auf die Beleihung von Erbbaurechten aus und sollen frühzeitig mit den Kreditinstituten abgesprochen werden.



Dokumentation

Begrüßung Daniela Brahm, Initiative Stadt Neudenken	8
Einstieg und Erwartung Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen	9
INPUTS	
„Wie entfaltet das Erbbaurecht stadtentwicklungspolitische Wirkung?“	
Rolf Novy-Huy, Stiftung trias	12
Kommentar: Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter Wohnungsbau Senatsverwaltung Berlin	13
„Wie machen es die Anderen? Grundstücksvergabe und Erbbaurecht in München“	
Christian Stupka, STATTBAU München	14
Kommentar: Birgit Möhring, Geschäftsführerin, BIM	16
„Leitplanken der Landeshaushaltsordnung Berlin bei Grundstücksgeschäften“	
Stefan Frauenstein, Senatsverwaltung für Finanzen	18
Kommentar: Christian Gräff, Sprecher für Bauen, Wohnen und Mieten, CDU	19
THEMENTISCHE	
Pro und Contra: Erbbaurecht vs. Grundstücksverkauf	22
Bestandsaufnahme: Erbbaurechte in Berlin	23
Erbbaurecht: „Wie hätte ich es gerne?“	25
Erbbaurechtsverträge: Die Stellschrauben und ihre Wirkung	26
ARBEITSGRUPPEN	
„Wie nutzen wir das Erbbaurecht zur Umsetzung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen?“	
Nutzungsbindungen	30
Wohnraumversorgung / Erbbaurechte als Förderinstrument	32
„Wie ermöglichen wir mittels Erbbaurecht einen sozial gerechten Zugang zu Boden?“	
Bodenwerte und Wertermittlung	34
haushalts- und vergaberechtliche Grundlagen	36
„Welche vertraglichen Regelungen entsprechen einer zeitgemäßen Bewirtschaftung des Erbbaurechts?“	
Erbbauzinsen und Zinsanpassung	38
Beleihungsfähigkeit	40
„Wie sichern wir durch Erbbaurechte die Akteursvielfalt und eine nachhaltige Bodenbevorratung?“	
Akteursvielfalt	42
Bodenfonds	44
AUFFORDERUNG ZUM WEITERMACHEN	47
ANLAGEN	
Folien Input Rolf Novy Huy	50
Folien Input Christian Stupka	54
Muster Wirtschaftlichkeitsberechnung KMB	60
Rundschreiben der Senatsverwaltung für Finanzen vom 16.6.2008	61
Auszug Landeshaushaltsordnung § 63 und 64	62
Sondervermögen Daseinsvorsorge, SODA Errichtungsgesetz	64
Kurzvita der Referenten	66
TeilnehmerInnenliste	67

Begrüßung

Daniela Brahm, Initiative Stadt Neudenken



Daniela Brahm erläutert die Entstehung des Berliner „Runden Tisches Liegenschaftspolitik“, der 2012 in einer Phase des massiven Ausverkaufs kommunaler Grundstücke etabliert wurde um auf eine Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik zu drängen.

Das Erbbaurecht war von Beginn an ein Schwerpunktthema des Runden Tisches. Berlin ist heute mit dramatischen Folgen des Mangels an kommunalem Boden konfrontiert, eine neue Bodenpolitik soll das Gemeinwohl stärken und Ausgrenzung und Spekulation entgegenwirken. „Boden behalten, Berlin gestalten!“ kann in Abwandlung des Baseler Wahlspruchs das Motto sein. Mit guten Strategien muss der Ruf des Erbbaurechts deutlich verbessert werden. Das Ziel der Erbbaurechtswerkstatt ist, Grundlagen für die Entwicklung eines zeitgemäßen Umgangs mit dem Erbbaurecht in einem „Berliner Modell“ zu formulieren. Die Kommunikation aller anwesenden ExpertInnen aus den unterschiedlichsten Bereichen auf Augenhöhe ist dabei Voraussetzung.

Als Hausherrin von ExRotaprint macht Daniela Brahm klar, dass die heutige Werkstatt auf Boden stattfindet, der im Erbbaurecht vergeben ist – ein gutes Vorzeichen für den Tag und die anstehende Arbeit. 2007, als Verkauf eindeutig Priorität vor Erbbaurecht hatte, haben die Mieter vor Ort die gemeinnützige GmbH ExRotaprint gegründet, um das Gelände vom Land Berlin zu erwerben. Um zukünftige Spekulation auszuschließen, entschloss man sich das Eigentum aufzuteilen. Der Boden ist Eigentum der Stiftungen trias und Edith Maryon, die Gebäude sind im Besitz der ExRotaprint gGmbH, die die Bewirtschaftung und Entwicklung des Geländes auf Basis eines 99-jährigen Erbbaurechts betreibt. Der Zweckparagraph des Erbbaurechtsvertrags wurde bewusst genutzt, um eine heterogene Nutzungsmischung aus gewerblicher, kultureller und sozialer Nutzung zu gleichen Teilen für den gesamten Zeitraum festzulegen. Mittels Erbbaurecht sind bei ExRotaprint Nutzungsziele festgelegt sowie Spekulation, Einzeleigentum und Weiterverkauf ausgeschlossen.

Einstieg und Erwartung

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Senatorin Lompscher verweist eingangs auf die Unterstützung des „Runden Tisches Liegenschaftspolitik“ sowie der heutigen Veranstaltung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Aus ihrer Sicht liegt es auf der Hand, dass „[...] die Bodenfrage immer höhere Dringlichkeit erlangt, [...] nicht nur wegen der Verknappung von Flächen, sondern insbesondere wegen der Verteuerung von Flächen. [...] Das sind natürlich Themen, die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung extrem erschweren. Da hilft es nur bedingt, wenn wir uns im Regierungsprogramm oder in der Koalitionsvereinbarung darauf verständigt haben, wir verkaufen keinen städtischen Boden mehr, sondern wir vergeben den nur im Erbbaurecht, wenn wir gar keinen haben – oder ihn für den landeseigenen Wohnungsbau, den Schulbau, die Verkehrserschließung oder was auch immer brauchen.“

Sie betont damit die Notwendigkeit einer „[...] langfristig vorsorgende(n) Bodenpolitik [...], um im Sinne eines Bodenfonds langfristig etwas zu haben was man dann auch an Andere vergeben kann.“ Dennoch gibt es auch aktuell Flächen, wie beispielsweise die „Schöneberger Linse“, deren Vergabe „mit vielen Erfahrungen“ abgeschlossen werden konnte. In Kürze werden zudem drei weitere Grundstücke in die Vergabe kommen.

Nach dem Standpunkt Katrin Lompschers muss kooperative und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung mit der Entwicklung neuer Bodenmodelle verbunden werden. Sie merkt an, dass das Erbbaurecht, insbesondere für Wohnzwecke, in Berlin aktuell keinen guten Ruf hat. Es ist daher notwendig zu diskutieren, wie das Erbbaurecht rehabilitiert und als Gestaltungsinstrument der Stadtentwicklung qualifiziert werden kann. Durch die Vergabe von Erbbaurechten hat man die Möglichkeit von langfristigen Nutzungsbindungen – und zwar langfristiger als in jedem Förderprogramm. Der Zugang zu Boden kann für viele Akteure erleichtert und durch die Bodenpreis- und Zinssatzgestaltung zudem preisdämpfend gestaltet werden. Zudem sollen Erbbaurechte und Förderprogramme noch besser gekoppelt und über die Verwendung der Einnahmen aus den Erbbaurechten nachgedacht werden. Durch ein revolvierendes Element können Gelder in die Quartiers- und Stadtentwicklung oder den weiteren Flächenankauf fließen. Ein Bodenfonds kann nach dem Standpunkt Lompschers ein Bestandteil des Sondervermögens Daseinsvorsorge (SODA) sein. Dafür werden jedoch Instrumente benötigt, die es dem Land Berlin ermöglichen Flächen, anzukaufen. Sie verweist auf die zehn Tage zurückliegende Veranstaltung „Stadtforum“ zum Thema Wohnen, bei der in allen vier Themenblöcken „Boden“ als zentrales Thema diskutiert wurde, weil sich die Bodenpolitik als weichenstellend für die zukünftigen Projekte in dieser Stadt herausgestellt hat.

Für die Entwicklung größerer Neubauvorhaben ist es enorm von Vorteil, wenn über Bodenmodelle an den Standorten Kooperationen zwischen öffentlichen und gemeinwohlorientierten privaten Partnern generiert werden und dadurch Wettbewerb um Ideen, Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt entstehen.

Als zentrale Erwartung an die Werkstatt formuliert die Senatorin das Herausarbeiten von Hemmnissen, Berliner Besonderheiten, gesetzlichen Beschränkungen und Gestaltungsmöglichkeiten im Umgang mit dem Erbbaurecht. Aus den Ergebnissen soll ein Modell für den weiteren Umgang mit Erbbaurechten in Berlin entwickelt werden.



ERBBAURECHTE



in Berlin

ExpertenWIRKSTADT



INPUTS

„Wie entfaltet das Erbbaurecht stadtentwicklungs- politische Wirkung?“

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias



Rolf Novy-Huy verweist zunächst auf die besondere Situation im Jahr 1919 – dem Jahr der Verabschiedung des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG) – als kriegsbedingt eine enorme Wohnungsnot herrschte und der soziale Wohnungsbau und die Bereitstellung von Flächen für Menschen mit geringem Einkommen in den Vordergrund rückten. Auf Grund dieser Ausrichtung ist das Erbbaurecht, anders als das nach dem zweiten Weltkrieg verabschiedete Wohnungseigentumsgesetz (WEG), bis heute als soziales Gestaltungselement nutzbar. Formal rechtlich betrachtet sind Grundstück und Gebäude untrennbar miteinander verbunden. Das Erbbaurecht führt jedoch zu einer Trennung zwischen Grundstück und Gebäude, und ermöglicht darüber hinaus eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten.

Auch im Hinblick auf die Höhe des Erbbauzinses entwickelt sich Neues. Bislang galten 3 bis 5 % als normal, doch aktuell vergibt Hamburg zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus Erbbaurechte zu einem Zinssatz von 2,1 bis 2,4 %. Ein weiteres Beispiel ist ein Projekt der Montag Stiftung für Urbane Räume, die das Erbbaurecht der Samtweberei in Krefeld mit 0 % verzinst mit der Auflage, dass die volle Höhe des regulären Erbbauzinses in Quartiersarbeit investiert wird.

Rolf Novy-Huy wirbt für einen „kreativen Umgang“. Der Erbbauzins kann sich z. B. an der Miete orientieren oder abhängig von der Nutzung festgeschrieben werden. Gemeinnützige Nutzungen können niedrigere Zinsen bezahlen, solange sie gemeinnützig sind, oder Erbbauzinsen können gestaffelt werden, um die Etablierungsphase der Erbbaurechtsnehmer zu unterstützen.

Auch der Zweckparagraph ist, verglichen mit den Möglichkeiten des Bebauungsplans, sehr viel detaillierter für die langfristige Festlegung von Bedingungen nutzbar. Es ist möglich, mit dem Erbbaurecht sicher und verlässlich Vereinbarungen zu treffen und Missbrauch vorzubeugen.

Hinsichtlich der Regelungen zur Verhinderung der Bodenspekulation, also das Abschöpfen der durch den Verkauf des Erbbaurechts erzielbaren Spekulationsgewinne, existieren bislang wenig Erfahrungen bei juristischen Auseinandersetzungen. Hier verweist er auf die permanente Aufgabe, gesammelte Erfahrungen in zukünftige Vertragsgestaltungen einzupflegen.

Der Heimfall ist als geeignete „Notbremse“ anzusehen, um Nicht-Nutzung, vertragswidrige Umnutzung oder Nutzungsbrüche besser als im Eigentum verhindern zu können. Nicht zuletzt bieten auch die vorzeitige Aufgabe des Erbbaurechtsnehmers (beispielsweise bei Insolvenz), ebenso wie verkürzte Laufzeiten von 30 Jahren die Möglichkeit, die Nutzung des Grundstücks veränderten Bedingungen anzupassen.

Abschließend nennt er als Beispiel einige Projekte der Stiftung trias. Das „Zentralwerk Dresden“, das günstige Räume für Künstler, Kulturschaffende und kleine Gewerbetreibenden

de sichert, die „Alte Schule Karlshorst“ mit vielen sozialen Nutzungen und das „Stadtgut Blankenfelde“ im Norden von Berlin. Die aktuell noch als Treuhandstiftung innerhalb der Stiftung trias agierende „COMMUNIA Bürgerstiftung für bezahlbaren Wohnraum in Metzingen“ ist ein Beispiel für die Möglichkeit, mit Hilfe des Erbbaurechts Belegungsbindung über den Förderzeitraum des sozialen Wohnungsbaus hinaus zu gewährleisten.

Kommentar

Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter Wohnungsbau, Senatsverwaltung Berlin

„Man kann mit dem Erbbaurecht fast alles machen – es kommt nur darauf an, wie man es macht!“

Dr. Langs Einschätzung nach ist das Erbbaurecht in der Liegenschaftspolitik ein hochinteressantes Instrument, um öffentliches Vermögen zu sichern und zu gestalten. Interessant ist die Möglichkeit, mit Hilfe der Zweckparagrafen Regelungen zu finden, die über die gesamte Vertragslaufzeit – möglicherweise mehrere Jahrzehnte bis zu einem Jahrhundert – funktionieren. Wie Belegungsbindungen über die Grenzen des sozialen Wohnungsbaus hinaus formuliert und festgeschrieben werden können, und was für Anpassungsklauseln gefunden werden müssen, ist aus Herrn Langs Sicht von besonderem Interesse, um das Instrument heute nachhaltig und gemeinwohlorientiert einsetzen zu können. Das Erbbaurecht eignet sich um Sozialwohnungen über den Zeitraum der Förderbindung – in Berlin künftig 30 Jahre – hinaus abzusichern. Eine der zu klärenden Fragen ist, ob der Erbbauzins nach Ablauf der Bindungsfrist von der Miethöhe im Vergleich zur Marktmiete abhängt. Welche Prinzipien können hier festgelegt werden, falls es z. B. in 50 Jahren kein Instrument wie den Mietspiegel mehr geben sollte, und wie sind heute die Verträge zu gestalten, damit Erbbaurechtsgeber und -nehmer auch dann noch davon ausgehen können, einen fairen Umgang miteinander zu haben?

Als zweiten Punkt stellt Jochen Lang die Höhe des Erbbauzinses zur Diskussion. Wenn über Erbbaurechte für den sozialen Wohnungsbau oder andere gemeinwohlorientierte Nutzungen gesprochen wird, ist seine Anfangshypothese, dass sich der Erbbauzins – um wirtschaftlich sinnvoll zu sein – nicht deutlich von den Opportunitätskosten für den Kauf und für die Finanzierung des Grundstücks unterscheiden kann. Wenn man über den Erbbauzins langfristig ökonomische Anreize für die gemeinwohlorientierte Nutzung des Grundstücks schaffen will, stellt sich auch hier die Frage nach der Anpassung und nach Gleitklauseln, und nach den Auswirkungen von Änderungen bei den Kapitalmarktzinsen oder des Verbraucherpreisindex auf den zu zahlenden Erbbauzins. Er wünscht sich heute mehr zu erfahren über gute Beispiele bezüglich der Regeln und der Werthaltigkeit des Erbbauzinses, Beispiele, die allen Partnern – auch den „ganz normalen“ Bauherren – die Aussicht auf eine verlässliche Bewirtschaftung des Erbbaurechts geben.



„Wie machen es die Anderen? Grundstücksvergabe und Erbbaurecht in München“

Christian Stupka, STATTBAU München



Am Anfang nennt Christian Stupka ein aktuelles Beispiel zur Bodenpreisentwicklung in München. Der Bauträger des Projekts „Nockherberg“ hatte die Kosten für Eigentumswohnungen „über Nacht“ von 10.500 €/m² auf 12.000 €/m² erhöht. In diesem Zusammenhang verweist er auf Art. 161 der Bayrischen Verfassung (BayVerf), wonach „*Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, (...) für die Allgemeinheit nutzbar zu machen (sind)*“ - hier geschieht jedoch das Gegenteil.

Aktuell verfügt München über eigene Grundstücke für den Neubau von ca. 15.000 Wohnungen. Durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (SEM) werden weitere Flächen entwickelt, der Anstieg der Bodenpreise soll gebremst werden, u.a. durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets auf einer Entwicklungsfläche mit 900 ha im Nord-Westen der Stadt. Hier organisiert sich jedoch Widerstand, u.a. aus der Bauernschaft mit der Initiative „Heimatboden“. Aus Sicht des Referenten muss aktive Grundstückspolitik auch durch Ausweisung neuer Flächen erfolgen.

Christian Stupka lobt die Instanz des „Runden Tisches Liegenschaftspolitik“ in Berlin, in München ist dies nicht derart verfasst, es wird jedoch ein intensiver Dialog zwischen Zivilgesellschaft und Verwaltung gepflegt. Die STATTBAU München ist ausdrücklich aufgefordert, Konzeptbausteine u. ä. in die Diskussion bei Politik und Verwaltung einzubringen.

Bis 2014 wurden städtische Flächen zu 30% für den sozialen Wohnungsbau (EOF), 20% „Münchner Modell“ (für mittlere Einkommen) und 50% zum Höchstgebot für den frei-finanzierten Wohnungsbau vergeben.

Seit 2016 hat sich dies „radikal geändert“. Beibehalten wurde die Vergabe von 30% für sozialen Wohnungsbau und 20% „Münchner Modell“ (für mittlere Einkommen), womit ca. 60% aller Haushaltseinkommen erreicht werden. Hinzugekommen ist der konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB), für den 40% der Flächen mit 60 Jahren Mietpreisbindung vorgesehen sind. Die restlichen 10% sind für die Eigentumsbildung durch Baugemeinschaften

vorgesehen. Das bedeutet, dass in den städtischen Entwicklungsgebieten keine Flächen mehr für die Errichtung herkömmlicher Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Frage der vergaberechtlichen Zulässigkeit wurde frühzeitig durch die begründete Widmung der Flächen und die Festlegung, wer sich auf welche Flächen bewerben darf, beantwortet. Die kommunalen Wohnungsunternehmen als 100%ige Töchter der Landeshauptstadt München erhalten etwa 40% der Flächen in Direktvergabe und stemmen den überwiegenden Teil des geförderten Wohnungsbaus. Ca. 30% werden ausschließlich an Genossenschaften, 10% an Baugemeinschaften und lediglich etwa 20% werden an normale Investoren und Wohnungsbaugesellschaften für den konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) vergeben. Als Beispiel wird das Bauvorhaben „Prinz-Eugen-Kaserne“ mit seinem Flickenteppich aus 21 Bauherren für ca. 1.800 Wohnungen vorgestellt. Um die Vielfalt zu unterstreichen, werden die Zweckbestimmungen beispielsweise bei den genossenschaftlichen Grundstücken nochmals detailliert geregelt: 20% Errichtung mit öffentlicher Förderung (EOF), 40% Münchner Modell und 40% konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB). „Anspruch ist: man soll einem Hausaufgang nicht ansehen, welche Menschen darin wohnen.“ Die Leitlinien für eine gute Durchmischung werden dahingehend permanent weiterentwickelt.

Das Höchstbieterverfahren wird nicht länger angewendet. Es wird ausschließlich nach Konzeptverfahren vergeben, wobei der Preis immer residual ermittelt wird. Für EOF-Flächen wurden so 300 €/m² Geschossfläche und für Münchener Modell-Flächen 600 €/m² festgelegt. Ausgewiesene KMB-Flächen gehen zur Residualwertberechnung an das Bewertungsamt der Stadt München. Unter Berücksichtigung des aktuellen Liegenschaftszinssatzes und unter der Voraussetzung, dass der Mietzins 12,50 €/m² nicht übersteigen darf, wird der aktuelle Grundstückswert ermittelt. Damit ergibt sich ein Grundstückswert für KMB-Flächen von ca. 1.000 €/m² GF bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,1%. Hinsichtlich des Einwands, es handle sich damit um Unter-Wert-Verkäufe, zudem ohne Belegungsbindung, verweist der Referent auf Art. 75 der Bayrischen Gemeindeordnung (BayGO). Das Vorgehen wurde mit dem Argument begründet, dass für 60 Jahre gedeckelte Mietpreise erzielt werden und dafür vom Höchstpreis abgewichen werden darf. Die Bayerische Staatsregierung hat das Vorgehen als zulässig bestätigt.

Der Verkauf von städtischen Grundstücken wurde auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses 2017 in München komplett beendet. Die Grundstücke werden ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Als Ausnahme sind lediglich 10% für Baugemeinschaften zugelassen, und Genossenschaften haben das Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurecht. Die Erbbaurechtsverträge haben aktuell einen Umfang von ca. 56 Seiten, weil sie sehr detailliert – auch aus vorangegangenen Konzeptvergaben – die Nutzungen und Preisbindungen festlegen. Der Erbbauzins ist in München einfach geregelt. Der aktuelle Liegenschaftszins von 2,1%, der bei den KMB-Flächen zur Ermittlung des Grundstückswerts angesetzt wurde, wird als Erbbauzinssatz festgelegt. Um die Verwaltungsarbeit zu vereinfachen wird der kapitalisierte Erbbauzins als Einmalzahlung zu Beginn der Laufzeit fällig. Damit spart man zwar die Steigerungen des Zinses ein, hat aber den Nachteil des höheren Kapitalbedarfs zu Beginn. Hier wird z.Z. eine Änderung hin zur Wahlmöglichkeit gefordert.

Auch die Laufzeiten der Erbbaurechte sind in der Diskussion, denn die bisher angebotene Laufzeit von 60 Jahren wird als unattraktiv wahrgenommen, da sie nicht dem Gebäudelebenszyklus entspricht. Vielfach werden 75-80 Jahre Laufzeit gefordert, dies ist jedoch wiederum im Hinblick auf die 60 Jahre Mietpreisbindung bei KMB schwierig. Hinzu kommt, dass bisher keine Entschädigung für das Gebäude bei Zeitablauf gewährt wird. Man befindet sich jedoch in München in einem dauerhaften Dialog, um nachzujustieren.

Kommentar

Birgit Möhring, Geschäftsführerin BIM



Birgit Möhring gibt der Stadt München ein großes Kompliment für ihr sehr konsequentes Vorgehen. Interessieren würde sie, ob die Festlegung der Verkehrswerte Beihilfe- und EU-rechtlich betrachtet wurde. Die auf die BayGO gestützte Argumentation ist aus Sicht der Referentin sicherlich hilfreich, jedoch sollte über eine eventuelle Anzeigepflicht bei der Europäischen Union im weiteren Verlauf diskutiert werden.

Sie sieht viele Parallelen zur Situation in Berlin. Die Abkehr vom Höchstpreisverfahren wird stärker, im Hinblick auf Nutzungsbindung und die Vergabe von Grundstücken mit Baurecht sieht sie große Vorteile in der Münchner Praxis. In Berlin wird oftmals ohne Baurecht vergeben, so dass fehlende öffentlich-rechtliche durch privatrechtliche Vorgaben in komplexen Erbbaurechtsverträgen aufgefangen werden müssen.

Anders als München testet Berlin jedoch die Vergabe von Erbbaurechtsverträgen im Wettbewerb ohne Vorgabe eines konkreten Erbbauzinses. Mit drei aktuell noch laufenden Konzeptverfahren wendet sich Berlin an Genossenschaften, die auf den Grundstücken Wohnungsbau und kulturelle Nutzungen realisieren sollen. Die bei der BIM beschäftigten Bewerber hatten den Prüfauftrag, die Wirtschaftlichkeit in Bezug auf diese Nutzungen zu betrachten. Die Ergebnisse fielen sehr unterschiedlich aus. Dies wurde im Steuerungsausschuss, der sich aus den Senatsverwaltungen und dem betreffenden Bezirk zusammensetzt, diskutiert und schließlich festgelegt, den Erbbauzins in den Wettbewerb zu stellen, wobei sichergestellt werden soll, dass das beste Konzept gewinnt und nicht der höchste Erbbauzins. Es soll ermittelt werden, was der Markt anbietet, und gleichzeitig auch die Möglichkeit geschaffen werden, dem besseren Konzept trotz eines vergleichsweise geringen Erbbauzinses den Vorzug zu geben. Dies ist nach dem Standpunkt der Referentin rechtssicher umsetzbar.

ARBEITSAUFTRÄGE

„Leitplanken der Landeshaushaltsordnung Berlin bei Grundstücksgeschäften“

Stefan Frauenstein, Senatsverwaltung für Finanzen



Stefan Frauenstein ist seit 2005 für den Bereich „Grundsatzangelegenheiten des Liegenschaftswesens“, zu dem das Erbbaurecht gehört, zuständig. Er habe miterlebt, wie die Bedeutung des Erbbaurechts in den vergangenen Jahren wieder gestiegen ist. Die „Leitplanken“, wie in der Berliner Landeshaushaltsordnung (LHO) vorgegeben, sind geltendes Landesrecht. Daher ist es seiner Meinung nach im Hinblick auf die Etablierung neuer Modelle zu diskutieren, an welchen Stellen Änderungen erforderlich sein könnten. An dem vorgestellten Münchener Modell würde ihn persönlich interessieren, wie sich dies haushaltsrechtlich abbildet.

Er verweist auf den generellen „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ der Berliner LHO. In § 63 ist festgehalten, dass Vermögensgegenstände des Landes nur zum vollen Wert verkauft oder überlassen werden können, und in § 64 heißt es, dass dingliche Rechte an Grundstücken des Landes nur gegen angemessenes Entgelt bestellt werden dürfen. Die Höhe der Erbbauzinszahlung ergibt sich aus dem zu ermittelnden Bodenwert und dem ortsüblichen Erbbauzinssatz. Letzterer ist abhängig von der Nutzung, in Berlin beträgt dieser für die Wohnnutzung derzeit 4,5%. Die ortsüblichen Erbbauzinssätze sind jedoch nicht in der LHO normiert, sie ergeben sich aus einer langjährigen Praxis auf der Basis von Rundschreiben der Senatsverwaltung für Finanzen, zuletzt aus dem Jahr 2008. Die darin festgehaltenen Zinssätze sind maßgeblich zusammen mit dem Wertermittlungsreferat III E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als zuständige Wertermittlungsstelle festgelegt und mit dem Rechnungshof als Wächter über das wirtschaftliche Handeln der Verwaltung des Landes Berlin abgestimmt worden.

Eine Ausnahme ist in § 63 LHO festgelegt und betrifft das „dringende Interesse des Landes“. Auf Beschluss des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses können Ausnahmen zugelassen werden. Hier gibt es jedoch gerade in Bezug auf das Erbbaurecht bislang keine praktischen Erfahrungen. Aus Sicht des Referenten sind Ausnahmen zumindest im Einzelfall nach LHO zulässig. Es ist aber auch eine generelle Fallgestaltung denkbar. Daher ist eine breite Diskussion notwendig, diese findet bereits seit einiger Zeit statt. Wichtig ist, dass eine „[...] einheitliche Senatsmeinung herbeigeführt und [...] im Abgeordnetenhaus gebilligt“ wird.

Zum § 64 Abs. 2 LHO merkt Herr Frauenstein an, dass [...] „zwei Fallgestaltungen normiert sind, bei denen ein Erbbaurecht nur mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses wirksam an einem Landesgrundstück bestellt werden kann“, zum einen, wenn der Grundstückswert 3 Mio. € übersteigt und/oder zum anderen eine Laufzeit von mehr als 40 Jahren vereinbart wird, wobei auch Verlängerungsoptionen hier mit hinzuzählen. Zudem hat das Parlament ein Selbstbefassungsrecht, wobei der Hauptausschuss die „besondere politische Bedeutung“ eines Geschäfts feststellen und von der Zustimmung des Abgeordnetenhauses

abhängig machen kann. Dies ist mit einem besonderen Verwaltungsaufwand verbunden, da jedwedes beabsichtigte dingliche Rechtsgeschäft berichtet werden muss, um dem Abgeordnetenhaus die Prüfung der besonderen politischen Bedeutung zu ermöglichen. Davon wurde in den vergangenen 4 Jahren jedoch sehr wenig Gebrauch gemacht, bislang hatte ganz überwiegend die Unterrichtung gereicht, um die Geschäfte (unbeschadet der oben genannten zwei Fallgestaltungen) abzuschließen.

Aus Sicht der Senatsverwaltung sollte die Höhe des Erbbauzinssatzes nicht verändert werden, dieser sollte mit dinglicher Wirkung auf 4,5% bei Wohnzwecken normiert bleiben, eine Reduzierung könnte dann für bestimmte Zeiträume schuldrechtlich ermöglicht werden. Dazu ist eine breite Diskussion, u.a. mit dem Finanzsenator und dem Senat, erforderlich und bereits gestartet.

Kommentar

Christian Gräff, Sprecher für Bauen, Wohnen und Mieten, CDU



Christian Gräff sieht in dem Vorgetragenen keinen Widerspruch zu dem aus München vorgestellten Vorgehen. Gemäß den Informationen seines Vorredners sollte es reichen, besagtes Rundschreiben der Senatsverwaltung für Finanzen von 2008 zu ändern, um die in Berlin ortsüblichen Erbbauzinssätze zu verändern und verweist auf die dazu anstehende Diskussion im Parlament.

Zentral ist seiner Meinung nach in jedem Fall die Frage nach der Bewertung von Grundstücken. Seiner Erfahrung als Stadtrat nach hat das Vermessungsamt als Teil der bezirklichen Verwaltung häufig Gutachten mit viel zu hohen Bewertungen erstellt. Was bisher in der Diskussion vergessen wird, seien die Auswirkungen von Grundstücksvergaben zu erhöhten Werten auf der Seite der Genossenschaften oder der öffentlichen Wohnungsgesellschaften und die Folgen für deren Eigenkapitalausstattung. Höhere Bewertungen seien manchmal eine „Milchmädchenrechnung“ und sollten genauer angeschaut werden. Generell findet er es richtig, dass in der letzten Legislaturperiode begonnen wurde, insbesondere in der Innenstadt keine Grundstücke mehr zu verkaufen, weil sie für die „soziale Daseinsvorsorge“ gebraucht werden. *„Heute stehen wir hier und sagen wir dürfen gar keine Grundstücke mehr verkaufen, [...] sondern müssen alle im Erbbaurecht vergeben.“* Das sei jedoch bedenklich, und es sollte genauer betrachtet werden, wann Verkauf und in welchen Regelfällen Erbbaurechte sinnvoller sind.

Er regt an, bei den nächsten Veranstaltungen vermehrt private Bauherren und Genossenschaften einzubeziehen. Beeindruckt zeigt sich Christian Gräff vom Münchener Vorgehen und hält es für den Weg, den Berlin auch gehen sollte.

THEMENTISCHE





Pro und Contra: Erbbaurecht vs. Grundstücksverkauf

mit Frauke Burgdorff und Andreas Foidl

Die Vor- und Nachteile von Erbbaurechten gegenüber dem Volleigentum werden sehr unterschiedlich bewertet. Ziel des Thementisches ist es, die jeweiligen Argumente zu sammeln und mögliche Vorgehensweisen herauszuarbeiten.



Von Seiten der privaten Wohnungswirtschaft wird die Meinung vertreten, dass es aktuell in Berlin, verglichen mit dem Volleigentum, keine Vorteile für Erbbaurechte gibt. Stadtentwicklungspolitische Gestaltungsmöglichkeiten können ebenso auch im Volleigentum aufgrund der Hoheitsrechte (für Staat, Stiftung, etc.) über Vorkaufsrechte gesichert werden. Insbesondere ist aber die Ausgestaltung und Praxis bei der Vergabe von Erbbaurechten in Berlin für deren mangelnde Attraktivität verantwortlich. Erforderlich wären Erbbauzinsätze von 2% und Kaufoptionen für Genossenschaften. Als Vorteil des Volleigentums wird die bessere Beleihbarkeit, die kurzfristige Vermögensaktivierung zur Haushaltssanierung oder für Investitionen und eine generell bessere Bekanntheit des „Produkts“ genannt. Das Volleigentum ermögliche „alle Freiheiten der Welt im Rahmen des Baurechts“ und trage nicht „das Gespenst des Heimfalls“ mit sich.

Als negatives Beispiel wird ein Erbbaurecht angeführt, bei dem der Ausgeber das Land Berlin ist. Die vertraglich vereinbarte Wertsicherungsklausel für den Erbbauzins nach Verbraucherpreisindex (VPI) führte zu einer auf drei Jahre rückwirkenden Anpassung der Mieten, was einen Betrag von ca. 2-3 Mio. € ausmachte, der die Liquidität der Genossenschaft erheblich beeinträchtigte. Problematisch war zudem die Untersagung von Mieterhöhungen durch den sozialen Wohnungsbau. Die rechtliche Bewertung des Falls hatte erheblichen Aufwand verursacht. Eine rückwirkende Anpassung des Erbbauzinses wird von den TeilnehmerInnen als unsinnig betrachtet.

Eine Möglichkeit zur Beurteilung der Vor- und Nachteile von Erbbaurechten wird darin gesehen, die Rendite- und Risikopositionen von Erbbaurechtsgeber und -nehmer zu beleuchten. Während sich i. d. R. für den Erbbaurechtsgeber geringes Risiko und geringe Rendite verbinden, hat der Erbbaurechtsnehmer ein hohes Risiko mit einer vergleichsweise hohen Rendite. Anders als im Volleigentum können beim Erbbaurecht durch die Verteilung von Rendite und Risiko für beide Vertragspartner Zugewinne generiert werden. Das schlechte Image des Erbbaurechts resultiert aber aus einem Ungleichgewicht der Risiko- und Renditepositionen, dies kann durch Zinsreduzierungen oder Einmalzahlungen ausgeglichen werden. Hier sollte eine langfristige Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt werden.

Als Nachteil des Erbbaurechts werden wiederholt der bisher übliche hohe Erbbauzins und zudem stark gestiegene Bodenpreise genannt, die die Kosten des Erbbaurechts in die Höhe treiben. Ein Erbbauzins von 4,5% für Wohnnutzung, in Verbindung mit den aktuellen Verkehrswerten, ist zu hoch. Positive Erfahrungen mit Erbbaurechten wurden dagegen gerade in der Gründungsphase bei eigenkapitalschwachen Genossenschaften und anderen

Projekten gemacht. Bei geringer Kapitalausstattung kann das Erbbaurecht eine erhebliche „Eigenkapitalerleichterung“ darstellen.

Aus Sicht der Stadt Berlin wird argumentiert, dass sich vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt derzeit keine Vorteile durch den Verkauf von Grundstücken ergeben, da es zunehmend schwieriger wird, die für die Aufgaben der Daseinsvorsorge sowie für Gewerbenutzungen notwendigen Flächen bereitzustellen. Es ist jedoch geboten Ausnahmen zuzulassen, die im Einzelfall sinnvoll sind.

Wie die Opportunitätskosten beim sozialen Wohnungsbau – also die Kosten, die der Verzicht auf die volle Ertragshöhe des Grundstücks hervorruft – fair in den Erbbauzins „eingestellt“ werden können, ob der Erbbauzins vom Bodenwert entkoppelt werden und nur als Instrument genutzt werden kann – z. B. zur Durchsetzung gemeinwohlorientierter Nutzungen auch im Sinne einer Stadttrendite – muss geprüft werden.

Für das Erbbaurecht spricht, dass der Erbbauzins zur Daseinsvorsorge im Quartier, im Stadtteil oder für die Stadt eingesetzt werden kann. Auch private Erbbaurechtsgeber können mittels Erbbaurecht Land zur Verfügung stellen und sich mit dem Erbbauzins eine dauerhafte Versorgung sicherstellen. Die Attraktivität von Erbbaurechten hängt zudem wesentlich von der Gestaltung der Regelungen für den Heimfall ab. Dabei gilt es, die möglichen Fälle zu „komprimieren“ um potenzielle Erbbaurechtsnehmer nicht zu verschrecken. Einfache Erbbaurechtsverträge mit „schlanken Auflagen“ können sich als „Masseninstrument“ eignen.

Bestandsaufnahme: Erbbaurechte in Berlin

mit Birgit Möhring und Christian Schöningh

Das Erbbaurecht hat in Berlin bisweilen keinen guten Ruf. Ziel des Thementisches ist es, einen gemeinsamen Kenntnisstand über den Umgang des Landes Berlin mit Erbbaurechten zu erlangen und zu erfragen, wie darauf aufgebaut werden kann.



Es wird eingangs darauf hingewiesen, dass neben der BIM auch die Bezirke, die Stadt Berlin und Privatpersonen sowie andere Akteure und zukünftig möglicherweise auch vermehrt die Wohnungsbaugesellschaften Erbbaurechte ausgeben können. Da die Vergabe von Erbbaurechten statistisch jedoch nicht erfasst wird, sind Überblicke nur begrenzt möglich. Im Bestand der BIM befinden sich aktuell ca. 1.700 Erbbaurechte an Wohn- und Gewerbegrundstücken. Aktuell werden 260 Gewerbegrundstücke aus dem „Abverkaufsvermögen“ der BIM nur noch im Erbbaurecht angeboten.

Im Hinblick auf das Thema Daseinsvorsorge hat sich ein Bewusstseinswandel vollzogen. Im März 2017 wurde das „Sondervermögen Daseinsvorsorge“ (SODA) vom Senat für Finan-

zen eingerichtet und seither von der BIM verwaltet. Dem SODA zugeordnet werden Grundstücke, die aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen heraus im Eigentum des Landes verbleiben sollen oder die in einem Zeitraum von voraussichtlich zehn Jahren für Zwecke der Daseinsvorsorge benötigt werden, sowie Grundstücke, die mit einem nicht fachzweckgebundenen Erbbaurecht belastet sind. Eine zumindest zeitnahe Veräußerung wird damit ausgeschlossen.

Die Bezirke halten insbesondere Erbbaurechte für soziale Zwecke; der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beispielsweise hat aktuell 17 neue Erbbaurechte ausgegeben. Allerdings arbeiten die Bezirke mit unterschiedlichen Strategien. Während Spandau auf Erhalt des Grundstücksvermögens setzt, möchte Düppel (Anm. d. Protokolls: Düppel ist eine Ortslage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf) verkaufen.

Aus Sicht der BIM besteht aktuell eine verhaltene Nachfrage nach Erbbaurechten, u. a. auf Grund der niedrigen Zinsen, die den Erwerb im Volleigentum vielfach erleichtern bzw. attraktiver machen. Die schlechtere Belastbarkeit des Erbbaurechts, auch in einer möglichen zweiten Runde nach ca. 30 Jahren, ist dabei immer wieder ein Argument gegen das Instrument. Auch bei auslaufenden Erbbaurechten wird der Erwerb des Volleigentums zumeist der Neuvergabe des Erbbaurechts vorgezogen.

Die aktuelle Debatte wird derzeit leider durch wenige (ca. 12) „Altlastenfälle“ überschattet, bei denen sich die Vergabe im Erbbaurecht als problematisch herausgestellt hat. Hier waren Erbbaurechtsnehmer in eine wirtschaftliche Schieflage geraten, beispielsweise durch eine Erbbauzinsanpassung für ein Wohnungserbbaurecht, die auf Grund anderer Regelungen nicht auf die NutzerInnen / MieterInnen umgelegt werden konnte. Von Seiten der BIM werden in einem solchen Fall die wirtschaftlichen Verhältnisse der Erbbaurechtsnehmer geprüft, man bemüht sich stets um eine für beide Seiten akzeptable Lösung. Notleidenden Erbbaurechtsnehmern kann teilweise auch mithilfe der IBB geholfen werden, bzw. können Erbbaurechte durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zurückerworben werden. Es wird betont, dass Erbbaurechte auch von Seiten des Erbbaurechtsgebers immer wieder der Pflege bzw. des Dialogs mit dem Erbbaurechtsnehmern bedürfen und Aufwand bedeuten.

Weiterhin wird das Thema „revolvierender Fonds“ diskutiert und darauf hingewiesen, dass das SODA dieses Element bereits enthält. Zwar stellt die Abführung der Erlöse an das Land Berlin den Normalfall dar, jedoch besteht die Möglichkeit, eine Begründung abzugeben und die Erlöse den Rücklagen bzw. Investitionen oder über eigene Buchungskreise der Quartiersentwicklung zuzuführen.

Abschließend wird der Parlamentsvorbehalt für bestimmte Entscheidungen zum Grundstücksan- und verkauf diskutiert. Laut Landeshaushaltsordnung können Grundstücke nur angekauft werden, wenn sie kurzfristig für Fachzwecke benötigt werden. Das widerspricht einer generellen Bodenbevorratung. Hier sollen Arbeits- und Verfahrenserleichterungen durch die Erstellung von Leitlinien erreicht werden.

Erbbaurecht: „Wie hätte ich es gerne?“

mit Daniela Brahm und Christian Stupka

Die Erwartungen und Forderungen an ein zeitgemäßes Erbbaurecht in Berlin sind aufgrund der professionellen Hintergründe der TeilnehmerInnen sehr vielfältig. Ziel des Thementisches ist es, die unterschiedlichen Sichtweisen von Privaten und Öffentlichen, von Erbbaurechtsgewerbern und -nehmern, von Banken, Genossenschaften und Politik in einer „Wunschproduktion“ zusammen zu tragen und zu diskutieren.



Im Hinblick auf den dringend benötigten Wohnungsneubau in Berlin wird von den TeilnehmerInnen ein klares und transparentes System gefordert, mit dem künftig Zielmieten, Bodenwerte und Erbbauzinsen für Erbbaurechtsverträge festgelegt werden. Mietpreisreduzierte Nutzungsbindungen wie z. B. für den sozialen Wohnungsbau sollen in die Kosten des Erbbaurechts eingepreist werden; das Erbbaurecht kann so als langfristiges Förderinstrument etabliert werden, in dem eine Verkehrswertminderung an die Auflagen einer Sozialbindung gekoppelt sind. Das vorgestellte Münchner Modell, bei dem der Bodenwert ausgehend von einer bestimmten Zielmiete für den Wohnungsneubau residual ermittelt wird, wird als für Berlin vorbildhaft bewertet. Mittels Residualwertverfahren ist es möglich, den Liegenschaftszinssatz als Erbbauzins zu nutzen, es entsteht eine „aufwendungsneutrale Erbbaulast“, weil Bodenwert und Zinssatz miteinander korrespondieren. Das Ergebnis ist ein ertragsabhängiger Erbbauzins, der über die bisher regulären Förderzeiträume (beispielsweise 30 Jahre Wohnraumförderung) hinaus langfristig bestehen bleiben kann. Für dieses Vorgehen muss nach Meinung der TeilnehmerInnen das Land Berlin zulässige Ausnahmen definieren, in denen für die Schaffung dauerhaft mietpreisgebundenen Wohnraums vom Verkehrswert abgewichen werden darf.

Insbesondere aus Sicht der Erbbaurechtsnehmer sind lange Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge (99 Jahre) anzustreben, um eine langfristige Sicherung der Grundstücke und Nutzungen zu ermöglichen und Unsicherheiten bei Neuverhandlung zu vermeiden. Die Laufzeiten von Erbbaurechtsverträgen sollen sowohl mit den formulierten Nutzungsbindungen als auch mit den Gebäudenutzungszyklen synchronisiert werden. Dies ist insbesondere für die Beleihung des Erbbaurechts von enormer Bedeutung, da Banken bei kurzen Restlaufzeiten nicht mehr in eine Finanzierung (beispielsweise einer Modernisierung) einsteigen. Die in Berlin bislang üblichen 60 Jahre Laufzeit werden dahingehend als ungünstig beurteilt. Wichtig erscheint zudem eine vertraglich gesicherte Verlängerungsoption des Erbbaurechts zu vergleichbaren Konditionen, die 10 Jahre vor Vertragsablauf gezogen werden kann. Durch die Synchronisation des Vertrags mit Gebäude- und Nutzungszyklen und einer Verlängerungsoption können deutliche Anreize für eine gute Bewirtschaftung des Erbbaurechts während der gesamten Vertragslaufzeit geschaffen und Investitionsrückstaus verhindert werden. Ein bei Zeitablauf voll bewirtschaftetes und instandgehaltenes Gebäude soll auch höher als mit den üblichen 60-70% des Verkehrswerts entschädigt werden können. Dass Erbbaurechtsverträge eine Nutzungsverpflichtung enthalten, dass „Liegenlassen“ zum Heimfall führen kann und bei der – immer zustimmungspflichtigen –

Veräußerung des Erbbaurechts die vertraglich festgelegten Nutzungsbindungen erhalten bleiben sollen, wurde unterstützt.

Bezüglich der Dauer von Erbbaurechtsverträgen gibt es auch gegenteilige Ansichten, dabei wird zum einen auf Unsicherheiten im Hinblick auf mögliche Verkürzungen der Gebäudestandzeiten durch neue Bautechniken hingewiesen, vor allem aber auf generelle nicht absehbare Entwicklungen in der Zukunft und sich verändernde Nutzungsbedarfe abgestellt. Letzterem kann durch eine flexible Vertragsgestaltung entgegengewirkt werden, jedoch darf dies nicht zu einer „Aushöhlung“ der Nutzungsbindungen führen. Dass Erbbaurechtsgeber eine Art „Wächterfunktion“ über die Erfüllung der vertraglich festgelegten Nutzungsbindungen ausüben, wird als wesentliches und positives Merkmal des Erbbaurechts herausgestellt. Allerdings bedeutet ein hierarchisch aufgestelltes Verhältnis zwischen Erbbaurechtsgeber und -nehmer eine hohe Unsicherheit auf der Seite der Erbbaurechtsnehmer. Generell soll der Dialog von beiden Seiten ausgehen und ein Verhältnis auf Augenhöhe möglich sein. Für den Fall eines Dissenses soll bereits in den Verträgen ein Gremium vorgesehen sein, das bei Bedarf zwischen den Vertragspartnern vermittelt. Dies könnte eine Schiedsstelle sein, es kann aber auch ein nach dem Vorbild eines Community Land Trust (CLT) zusammengesetztes Gremium aus den Vertragspartnern, lokal Beteiligten und politischen Vertretern sein, das heterogen zusammengesetzt moderieren und verbindliche Entscheidungen fällen kann.

Die TeilnehmerInnen sprachen sich in der Diskussion klar für die Bildung eines (Berliner) Bodenfonds aus. Damit soll der Weiterverkauf von Boden ausgeschlossen und das Bodenvermögen im Sinne eines zu etablierenden „Vermögenserhaltungsgesetzes“ gesichert werden. Der Bodenfonds soll Erbbaurechte vergeben und die erwirtschafteten Zinsen für weitere Ankäufe verwenden können. Technisch sollte das Sondervermögen beim Land Berlin angesiedelt sein, Zweckbestimmungen für die Grundstücke aber möglichst aus lokaler Sicht durch die Bezirke festgelegt werden; es soll zudem zivilgesellschaftlich kontrolliert werden.

Nach Meinung der DiskussionsteilnehmerInnen sind „schlanke“ Erbbaurechtsverträge durch vermehrte Verweise auf das ErbbauRG möglich und würden die Akzeptanz deutlich erhöhen; eine genauere Kenntnis des ErbbauRG und entsprechende Fortbildungen sollen angestrebt werden.

Die TeilnehmerInnen plädieren überwiegend für eine Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen durch die Änderung der Grundsteuer hin zu einer Bodenwertsteuer, wie sie z. Z. auf Bundesebene diskutiert wird.

Erbbaurechtsverträge: Die Stellschrauben und ihre Wirkung

mit Dr. Diana Coulmas und Rolf Novy-Huy

Erbbaurechtsverträge können die Umsetzung eines Projektes maßgeblich lenken und enthalten Regelungen mit wechselseitiger Wirkung. Ziel des Thementisches ist es, diese Stellschrauben zu identifizieren und aus Erfahrungen zu lernen.

Die Vertragsgestaltung von Erbbaurechten sollte verständlich und dem jeweiligen Fall angepasst sein. Einfache Verträge ohne besonderen soziale oder andere Zielsetzungen sollen entsprechend übersichtlich gestaltet sein, auch um das Erbbaurecht im Vergleich zum Volleigentum zu stärken. Je nachdem, ob es sich um ein Finanzierungs- oder um ein Gestaltungsmittel handelt, sollte der Vertrag eine unterschiedliche Regelungsdichte aufweisen und ggf. auf die wesentlichen Regelungen wie Zweck, Zinsen, Genehmigungen, Vorkaufsrechte und Heimfall beschränkt sein.

Als prägendes Element wird der Zweckparagraph des Erbbaurechtsvertrags hervorgehoben. Die GesprächspartnerInnen sind sich einig darüber, dass der Vertrag für beide Seiten praktikable Vereinbarungen enthalten muss, d. h. mit dem notwendigen Detailgrad, aber auch einen gewissen Freiraum für zukünftige Entwicklungen versehen sein muss. Anstatt zu genauer Festlegungen, die letztlich doch immer unvollständig bleiben, soll auf Verfahren gesetzt werden, mit denen die Vertragspartner auch später in den Dialog treten können. Mehrheitlich werden generelle Formulierungen als wünschenswert erachtet, zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche neue oder zusätzliche Festlegungen sollen dann an ein Gremium zur Verhandlung delegiert werden. Bei dinglichen Sicherungen, wie z. B. Nutzungsbindungen, muss bei der Formulierung immer auch bedacht werden, dass sie von Banken bei der Beleihung als Wertminderung betrachtet werden können. Erbbaurechtsverträge brauchen klare Regelungen für den Heimfall, der i. d. R. im Falle der Nichtentrichtung des Erbbauzinses oder der Abweichung vom Nutzungszweck ausgelöst werden kann. Die Gesprächspartner sind sich einig, dass bei einem solchen Vertragsbruch – anders als beim Zeitablauf des Vertrags – eine Entschädigung in Höhe von 100% nicht angemessen ist. Im Falle eines Heimfalls muss zudem mit einer Rückzahlverpflichtung von evtl. geflossenen Zuwendungen gerechnet werden, wenn der Nutzungszweck nicht erfüllt wurde.

Da Erbbauzinsen in der Regel auf den Bodenwert erhoben werden, der maßgeblich vom Markt geprägt wird, wird in der Diskussion auf den Vorsorgeauftrag der Kommune verwiesen, mit dem Abschläge auf den Bodenwert begründbar sein sollten. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine solche politische Entscheidung sollen geprüft werden und sowohl das Vorgehen der Gutachterausschüsse als auch die Landeshaushaltsordnung daraufhin überprüft werden. Gleichzeitig müssen sämtliche Auflagen, wie beispielsweise sozialer Wohnungsbau oder Mietpreisbindungen, die immer wertmindernd wirken, in den Erbbauzins eingepreist werden.

Den Erbbauzins nicht an den Bodenwert sondern an den Ertrag aus dem Grundstück zu knüpfen ist eine weitere Möglichkeit für eine faire Lösung. Genauso sollten Staffelnzinssätze zu Beginn der Vertragslaufzeit sowie kreative Lösungen bei der Finanzierbarkeit des Projektes gefunden werden. Eine Sanktion durch Erhöhung des Erbbauzinses im Falle der Nichterfüllung des Vertragszwecks wirkt sich jedoch negativ auf die Beleihung des Erbbaurechts aus, da in dem Fall Banken generell von diesem erhöhten Zinssatz ausgehen, und sollte vor vertraglicher Festlegung abgeklärt werden.

In der Diskussion rund um die Themen Vertragslaufzeiten, Rechtssicherheit und Zweck-sicherung wird auf das notwendige gute Verhältnis zwischen Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer verwiesen, das immer wieder zur Herbeiführung von Lösungen genutzt werden sollte.

Abschließend wird festgestellt, dass auch Juristen angesprochen werden sollten, um an einer Weiterentwicklung des Erbbaurechts mit zu arbeiten. Zudem sollen für die breite Anwendung des Erbbaurechts mehr Angebote zur Wissensvermittlung bereitgestellt und die politische Auseinandersetzung gesucht werden.





+ Bodenfonds
**„sichern wir durch Erbbau-
e die Akteursvielfalt und eine
haltige Bodenbevorratung?“**

Die Bodenpolitik der Bundesregierung ist ein zentraler Bestandteil der Agrarpolitik. Sie zielt darauf ab, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und zu verbessern, um die landwirtschaftliche Produktion zu sichern und die Umwelt zu schützen. Die Bundesregierung hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Bodenfruchtbarkeit zu fördern, darunter die Förderung von organischen Düngemitteln, die Einführung von Fruchtwechselmaßnahmen und die Unterstützung von Maßnahmen zur Bodenverbesserung. Die Bundesregierung ist bestrebt, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und zu verbessern, um die landwirtschaftliche Produktion zu sichern und die Umwelt zu schützen.





ARBEITSGRUPPEN

Die TeilnehmerInnen diskutierten anhand vorliegender Fragestellungen einzelne Schwerpunktthemen des Erbbaurechts und der Bodenpolitik. Die Ergebnisse der Diskussionen sollen als „Lösungen“ bzw. „Arbeitsaufträge“ formuliert werden.

„Wie nutzen wir das Erbbaurecht zur Umsetzung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen?“

mit Dr. Ulrich Kriese und Dr. Jochen Lang

1. Runde

Nutzungsbindungen

Eine zentrale Rolle in Erbbaurechtsverträgen nimmt der sogenannte Zweckparagraf ein. Die Art der Nutzung, eine inhaltliche Ausrichtung für die Bewirtschaftung oder bauliche Aktivitäten können für die gesamte Dauer des Vertrags festgelegt werden. Nutzungsbindungen sind daher ein wesentliches stadtentwicklungspolitisches Gestaltungselement von Erbbaurechten. Im Erbbaurechtsvertrag wird die Nutzungsbindung durch Verwertungsbeschränkungen, Vorkaufsrechte und die Regelungen zum Heimfall abgesichert.

- *Wie sollten vertraglich festgelegte Nutzungsbindungen zur Verwirklichung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen genutzt werden?*
- *Wie können Erbbaurechte genutzt werden, um Kriterien aus vorausgegangenen Konzeptverfahren festzuschreiben und diskriminierungsfreie Grundstücksvergaben sicherzustellen?*
- *Welche Nachteile für den Erbbaurechtsnehmer ergeben sich durch Nutzungsbindungen (z. B. bei der Beleihung oder der Wertermittlung) und wie können diese kompensiert werden?*
- *Wie können stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen durch Erbbaurechte gefördert werden?*



LÖSUNGEN

- Die in einem Erbbaurechtsvertrag enthaltenen Nutzungsbindungen sollen von beiden Vertragspartnern als **kooperativer Aushandlungsprozess** wahrgenommen und über die gesamte Vertragslaufzeit gelebt werden.
- Erbbaurechtsverträge müssen nicht sämtliche als notwendig erachteten Regelungen aufnehmen, stattdessen soll auch das **Planungsrecht** genutzt werden. Nur was planungsrechtlich nicht regelbar ist, soll im Erbbaurechtsvertrag geregelt sein.
- Die Nutzungsbindungen sollen dem Grundsatz „**So viel wie nötig, so wenig wie möglich**“ folgen und klar und präzise formuliert werden (Beispiel: studentisches Wohnen). Als Kriterium für die Höhe des Erbbauzinses müssen sie operationalisierbar und überprüfbar sein. Beispielfähig wären hier eine Erstwohnsitz- bzw. Selbstnutzungsauflage, Wohnungsbelegungsrechte, ein Anteil der von der Stadt anmietbaren Wohnungen.
- Belegungsrechte sollen **grundbuchlich** abgesichert werden.
- Bei gewerblichen Nutzungen soll der Zweck flexibler definiert werden als bei der Wohnnutzung und mit einer **Öffnungsklausel** versehen werden.

ARBEITSAUFTRÄGE

- Es soll ein **Gremium** etabliert werden, das **zur Schlichtung und Begleitung von Erbbaurechten** im Falle einer notwendig gewordenen Nutzungsänderung oder anderer erst im Zeitverlauf sich erweisender Bedarfe einberufen werden kann. Die Struktur des Gremiums und eine zivilgesellschaftliche Mitbestimmung soll entwickelt werden und könnte sich am Modell des Community Land Trust orientieren.
- Es soll geklärt werden, wie mit einem möglichen, erst im Zeitverlauf sich zeigenden Widerspruch zwischen dem **Konkretisierungsgrad eines Konzeptverfahrens** und der formulierten Nutzungsbindung des Erbbaurechtsvertrags umzugehen ist.
- Geklärt werden soll, ob es sinnvoller ist, den Zweck einer **gemeinnützigen Nutzung** oder die Gemeinnützigkeit des Vertragspartners im Erbbaurechtsvertrag festzuschreiben.

Wohnraumversorgung und Erbbaurechte / Erbbaurecht als Förderinstrument

Das Erbbaurecht kann dazu genutzt werden, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern. Insbesondere die Mietpreisbindung kann mittels Erbbaurechtsvertrag von den Laufzeiten der Wohnungsbauförderung entkoppelt werden und sehr langfristig verbindlich festgelegt und eingefordert werden. Auch können Erbbaurechte hilfreich sein, die richtigen privatrechtlich organisierten Partner für die Umsetzung der Wohnungspolitik zu finden.

- *Wie können Mietwohnungen und Mietwohnungsneubau für breite Teile der Bevölkerung langfristig durch Erbbaurechte abgesichert werden?*
- *Was bedeutet „bezahlbar“ oder „mietpreisgebunden“ auf lange Sicht? Wie formuliert man das in einem Erbbaurechtsvertrag, der 99 Jahre oder länger gültig sein kann und über den gesamten Zeitraum einen bestimmten Anteil an bezahlbarem Wohnraum absichern soll?*
- *Auf welche Art können bei bezahlbarem Wohnraum ein reduzierter Erbbauzins und Förderprogramme zusammenwirken und sich ergänzen?*
- *Wie können Erbbaurechte diskriminierungsfrei solche privaten Investoren fördern, die helfen, das Ziel der Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum umzusetzen?*



LÖSUNGEN

- Mietenhöhen von 6,50 bis 8,50 €/m² im sozialen Wohnungsbau sind nur durch die **Kombination von Wohnungsbauförderung und der Reduktion von Bodenwerten und Erbbauzinsen** erreichbar.
- Es soll ein **Modell für die Kombination von Wohnraumförderung und Erbbaurecht** entwickelt werden, in dem nach Ablauf der Bindungen aus der Förderung die Zweckbindung des Erbbaurechtsvertrags greift und so dauerhaft mietpreisgebundener Wohnraum erhalten bleibt.

ARBEITSAUFTRÄGE

- Für den Wohnungsneubau sollen **Prinzipien und Kriterien** festgelegt werden, mithilfe derer auch nach 30 Jahren und darüber hinaus langfristig die Sozialbindung des Wohnraums vertraglich beschrieben und eingefordert werden kann. Als Beispiele könnten hier soziale Richtsatzmieten oder der Mietspiegel dienen.
- Es ist zu prüfen, ob eine „**Kostenmiete**“ gemäß Berechnungsverordnung (II. BV) im Erbbaurechtsvertrag sinnvoll verankert werden kann als Maßstab für die Miethöhen nach Ablauf der Förderbindungen.
- Da auch beim Erbbaurecht Spekulation und Fehlbelegungen evtl. nur begrenzt durch die entsprechende Ausgestaltung des Vertrages entgegengewirkt werden kann, sind auch kürzere Laufzeiten der **Verträge von 30-40 Jahren mit Verlängerungsoption oder 100%iger Entschädigung** nach Zeitablauf als Alternative zu prüfen.
- Um langfristiges Engagement und die Identifikation mit dem Quartier mit **langfristigen Verträgen bis zu 99 Jahre** fördern zu können, ist zu prüfen, ob im Falle von Fehlbelegungen das **Sonderkündigungsrecht oder bei Missachtung der Nutzungsbindung erhöhte Erbbauzinsen** verlangt werden dürfen. Letztere sind im Hinblick auf die Beleihbarkeit und bei Wohnnutzung (§ 9a ErbbauRG) nicht ohne weiteres umzusetzen.
- **Gebäudezyklus und Nutzungsbindung** sollen mit der Dauer des Erbbaurechtsvertrages synchronisiert werden. Das Modell des „**konzeptionellen Mietwohnungsbaus**“ aus München mit einer Mietpreisbindung von 60 Jahren und Mietpreisanpassungen gemäß Verbraucherpreisindex ist für Berlin zu prüfen.
- Die **Einhaltung der Zweckbestimmungen** aus Erbbaurechtsverträgen sind auch vor Zeitablauf regelmäßig zu überprüfen.

„Wie ermöglichen wir mittels Erbbaurecht einen sozial gerechten Zugang zu Boden?“

mit Frauke Burgdorff und Manfred Riebau

1. Runde

Bodenwerte und Wertermittlung

Üblicherweise wird der Bodenwert eines Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragabschlusses zur Wertermittlung herangezogen. Infolge stark gestiegener Bodenpreise ergeben sich daraus stark gestiegene Erbbauzinsen, die bei bestimmten sozialen Nutzungsbindungen nicht zu erwirtschaften sind.

- Welche Möglichkeiten der Korrektur von Bodenwerten gibt es, um auch bei gestiegenen Bodenpreisen Erbbaurechte mit reduzierten Mieteinnahmen finanzierbar zu gestalten?
- Ist es möglich, spekulative Effekte bei der Bodenwertentwicklung zu eliminieren?
- Lassen sich hier Modelle formulieren?



LÖSUNGEN

- Um eine sozial gerechte Bodennutzung insbesondere für soziale Nutzungen und mietpreisgebundenen Wohnungsbau zu erreichen, müssen die Ermittlung der **Bodenwerte neu aufgestellt** und deutlich niedrigere Bodenwerte als Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins herangezogen werden.
- Das **Münchener Modell der residual ermittelten Bodenwerte** bei Schaffung von mietpreisgebundenen Wohnraum soll auf Berlin übertragen werden.
- Aufgrund sich überschneidender Zuständigkeiten sollen die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Senatsverwaltung für Finanzen gemeinsam ein Modell** dazu entwickeln.

ARBEITSAUFTRÄGE

- Bei einer Zielmiete von 6,50 bis 8,50 €/m² im geförderten Wohnungsbau in Berlin ergeben sich nach Residualwertverfahren heute „negative Bodenwerte“, die nur durch entsprechende Förderung ausgeglichen werden können. **Bodenwertermittlung und Förderprogramme** müssen gekoppelt werden.
- Der Bodenwert bei mietpreisgebundenem Wohnungsbau soll sich **am Ertrag aus der Nutzung orientieren** und von Faktoren wie der „Lage“ unbeeinflusst bleiben.
- Es soll die Möglichkeit eines **generellen, prozentualen Abschlags auf Bodenrichtwerte** bei Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum geprüft werden.
- Für einen „politischen“ Abschlag auf Bodenwerte bei sozialen Nutzungen und mietpreisgebundenem Wohnraum sowie der Etablierung entsprechender **Regelfälle sollen der Gutachterausschuss und das Abgeordnetenhaus befragt** werden. Die Abschläge müssen im Wettbewerb nachvollziehbar und gerichtsfest gestaltet sein.
- Eine Reduzierung von Bodenwerten für den mietpreisgebundenen Wohnraum ist im Hinblick auf das **Beihilferecht** zu klären.

Haushalts- und vergaberechtliche Grundlagen

Die Landeshaushaltsordnung Berlin ermöglicht Grundstücksverkäufe und die Vergabe von Erbbaurechten gleichermaßen. Auch für die Höhe von Erbbauzinsen legt sie Begrenzungen fest.

- *Muss es eine gesetzliche Regelung zur Priorisierung des Erbbaurechts vor Verkauf geben, um eine langfristige Bodenbevorratung zu ermöglichen?*
- *Muss die Landeshaushaltsordnung in Bezug auf die Vergabe von Erbbaurechten und die zu erhebenden Zinssätze geändert werden?*
- *Welche Spielräume bietet bereits jetzt die Landeshaushaltsordnung?*



LÖSUNGEN

- Das Land Berlin soll ein **haushalts- und vergaberechtlich abgestimmtes Vorgehen** zur Schaffung mietpreisgebunden Wohnraums und für weitere soziale Bodennutzungen entwickeln, in dem reduzierte Bodenpreise und Erbbauzinsen zulässig sind.
- Das Vorgehen ist **gegenüber dem Rechnungshof**, dem Beihilfegesetz und weiteren Instanzen abzusichern.

ARBEITSAUFTRÄGE

- Die **Landeshaushaltsordnung** (LHO) ist im Hinblick auf die Vergabe von Grundstücken zu verminderten Bodenwerten und reduzierten Erbbauzinssätzen im Falle einer mietpreisgebundenen Nutzungsverpflichtung zu prüfen und ggf. zu ändern.
- Es ist zu prüfen, inwieweit die Möglichkeit gemäß LHO zur Schaffung von **Regelausnahmefällen** für die Vergabe von Grundstücken zu reduzierten Bodenpreisen genutzt werden kann.
- Die vergaberechtlichen Voraussetzungen zur **Absenkung des Erbbauzinses auf die Höhe des Liegenschaftszinses**, wie es das Münchener Modell vormacht, ist zu prüfen und auf Berlin zu übertragen.
- Durch eine Neuauflage des **Rundschreibens der Senatsverwaltung für Finanzen** aus dem Jahre 2008, in dem die derzeit geltenden Regelzinssätze je nach Nutzung von 3% bis 6% (für Wohnen 4,5%) festgeschrieben sind, sollen die Erbbauzinssätze deutlich reduziert und der heutigen Situation angepasst werden.
- Es ist zu prüfen, ob alternativ eine **schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinsen** unter Beibehaltung der bisherigen Regelzinssätze – wie in der Senatsverwaltung für Finanzen derzeit angedacht – umsetzbar ist. Insbesondere im Hinblick auf die Beleihung des Erbbaurechts durch Kreditinstitute besteht die Gefahr, dass der Regelzinssatz zur Bewertung angesetzt wird und die Beleihungsfähigkeit deutlich herabgesetzt wird.

„Welche vertraglichen Regelungen entsprechen einer zeitgemäßen Bewirtschaftung des Erbbaurechts?“

mit Renate Berg und Benedikt Altrogge

1. Runde

Erbbauzins und Zinsanpassung

In Berlin wurden bisher Erbbaurechte zu Zinssätzen von 3 bis 6,5% je nach Art der Nutzung vergeben. Aufgrund der gestiegenen Bodenpreise ist dies wirtschaftlich häufig nicht mehr tragfähig. In vielen Kommunen in Deutschland werden deshalb derzeit neue Verfahren erprobt.

- Welche Zinssätze für welche Nutzungen sind in der gegenwärtigen Situation angemessen?
- Welche Alternativen zur Wertermittlung mittels Bodenwert gibt es und sind in welchem Fall sinnvoll? Können z.B. der Ertrag aus der Bewirtschaftung des Grundstücks oder die Mieteinnahmen die Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins bilden?
- Sind Staffelzinssätze für Anlaufphasen, Refinanzierungsphase und Ertragszeiten sinnvoll?
- Kann die Arbeit gemeinnütziger Organisationen (z.B. Quartiersarbeit) auf die Erbbauzinszahlung angerechnet werden?



LÖSUNGEN

- Erbbauzinssätze in Berlin sollen auf **politischem Weg** deutlich reduziert werden.
- Die Höhe der Erbbauzinsen soll mit der **Zielmiete** bzw. den Nutzungsbindungen korrespondieren.
- Da die Reallast des Erbbauzinses maßgeblich von Bodenwerten abhängt, sind Erbbauzinssätze immer im Verhältnis zum Bodenwert zu beurteilen. Das „Münchener Modell“ mit Residualwertermittlung, in dem **aus dem Liegenschaftszins der Erbbauzins abgeleitet** wird, soll auch in Berlin angewendet werden.

ARBEITSAUFTRÄGE

- Ähnlich wie in Hamburg und München sollen die Regelsätze für Erbbauzinsen auf **2,0 bis 2,4 %** gesenkt werden.
- Der Erbbauzins soll sich nicht an den Kapitalmarktzinsen, sondern am **Ertrag aus der Nutzung** orientieren.
- Es soll die **Staffelung des Erbbauzinses** geprüft werden, der in der Start- und einer zukünftigen Refinanzierungsphase geringer und nach Entschuldung höher sein kann. Dies könnte auch der Kopplung des Erbbauzinses an den Gebäudezyklus bzw. Erneuerungszyklen entsprechen.
- **Alternativen zur herkömmlichen Berechnung des Erbbauzinses** (Bodenwert multipliziert mit Zinssatz) sollen geprüft und häufiger zur Anwendung kommen. Dies könnte ein **Anteil des Ertrags aus der Bewirtschaftung des Grundstücks** oder der Mieteinnahmen sein. Auch die Anrechnung gemeinnütziger Arbeit (z. B. Quartiersarbeit) auf die Erbbauzinsszahlung soll möglich sein.
- Es soll geprüft werden, ob zur Festlegung des Erbbauzinssatzes im Einzelfall ein **Gremium** zur Entscheidung über die Bedingungen eingesetzt werden soll.
- Es soll die bisher übliche **Wertsicherungsklausel des Erbbauzinses mittels Verbraucherpreisindex** oder anderer geeigneter Indizes vor dem Hintergrund ihrer langfristigen Auswirkungen betrachtet werden.

Beleihungsfähigkeit

Die Beleihung von Erbbaurechten ist im Vergleich zu „Volleigentum“ mit mehr Unsicherheiten und mit teilweise deutlichen Abschlägen belastet. Hier Lösungen zu finden, die die Bedürfnisse der Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer berücksichtigen, ist ein wichtiger Schritt nicht nur für die Bewirtschaftung des Erbbaurechts sondern auch für seine Akzeptanz.

- Welche Hürden für die Beleihung von Erbbaurechten gibt es und wie müssen Erbbaurechtsverträge gestaltet sein, um die Beleihungsfähigkeit zu verbessern?
- Wie wirken sich vertragliche Regelungen wie Nutzungsbindungen, erhöhte Zinssätze bei Vertragsverletzungen, Beleihungsobergrenzen und Tilgungsfristen vor Vertragsende auf die Beleihung von Erbbaurechten aus?
- Welche Hürden können bereits durch gezielte Informationen und Erfahrungsaustausch abgebaut oder gemindert werden?



LÖSUNGEN

- Die Beleihungsfähigkeit von Erbbaurechten **soll deutlich** verbessert und soweit möglich der Beleihung von Volleigentum gleichgestellt werden.
- Die Erbbaurechtsverträge sollen daher möglichst schlank gestaltet sein und sich **eng am ErbbauRG orientieren**.

ARBEITSAUFTRÄGE

- Erbbaurechtsnehmer sollen bereits vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags das **Gespräch mit der finanzierenden Bank** suchen, um Vertragsinhalte mit den Notwendigkeiten der Beleihung zu synchronisieren.
- Mietpreisreduzierende Zweckbestimmungen des Vertrags dürfen sich **nur im Rahmen der Wirtschaftlichkeit** auf die Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechts auswirken.
- Bei der Entwicklung eines Modellvorgehens bzw. Mustervertrags sollen insbesondere die **vertraglichen Regelungen zum Zweck der Nutzung, "Strafzinsen" bei Vertragsverletzungen, Beleihungsobergrenzen und Tilgungsfristen vor Vertragsende** betrachtet werden, da sich diese i. d. R. **wertmindernd** auswirken und negativ auf die Beleihung von Erbbaurechten niederschlagen. Erbbaurechtsgeber und -nehmer sollen beide Perspektiven synchronisieren.
- Es ist zu prüfen, ob Banken bei der Beleihung von Erbbaurechten wie bisher einen **generellen Abschlag von 10-15%** ansetzen sollten.

„Wie sichern wir durch Erbbaurechte die Akteursvielfalt und eine nachhaltige Bodenbevorratung?“

mit Tobias Behrens und Florian Schmidt

1. Runde

Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer / Akteursvielfalt

Erbbaurechtsverträge sollten auf Augenhöhe verhandelt werden und Vorteile für beide Seiten bieten. In Berlin werden Erbbaurechte in der Regel mit dem Land oder mit den Bezirken, jeweils oft vertreten durch die BIM, geschlossen. Darüber hinaus gibt es eine Reihe privater Erbbaurechtsgeber, Unternehmen, Pensionskassen, Stiftungen und die Kirchen.

- Welche weiteren Erbbaurechtsgeber können als Partner einer gemeinwohlorientierten, vielfältigen und Wohnraum sichernden Stadtentwicklung gewonnen werden?
- Inwieweit können die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Erbbaurechte an Dritte vergeben und damit zu einer (Akteurs-)Vielfalt im Wohnungsneubau und in den Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzepten beitragen?
- Wäre es sinnvoll, bei der Vergabe von Erbbaurechten für Mietwohnungsneubau einen Schlüssel zu etablieren, der neben den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Anteile für Genossenschaften, gemeinnützige Organisationen und andere private Akteure definiert?
- Welche gemeinnützigen privaten Erbbaurechtsnehmer können als Partner in der Stadtentwicklung gewonnen werden?
- Sollte es ein Gremium geben, das in Einzelfällen einen möglichen reduzierten Erbbauzins, reduzierten Bodenwert oder die Stundung des Kaufpreises für auf dem Grundstück erworbene Gebäude berät?



LÖSUNGEN

- Die Vielfalt verschiedener Akteure ist grundsätzlich gut für die Stadtentwicklung und sollte durch die **Etablierung einer geregelten anteiligen Vergabe** an die unterschiedlichen Akteure befördert werden.
- Das Erbbaurecht soll bewusst als Instrument eingesetzt werden, um es **Bauherren mit sozialen Zielstellungen** (z.B. Mitglieder der LIGA Berlin, soziale Träger, Kirchen, Stiftungen und Genossenschaften) aber auch vergleichsweise kleinen Akteuren wie jungen Genossenschaften zu ermöglichen, sich als private, gemeinwohlorientierte Akteure **am Wohnungsneubau und bei der Entwicklung vielfältiger Quartiere mit sozialen, kulturellen und gewerblichen Angeboten zu beteiligen**.

ARBEITSAUFTRÄGE

- Es ist zu prüfen, ob durch die **Widmung von Grundstücken** für bestimmte Akteursgruppen Flächen nur an bestimmte Gruppen und mit festgelegten Nutzungszwecken ausgeschrieben werden können, um so die Akteursvielfalt zu erhöhen (s. Münchener Beispiel S. 56).
- Anhandgaben eignen sich zur Vergrößerung der Akteursvielfalt, weil sie den schrittweisen Einstieg in die Entwicklung eines Grundstücks ermöglichen und damit niederschwellig wirken. Die **vermehrte Nutzung von Anhandgaben** in Kombination mit der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht soll eingeführt werden. Dabei ist die **Praxis der Anhandgaben weiterhin zu evaluieren** und insbesondere in Bezug auf eine Ausdehnung des Zeitraums von 6 Monaten auf mindestens 12 bis 18 Monate zu erhöhen.
- Im Einzelfall sollen für kleinere gemeinwohlorientierte Nutzungen anstelle des Erbbaurechts auch **Pachtverträge oder Nutzungsverträge auf Probe** geprüft werden.
- Um niederschwellig mehr Akteuren die Bauherrenrolle zu ermöglichen, soll die **Gründung einer „Agentur für Kooperation“** vorangetrieben werden, die als Beratungsorganisation junge Projekte mit individuellen Lösungen unterstützt.
- **Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften** sollen dazu angehalten werden, Teilflächen für den Neubau im Erbbaurecht an andere Akteure weiterzugeben oder alternativ Generalmietverträge für die Vermietung von Gebäudeteilen an selbstorganisierte Gruppen zu nutzen.

Bodenfonds und Einnahmen aus Erbbaurechten

In jüngster Zeit wird bundesweit verstärkt eine Debatte über Bodenfonds oder Bodensiftungen geführt. Das Land Berlin kann einen kommunalen Bodenfonds aufbauen, der Grundstücke ankauft und mittels Erbbaurecht vergibt, um einen neuen Umgang mit Grund und Boden langfristig und „legislaturunabhängig“ abzusichern.

- *Sollte das Land Berlin einen kommunalen Bodenfonds aufbauen, der Grundstücke mittels Erbbaurecht vergibt?*
- *Wie kann bei kommunalen Grundstücken mit darauf laufenden Erbbaurechten auch zukünftig der Weiterverkauf des Bodens ausgeschlossen werden?*
- *Können Einnahmen aus Erbbaurechten einer revolvierenden Verwendung z. B. zugunsten eines Landerwerbfonds, eines Wohnbaufonds oder Quartiersfonds zugeführt werden?*



LÖSUNGEN

- Es soll ein **Berliner Bodenfonds etabliert** werden, der Grundstücke ankauf und im Erbbaurecht zur Nutzung vergibt. Einnahmen des Bodenfonds sollen einer revolvingierenden Verwendung, u.a. zum Ankauf von Grundstücken, zugeführt werden können.
- Der Bodenfonds soll in seiner Struktur sowohl die **kommunale als auch die zivilgesellschaftliche Mitverantwortung** abbilden.
- Für eine strategische Bodenankaufspolitik muss **Geld** zur Verfügung stehen.
- Der Bodenfonds soll Grundstücke nur in **zu bestimmenden Ausnahmefällen** verkaufen können.

ARBEITSAUFTRÄGE

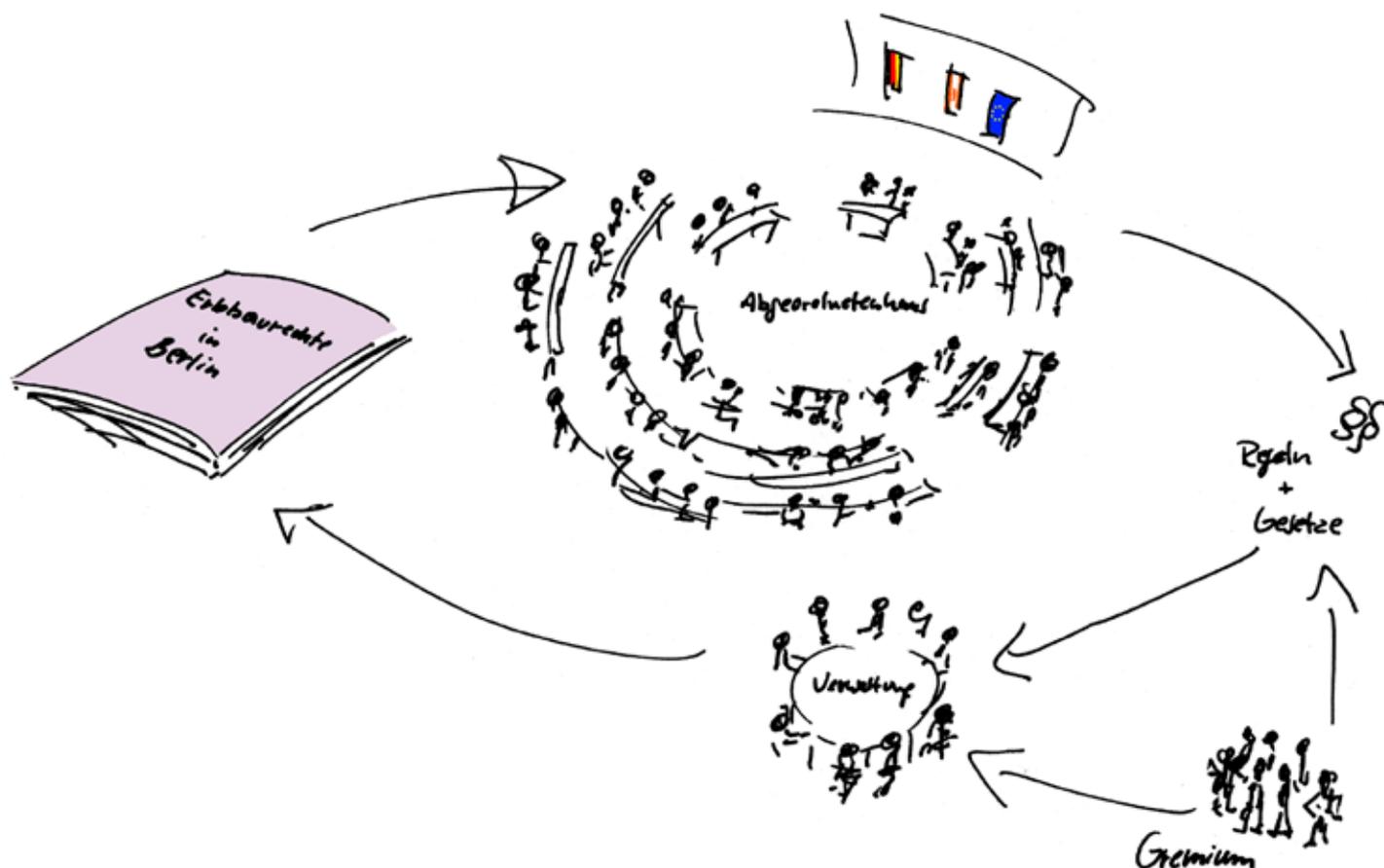
- Es ist zu prüfen, ob das „**Sondervermögen Daseinsvorsorge**“ (**SODA**), das der Senatsverwaltung für Finanzen unterstellt und von der BIM verwaltet wird, zu einem solchen Bodenfonds weiterzuentwickeln ist.
- Der Bodenfonds soll **durch Ankäufe eine strategische Bodenbevorratung betreiben**. Da bisher Grundstücksankäufe durch die BIM unter Zweckvorbehalt stehen und in jedem Fall begründet werden müssen, soll geprüft werden, ob und ggf. wie das SODA-Errichtungsgesetz erweitert werden kann.
- Zu prüfen ist, ob ein **vorsorgender Ankauf von Boden** ohne kurzfristigem Verwendungszweck gemäß LHO zulässig ist.
- Alternativ könnte der Bodenfonds in Form einer **privatrechtlichen (gemeinnützigen) Stiftung** organisiert sein. Strukturell beispielgebend könnte der Solidar-Fonds des Mietshäuser Syndikat (MHS) sein, um Veräußerung und Bodenspekulation wirksam zu verhindern.
- Für die **zivilgesellschaftliche Mitwirkung** an dem Bodenfonds soll ein Konzept entwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll geklärt werden, wer Zivilgesellschaft ist, es sollen Instrumente entwickelt werden, mit denen zivilgesellschaftliche VertreterInnen legitimiert und ihre Rolle transparent dargestellt werden können. Mitsprache soll quartiersbezogen im eigenen Wirkungskreis möglich sein, zu prüfen ist aber auch die Einbeziehung von Kammern, Stadtteilbeiräten u. ä.. Auch die **Erbbaurechtsnehmer sollen in Form eines Beirats** über die zukünftige Zielsetzung des Bodenfonds mitentscheiden und aktiv eingebunden sein.
- Im Falle einer Weiterentwicklung des SODA als Bodenfonds soll auch die bisherige Rolle und Zusammensetzung des – demokratisch legitimierten – **Aufsichtsrats** überdacht werden.

LÖSUNGEN

Aufforderung zum Weitermachen

Dank der engagierten TeilnehmerInnen der Erbbaurechtswerkstatt aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Banken, Verbänden und Zivilgesellschaft konnten die Vorgehensweisen und wesentlichen Stellschrauben erarbeitet werden, die ein Berliner Modell für Erbbaurechte und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik möglich machen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Senatsverwaltung für Finanzen sind aufgefordert, die hier mit der Dokumentation der Erbbaurechtswerkstatt vorliegenden „Lösungen“ und „Arbeitsaufträge“ anzunehmen. Die Politik bringt die Diskussion um ein neues Berliner Erbbaurecht in Verbindung mit einer sozial ausgerichteten Bodenpolitik ins Parlament ein und schafft die notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Ergebnisse sollen dann, wie verabredet, zeitnah umgesetzt werden.

Ergänzend schlagen die Organisatoren der Erbbaurechtswerkstatt vor, ein Gremium zu bilden, in dem sich Vertreter aus beiden genannten Senatsverwaltungen sowie Experten, Wohnungswirtschaft, Kreditinstitute und Zivilgesellschaft zusammenfinden, um die notwendigen Schritte zur Umsetzung zu begleiten. Das Gremium soll bis März 2018 gebildet sein. Es berichtet dem Runden Tisch Liegenschaftspolitik regelmäßig.



EIN SOZIALES BODENRECHT

FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM UND LEBENSWERTE STÄDTE

Alleinstellungsangebot für eine soziale Wohnkultur

Die Wohnkultur in Deutschland ist ein zentraler Bestandteil der Lebensqualität. Sie ist ein Ausdruck der sozialen Gerechtigkeit und der Verantwortung gegenüber der Zukunft. Ein soziales Bodenrecht ist die Grundlage für eine nachhaltige Wohnkultur, die den Bedürfnissen aller Menschen gerecht wird. Es ermöglicht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Erhaltung von Lebenswerten in Städten. Ein soziales Bodenrecht ist ein Instrument zur Sicherung der sozialen Gerechtigkeit und der Nachhaltigkeit. Es ermöglicht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Erhaltung von Lebenswerten in Städten. Ein soziales Bodenrecht ist ein Instrument zur Sicherung der sozialen Gerechtigkeit und der Nachhaltigkeit. Es ermöglicht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Erhaltung von Lebenswerten in Städten.

ExRotas Nachrichten

Wir verbinden die Menschen



Bund der Jung-Gewerkschaften Berlin-Brandenburg
Der **Kommunistische Jugendverband Deutschlands**

Das KJGD als Instanz für die Rechte der Wohnungsgenossen

Das KJGD ist die zentrale Gewerkschaftsorganisation für die Arbeiterinnen und Arbeiter in den Betrieben der DDR. Es hat die Aufgabe, die Interessen der Arbeiterinnen und Arbeiter zu vertreten und zu fördern. In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, die Rechte der Wohnungsgenossen zu schützen und zu fördern.

Die Wohnungsgenossen sind diejenigen, die in einem Wohnhaus wohnen, das als Eigentum der Wohnungsgenossen steht. Sie haben das Recht, an den Entscheidungen der Wohnungsgenossenschaft teilzunehmen und die Interessen der Wohnungsgenossen zu vertreten.

Das KJGD hat die Aufgabe, die Rechte der Wohnungsgenossen zu schützen und zu fördern. Es kann die Wohnungsgenossenschaft dazu zwingen, die Rechte der Wohnungsgenossen zu achten und zu fördern. Es kann auch die Wohnungsgenossenschaft dazu zwingen, die Interessen der Wohnungsgenossen zu vertreten.

Das KJGD ist die zentrale Gewerkschaftsorganisation für die Arbeiterinnen und Arbeiter in den Betrieben der DDR. Es hat die Aufgabe, die Interessen der Arbeiterinnen und Arbeiter zu vertreten und zu fördern. In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, die Rechte der Wohnungsgenossen zu schützen und zu fördern.

ANHÄNGE

Rolf Novy-Huy, Vorstand Stiftung trias

rolf.novy-huy@stiftung-trias.de

**Runder Tisch Liegenschaftspolitik
Werkstatt „Erbbaurechte in Berlin“**

**organisiert von der Initiative Stadt Neudenken
und Stiftung trias**

Berlin, 1.12.17

1

**Historischer Hintergrund bei Erlass der
Erbbaurechtsverordnung 1919:**

„Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere für die sozial schwächeren Schichten und gleichzeitig die Schaffung eines Instruments zur Bekämpfung der Bodenspekulation“. (von Oefele/Winkler „Handbuch des Erbbaurechts“, 1987)

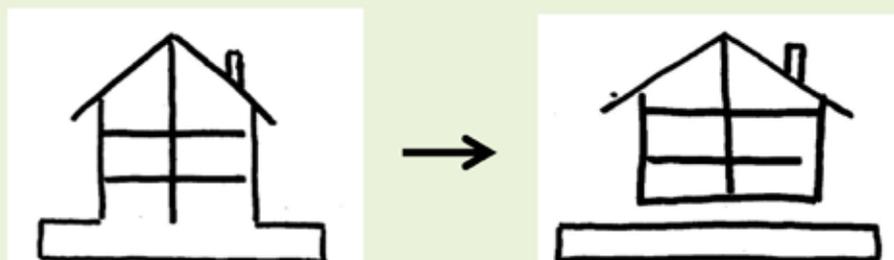
Die rechtspolitische Zielsetzung wird dadurch verdeutlicht, dass am gleichen Tage eine „Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot“ erlassen wurde.

Berlin, 1.12.17

2

**Das Erbbaurecht als besonderes
„Werkzeug“ für Gestaltungen**

Die konventionelle, eigentumsorientierte Verbindung von Gebäude und Grundstück wird getrennt, um es mit den besonderen Merkmalen zur Sicherung sozialer, stadtplanerischer oder ideeller Ziele wieder zu verbinden.



Berlin, 1.12.17

3

Der Erbbauzins – gestaltbar?

Was ist normal – und warum?

- 3-5 % vom Bodenwert
- Gewerbe: Höherer Erbbauzins als Wohnraum

Warum nicht zielgerichteter gestalten?

- Null-Erbbauzins? (Alte Samtweberei Krefeld), aber Re-Investition ins Quartier
- 10 % aller Erlöse des Grundstücks?
- Abhängigkeit vom Umsatz?
- Nachlass für gemeinnützige Nutzung oder zur Erreichung sozialer Ziele?
- Staffelerbbauzins, abhängig von der Erreichung bestimmter Ziele.

Berlin, 1.12.17

4

Das Erbbaurecht als Sicherungsinstrument für Inhalte

Über den Vertrag (Präambel, Zweckparagraf, den „Machthebel“ des Heimfalls):

- Sicherung der kommunalpolitischen Ziele
- kommunale Preisnachlässe und anderen Good-will vor Privatisierung schützen.
- Wertsteigerung des Grundstücks darf bei Verkauf des Erbbaurechts (des Gebäudes) nicht kapitalisiert werden.

Berlin, 1.12.17

5

Stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeiten

- Festlegung der gewünschten Nutzung / insbesondere zur Absicherung stadtentwicklungspolitischer Ziele
- Detaillierte Festlegung von Nutzungsinhalten und der baulichen Maßnahmen (Vertragsfreiheit)
- Möglich ist auch ein Zustimmungserfordernis bei baulichen Veränderungen
- Heimfall-Regelungen stellen „Notbremse“ bei Verletzung der Zweckbestimmungen dar.

Berlin, 1.12.17

6

- Bei Nicht-Nutzung kann Heimfall vereinbart werden – spekulatives Abwarten so nicht möglich. (Eingriffsmöglichkeit bei „Schrottimmobilien“!)
- Bei Beendigung von Nutzungen („Nutzungsbrüchen“) kommt der Erbbaurechtsgeber wieder in die Diskussion – bei Verkauf ist das nur bei erneutem Erwerb der Fall.
- Über kürzere Laufzeiten ggf. die Chance einer Neu-Vergabe sichern.

Berlin, 1.12.17

7

Der Gedanke der „Bodenrente“

Das Erbbaurecht sichert dauerhafte, zuverlässige Einnahmen für die Kommune.

Boden ist nicht nur Baugrund

Boden ist Gemeingut

Art 14 GG

Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Berlin, 1.12.17

8

Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG

- Wohnen, viele junge Familien
- Atelier (Kunst und Kreativgewerbe)
- Kultur
- Quartiersengagement



- B-Schein-Berechtigte
- Menschen aus dem Quartier
- Rollstuhlfahrer
- Senioren
- Kindergruppe

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- Denkmalschutz
- Energetische Sanierung
- Fast 100 % barrierefrei



Berlin, 1.12.17

10

Erbbaurechtsnehmer – unsere Partner

- Wohnen
- Schule
- Kindergarten
- Gewerbe
- Kunst
- Naturschutz



Berlin, 1.12.17

11

- Die Belegungsbindung von Wohnungsbaudarlehen laufen nach ca. 20 Jahren aus.
 - „...dann fangen wir wieder von vorne an“.
 - Sicherung günstigen Wohnraums über das Erbbaurecht
- ➔ nicht Widerspruchsfrei und nicht einfach:
- kommt der Investor damit zurecht?
 - wie definiere ich „günstige Miete“ über den Erbbaurechtsvertrag

Wer etwas will, der findet Wege. Wer etwas nicht will, der findet Gründe.

Berlin, 1.12.17

12

Grundstücksvergabe und Erbbaurechtsverträge in der Landeshauptstadt München



■ Münchner Wohnungsmarkt

- Stetiger Zuzug nach München und Region
Prognostizierter Einwohnerzuwachs von +250.000 bis 2030
- Knappe Flächenressourcen
Flächenpotenziale für ca. 60.000 Wohneinheiten in München davon ca. 15.000 auf städtischen Flächen
- Starker Anstieg der Grundstückspreise sowie Mieten
- Leistbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten
Nicht nur Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen sind betroffen.



■ „Wohnen in München VI“ 2017-2020

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm der LHM - Beschluss durch den Stadtrat am 15.11.2016

Ausgewählte Bausteine

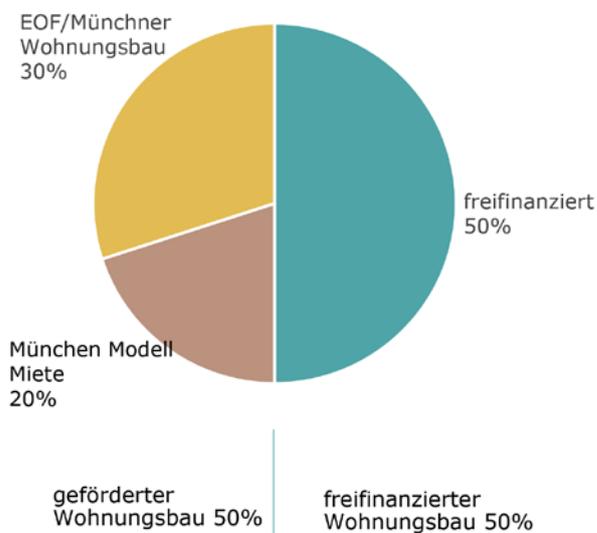
1. Erhaltung der Münchner Mischung
2. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) dauerhaft
3. Anpassung der Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau
4. Konzeptausschreibung und mehr Erbbaurecht
5. Förderung genossenschaftlichen Wohnens
6. Zielgruppenspezifische Wohnprojekte
7. Zielzahlen pro Jahr

→ **8.500** Wohneinheiten
davon
→ **2.000** Wohneinheiten gefördert bzw.
preisgedämpft

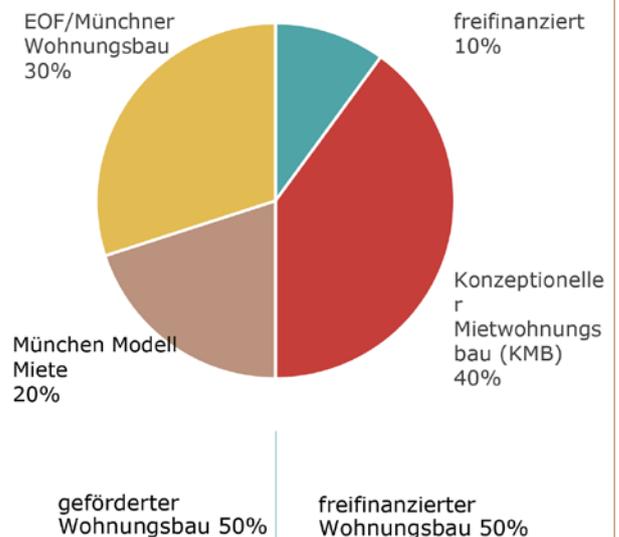


■ Widmung der Grundstücke - Bindungen

Flächenanteile in % bis 2014

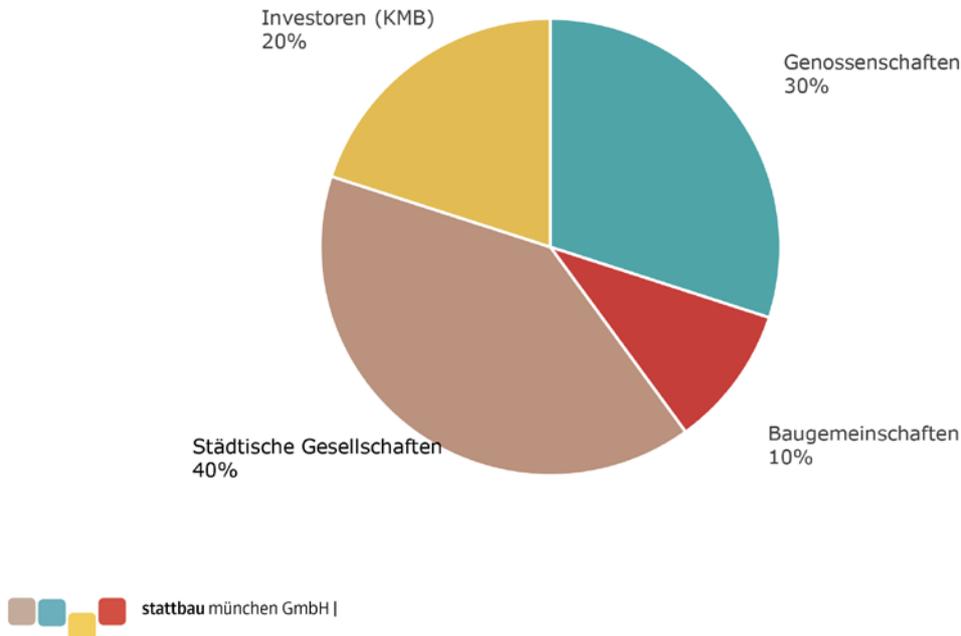


Flächenanteile in % seit 2016 WIM VI



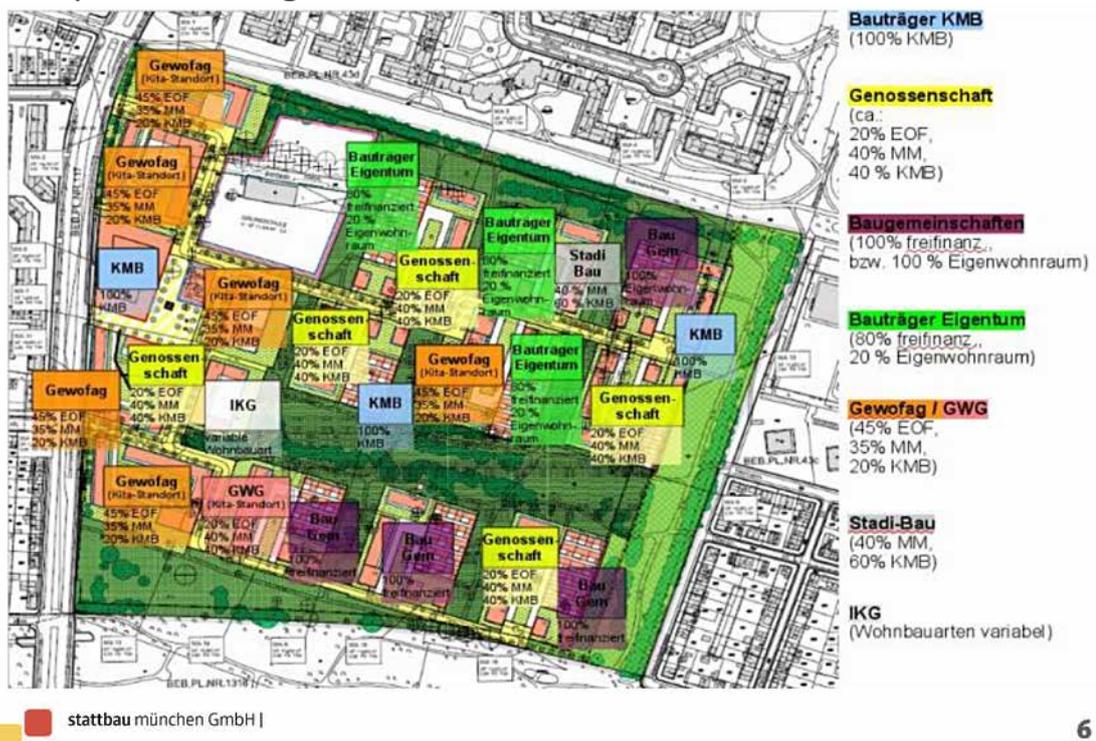
■ Widmung der Grundstücke – Akteure WIM VI

Ca. Flächenanteile in % seit 2016 WIM VI



■ Münchner Mischung

Beispiel Prinz Eugen Park



■ Konzeptausschreibung

- Konzeptausschreibungen
Ausschreibung mit Konzept **ohne** Preiswettbewerb in ein- bis zweistufigem Verfahren mit Kriterienbeschluss
- Bewertungskriterien beispielhaft
 - Wohnungspolitische Kriterien
z.B. sparsamer Flächenverbrauch, kostengünstiges Bauen
 - Planerische Kriterien
z.B. Gemeinschaftsräume
 - Energetische Kriterien
z.B. Energiestandard, nachwachsende Rohstoffe
 - Angebote zur Quartiersvernetzung
 - Gruppenspezifische Kriterien
z.B. Größe und Stabilität der Gruppe, Soziales Konzept
 - **Inklusion**
z.B. Integration von Gruppen mit besonderem Bedarf



Bildnachweis wagnis e.G.
Petra-Kelly-Straße

■ München – Konditionen städtischer Grundstücke

Förderprogramm	Wertermittlung	Grundstückspreis m ² /GF	Mietobergrenze m ² nettokalt	Bindung in Jahren	Förderdarlehen	Begrenzung der Wohnfläche
EOF Einkommens- orientierte Förderung	residual	• 300,00	• 9,00	40	Ja	Ja
München Modell	residual	• 600,00	• 10,50	40	Ja	Ja
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	residual	• 1000,00	• 12,50	mind. 60		Ja
freifinanziert	Verkehrswert	• ca. 2500,00				

■ Bereitstellung und Vergabe kommunaler Grundstücke im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)

- Bezahlbarer Mietwohnraum versus aktuelle Bodenpreise
- Problematik: Unterwertverkauf Art. 75 (1) BayGO ?
- Lösung: Auflagen und Bindungen sichern dauerhaft bezahlbaren Mietwohnraum und senken Verkehrswert
- **Umsetzung:** Festlegung Ausgangsmiete (z.B. 12 €/m² nettokalt und Wertermittlung analog Verfahren EOF = residual)
- **Belegungsbindung** nach Einkommensgrenzen nicht erforderlich



Bildnachweis wogeno e.G.
Caroline-Herschel-Straße

9

■ Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB

- preisgedämpft → Begrenzung der Erst – und Wiedervermietungsmiete
→ Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex
- freifinanziert → für Haushalte, deren Einkommen über der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegen
- Mietwohnungsbau → Erstellung von Mietwohnungen nach vorgegebenen Standard
→ Begrenzung Wohnungsgrößen
→ Aufteilungsverbot und Verbot der Eigenbedarfskündigung
- langfristig sichern → 60 jährige Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus
- Bindungen wirken sich dämpfend auf den Verkehrswert des Grundstücks aus
- Grundstücksverkauf zum Verkehrswert (kein Preiswettbewerb)

10

■ Neuausrichtung städtische Liegenschaftspolitik

Stadtratsbeschluss 2017:

1. Ankauf statt Verkauf von Liegenschaften
2. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht statt Verkauf

Ausnahmen:

- Baugemeinschaften: Kauf
- Genossenschaften: Wahlmöglichkeit Erbbaurecht oder Kauf

■ Erbbaurecht

1. Ermittlung Grundstückspreis



Förderprogramm	Wertermittlung	Grundstückspreis m ² /GF
EOF Einkommens-orientierte Förderung	residual	• 300,00
München Modell	residual	• 600,00
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	residual	• 1000,00
freifinanziert	Verkehrswert	• ca. 2500,00

2. Festsetzung Erbbauzins = Liegenschaftszins (aktuell ca. 2%)
3. Dauer Erbpacht: 60 Jahre
 - zukünftig 75 Jahre ?
4. Kapitalisierung Erbbauzins über die gesamte Laufzeit
 - zukünftig Wahlrecht jährliche Zahlung ?

Anhang 3 Muster Wirtschaftlichkeitsberechnung "konzeptioneller Mietwohnungsbau" (KMB)
 erstellt von der GIMA München eG (für das Residualwertverfahren)

Wirtschaftlichkeitsberechnung cash flow

Musterhaus 80 WE

Neubau KMB 4000 m² GF / 40 WE

1. Hausdaten	
Durchschnittliche BGF/ Wohnung in qm	
Anzahl der Wohnungen	40
Nutzfläche in m ²	2920
GF in m ²	4000
Stellplätze (0,7/WE)	28,00
Wertansatz Grundstück / m ² GF:	1.100,00 €
Baukosten / m ²	2.000,00 €

6 a) Mieten/Flächen	netto-kalt
Miete KMB	12,50 €

2. Gestehungskosten		
Kaufpreis Grundstück	4.400.000,00 €	
Erwerbsnebenkosten	220.000,00 €	
Erschließung	58.400,00 €	
Baukosten freif.	5.840.000,00 €	2.000,00 € /m ² (300+400)
Baukosten Stellplätze	560.000,00 €	
Außenanlagen	233.600,00 €	
Baunebenkosten (25%)	1.673.000,00 €	
Gesamtkosten	12.985.000,0 €	4.446,92 € /m ²

3. Kapitalanteile		Zins p.a.	
Eigenkapital der Genossenschaft	2.149.000,00 €	2,00	EK ges. in %: 34,54
EK Bewohner	2.336.000,00 €		pro m ² : 800,00 €
KfW Darlehen Nr. 153 30/3/20	4.000.000,00 €	1,85	
Fremdkapital 1. Hypothek 15 Jahre	4.500.000,00 €	2,20	
Kommunaldarlehen 2.Rang			
Gesamtkapital:	12.985.000,0 €		

4. Aufwendungen Kapital p.a.		Zinsanteil	4. a) Tilgung		Tilgungsrate in %
Eigenkapital der Genossenschaft	42.980,00 €				
EK Bewohner	- €				
KfW Darlehen Nr. 153 30/3/20	74.000,00 €		134.800,00 €		3,37
Fremdkapital 1. Hypothek 15 Jahre	99.000,00 €		45.000,00 €		1,00
Kommunaldarlehen 2.Rang	- €		- €		1,00
Gesamtkapitalkosten p.a.:	215.980,00 €		179.800,00 €		

5. Aufwendungen Liegenschaft p.a.		p. Qm/mtl:	Gesamtaufwendungs	
Verwaltung (400 p.a.)	16.000,00 €	0,46 €		
Betriebsk./Instandh. Stellplätze	2.800,00 €			
5 a) Aufwendungen gesamt p.a.:	18.800,00 €			
Instandhaltungsrücklagen	35.040,00 €	1,00 €		
Mietausfallwagnis 2%	8.760,00 €	0,25 €		
5 b) Rücklagen gesamt p.a.:	43.800,00 €	1,25 €		
5 c) Tilgung (D42)	179.800,00 €		179.800,00 €	
nachrichtl.: Abschreibung 1,25 Prozent p.a.	107.312,50 €			
6. Erträge Liegenschaft p.a.				
Miete KMB	438.000,00 €			
Stellplatzmiete (EUR 60 / Monat)	20.160,00 €			
Gesamterträge p.a.:	458.160,00 €		Gesamterträge p.a.	458.160,00 €

Senatsverwaltung für Finanzen
Staatssekretär



Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An die
Bezirksämter von Berlin
Immobilienmanagement

Nachrichtlich
an den Liegenschaftsfonds Berlin

Geschäftszeichen
VV 2001-3/2008
Bearbeiterin
Weiße
Dienstgebäude
Klosterstraße 59, Berlin-Mitte
Zimmer 3044
Telefon (030) 9020 - 3498
Telefax (030) 9020 - 2611
E-Mail andrea.weisse@senfin.berlin.de
Internet www.Berlin.de/sen/finanzen
Verkehrsverbindungen:
U Klosterstraße
S+U Jannowitzbrücke

Datum 16. Juni 2008

Festlegung der Erbbauzinsen

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 11.11.2004 beschlossen, dass das gesamte Finanzvermögen und das nicht mehr benötigte Fachvermögen des Landes Berlin in das Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin übertragen werden soll. Im Zuge der Vermarktung der Liegenschaften sind in der Vergangenheit wiederholt Fragen zur Höhe des zu vereinbarenden Erbbauzinses aufgetreten. In diesem Zusammenhang sehe ich mich veranlasst, das Rundschreiben vom 23.02.1979 zur Höhe der Erbbauzinsen neu zu fassen. Bei einer Vergabe im Wege des Erbbaurechts sind die folgenden Erbbauzinsen zu vereinbaren:

- Erbbauzins für Finanzvermögen	6,5 %
Ausnahmen	
- Mietwohnungsbau, Eigenheime und Bau von Eigentumswohnungen	4,5 %
- Förderung der Gewerbe- und Industrieansiedlung	
Je nach Grad der baulichen Ausnutzung	3 bis 5 %
- Erbbauzins für Fachvermögen für soziale, kulturelle oder sportliche Bauten	3 %

Zum letztgenannten Punkt weise ich zur Klarstellung ausdrücklich darauf hin, dass Voraussetzung für die Anwendung dieses Erbbauzinses die Buchung der Grundstücke im bezirklichen Fachvermögen ist.

Die vom Abgeordnetenhaus am 12.07.2001 beschlossenen Konditionen für den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen mit Trägern ehemals bezirklicher Pflegeeinrichtungen finden nach wie vor Anwendung.

Klaus Teichert

Auszug aus der Landeshaushaltsordnung (LHO)

Fassung vom 4. November 2013

(gültige Fassung der Vorschrift)

§ 63

Erwerb und Veräußerung von Vermögensgegenständen

- (1) Vermögensgegenstände sollen nur erworben werden, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben Berlins in absehbarer Zeit erforderlich sind.
- (2) Vermögensgegenstände dürfen nur veräußert werden, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben Berlins in absehbarer Zeit nicht benötigt werden. Die Veräußerung von Grundstücken mit dem Ziel der weiteren langfristigen Eigennutzung ist im Einzelfall zulässig, wenn dies ausschließlich der wirtschaftlichen Sanierung dieser Grundstücke dient und die Möglichkeit eines Rückerwerbs gewährleistet ist. Ein Portfolioausschuss bewertet die landeseigenen Grundstücke nach Maßgabe einer vom Abgeordnetenhaus genehmigten und auf dem Prinzip des Einvernehmens beruhenden Geschäftsordnung unter Beteiligung aller Fachverwaltungen. Dissensfälle entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses.
- (3) Vermögensgegenstände dürfen nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden.
- (4) Ist der Wert gering oder besteht ein dringendes Interesse Berlins, so kann die Senatsverwaltung für Finanzen oder der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses Ausnahmen zulassen. Eine solche Ausnahme kann beispielsweise vorliegen bei der Veräußerung von Grundstücken im Rahmen eines konzeptorientierten Entwicklungsverfahrens oder etwa bei Direktvergaben nach einem vom Abgeordnetenhaus genehmigten Liegenschaftskonzept. Solche Geschäfte stellen stets ein dringendes Interesse Berlins dar.
- (5) Für die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstandes gelten die Absätze 2 bis 4 entsprechend.

§ 64

Grundstücke

- (1) Grundstücke dürfen nur mit Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen erworben, belastet oder veräußert werden, soweit nicht die Bezirke nach § 4 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes zuständig sind.
- (2) Der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedürfen
 1. der Erwerb von Grundstücken und Erbbaurechten,
 - a) wenn der Kaufpreis 3 000 000 Euro übersteigt,
 - b) wenn der Kaufpreis 125 000 Euro übersteigt und sie beträchtlich über Wert erworben werden sollen,
 2. der Erwerb von Vorkaufsrechten, wenn der Wert des Grundstücks 3000000 Euro übersteigt,
 3. die Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten,
 - a) wenn der Kaufpreis 3 000 000 Euro übersteigt,
 - b) wenn der Wert 125 000 Euro übersteigt und sie unentgeltlich oder beträchtlich unter Wert veräußert werden sollen,
 4. die Bestellung von Erbbaurechten oder Grundpfandrechten,
 - a) wenn der Grundstückswert 3 000 000 Euro übersteigt,
 - b) wenn Laufzeiten von mehr als 40 Jahren (inklusive Verlängerungsoptionen) vereinbart werden sollen,
 5. der Verzicht auf Zuordnung oder Rückerstattung nach dem Einigungsvertrag bei Grundstücken mit einem Wert von mehr als 125 000 Euro, wenn auf eine Gegenleistung verzichtet wird oder die Gegenleistung beträchtlich unter dem Grundstückswert liegt,
 6. die Veräußerung von Grundstücken nach § 63 Absatz 2 Satz 2,
 7. städtebauliche Verträge oder ähnliche Geschäfte, soweit sie eine unmittelbare oder mittelbare Verpflichtung zum Erwerb, zur Belastung oder zur Veräußerung von Grundstücken beinhalten, wenn die Grundstückswerte insgesamt 3 000 000 Euro übersteigen,

8. Erwerb, Belastung oder Veräußerung von Grundstücken, wenn der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses die Einwilligungsbedürftigkeit aufgrund der besonderen politischen Bedeutung des Geschäfts durch Beschluss feststellt.

Die Einwilligung ist nicht erforderlich, soweit kein Fall nach Satz 1 Nummer 8 vorliegt,

1. bei Ausübung des Vorkaufsrechts,
2. bei Erwerb im Wege der von einem anderen beantragten Zwangsversteigerung, soweit das Land Berlin an diesem anderen nicht beteiligt ist,
3. bei Enteignungen oder Umlegungen,
4. bei Erwerb von Grundstücken
 - a) für die Gewerbe- oder Industrieansiedlung,
 - b) für den Wohnungsbau,
 - c) von herausragender städtebaulicher Bedeutung oder
 - d) zur Erhaltung mietgünstigen Wohnraums,
5. bei Gewerbe- oder Industrieansiedlung, wenn Grundstücke zu einem ihrem Wert entsprechenden Kaufpreis veräußert oder Erbbaurechte bestellt werden.

(3) Dem Abgeordnetenhaus ist halbjährlich über die Grundstücksgeschäfte Berlins zu berichten. Es ist darüber hinaus in den Fällen des Absatzes 2 Satz 2 vierteljährlich zu unterrichten.

(4) Der zuständige Ausschuss des Abgeordnetenhauses ist vor Abschluss des Kaufvertrages oder des Erbbaurechtsvertrages mit Kaufoption zu beteiligen, wenn

1. in den Fällen des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 4 der Kaufpreis den Wert des Grundstücks überschreitet oder
2. es sich in den Fällen des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 5 um Grundstücke
 - a) von herausragender städtebaulicher Bedeutung oder
 - b) in einer exponierten Lage von besonderem öffentlichen Interesse handelt und der Wert des Grundstücks 3 000 000 Euro übersteigt.

(5) Für zu erwerbende, zu belastende oder zu veräußernde Grundstücke ist eine Wertermittlung aufzustellen. Bei der Veräußerung von Grundstücken kann die Wertermittlung auch über ein allgemeines, transparentes und bedingungsloses Bieterverfahren erfolgen; Gebote im Rahmen eines Bieterverfahrens sind zumindest am Ergebnis einer Verkehrswertaussage (gestrafftes Wertermittlungsverfahren) zu messen. Das Recht des Abgeordnetenhauses, durch Beschluss andere Werte zugrunde zu legen, bleibt unberührt.

(6) Beim Erwerb von Grundstücken können Hypotheken, Grund- und Rentenschulden unter Anrechnung auf den Kaufpreis ohne die Voraussetzungen des § 38 Absatz 1 übernommen werden.

(7) Die Wertgrenzen umfassen den Wert ohne Wertminderungen, die sich aus grundstücksbedingten Sachverhalten ergeben (Kontaminierungen, vorhandene bauliche Anlagen, Dienstbarkeiten, Anrechnungen auf den Kaufpreis und Ähnliches), soweit sie zum Zeitpunkt der Wertermittlung bekannt sind.

(8) Dingliche Rechte dürfen an Grundstücken Berlins nur gegen angemessenes Entgelt bestellt werden. Die Bestellung bedarf der Einwilligung der Senatsverwaltung für Finanzen, soweit nicht die Bezirke nach § 4 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes zuständig sind.

(9) Zur Prüfung einer Beschlussfassung nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 ist der zuständige Ausschuss des Abgeordnetenhauses vorab geeignet zu unterrichten. Das Grundstücksgeschäft gilt als nicht einwilligungsbedürftig, wenn der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses keinen Beschluss nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 innerhalb eines Monats ab dem Zeitpunkt der Unterrichtung gefasst hat.

Gesetz
über die Errichtung eines Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und
nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin
(SODA Errichtungsgesetz – SODA Errichtungsg)
Vom 17. März 2017

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen : Inhaltsübersicht

§1 Errichtung
§2 Umfang und Zweck
§3 Stellung im Rechtsverkehr
§4 Finanzierung von Baumaßnahmen
§5 Vermögenstrennung
§6 Geschäftsführung, Aufsicht
§7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA
§8 Haushaltsrechtliche Prüfungen
§9 Inkrafttreten

§1 Errichtung

- (1) Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Absatz 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.
- (2) Das SODA umfasst Grundstücke des Landes Berlin, die dem Umfang und Zweck nach § 2 entsprechen und aus diesem Grund im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.
- (3) Die Senatsverwaltung für Finanzen entscheidet über Zuweisungen und Entnahmen und führt ein entsprechendes Verzeichnis über die Grundstücke des SODA. Das Verzeichnis und im Fortgang beabsichtigte Zuweisungen und Entnahmen sind dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses jeweils vorab zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§2 Umfang und Zweck

- (1) Dem SODA können zugewiesen werden:
- a) Grundstücke, die in einem Zeitraum von voraussichtlich zehn Jahren zur künftigen Daseinsvorsorge durch das Land benötigt werden,
 - b) für die unmittelbare Verwaltungstätigkeit nicht betriebsnotwendige Grundstücke, insbesondere solche, die nicht veräußert, sondern aus strategischen oder wirtschaftlichen Überlegungen im Eigentum des Landes Berlin verbleiben sollen sowie
 - c) Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.
- (2) Darüber hinaus können dem SODA weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke zugewiesen werden.
- (3) Das SODA hat die Aufgabe, die Verwaltung und Bewirtschaftung der ihm übertragenen Grundstücke zu übernehmen. Dies umfasst insbesondere den Abschluss von Miet- und Pacht- und allen für die Bewirtschaftung notwendigen Verträgen sowie deren Verwaltung, das Controlling, das Portfoliomanagement, die Durchführung von Bauunterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen einschließlich der Objektvorbereitung und -planung, Datenhaltung, Datencontrolling und -analyse, Qualitätsmanagement, Energie- und Medienmanagement sowie die Verwaltung von Erbbaurechten. Das SODA übernimmt für die ihm nach Absatz 1 übertragenen Grundstücke die Bauherreneigenschaft.
- (4) Bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der abgebenden Vermögensträger aus der Bewirtschaftung und Verwaltung der dem SODA zugewiesenen Grundstücke gehen mit der Zuweisung zum SODA auf dieses über. Im Fall einer Entnahme von Grundstücken aus dem SODA gehen bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten des SODA auf den annehmenden Vermögensträger über. Im Rahmen der Zuweisung zum oder der Entnahme aus dem SODA können davon abweichende Regelungen getroffen werden.
- (5) Das SODA trägt die öffentlichen Lasten der ihm zugewiesenen Grundstücke.

§3 Stellung im Rechtsverkehr

- (1) Das SODA ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäfte des SODA führt die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Auf § 6 wird verwiesen.
- (2) Zu Lasten des SODA dürfen keine Kredite oder Darlehen aufgenommen werden.
- (3) Für gegebenenfalls bestehende Verbindlichkeiten des SODA haftet das Land Berlin unbeschränkt.

§4 Finanzierung von Baumaßnahmen

Ein aus der Bewirtschaftung des SODA sich ergebender Überschuss wird diesem in angemessener Höhe in Form einer Rücklage zugeführt. Die Rücklage dient der Durchführung von Baumaßnah-

men, die zu einer Werterhaltung oder Herstellung der Vermietbarkeit der Grundstücke und Gebäude führen und die ausschließlich aus Mitteln der Rücklage realisiert werden können. Über die Angemessenheit der Rücklage entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen. Über die in diesem Zusammenhang durchzuführenden investiven Einzelmaßnahmen mit einem Volumen über eine Million Euro entscheidet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin.

§5 Vermögenstrennung

Das SODA ist von dem übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.

§6 Geschäftsführung, Aufsicht

- (1) Die Geschäftsführung für das SODA wird der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH übertragen. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des SODA aus dem Haushaltsplan von Berlin.
- (2) Die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und die ihr obliegende Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters sowie alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten des SODA werden vom Aufsichtsrat des SODA überwacht, der sich aus den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH zusammensetzt.
- (3) Die Senatsverwaltung für Finanzen führt die Aufsicht über das SODA.

§7 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen des SODA

- (1) Die Geschäftsführung hat innerhalb der durch § 264 Absatz 1 Satz 3 des Handelsgesetzbuches bestimmten Frist für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und zusammen mit dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses unverzüglich dem Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vorzulegen. Den Gesellschaftern der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sind die genannten Unterlagen spätestens gleichzeitig mit der Zuleitung an den Aufsichtsrat zu übermitteln.
- (2) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.
- (3) Der Abschlussprüfer ist zu beauftragen, seine Prüfung auch nach den Vorschriften des § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorzunehmen. Der Prüfbericht des Abschlussprüfers über den Jahresabschluss ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständigen Stelle unverzüglich nach Eingang zuzuleiten.
- (4) Der Aufsichtsrat der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und der Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich zu berichten. Er hat ferner zu dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen.
- (5) Die Gesellschafterversammlung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Jahresergebnisses zu beschließen.
- (6) Die §§ 170 und 171 des Aktiengesetzes gelten entsprechend.

§8 Haushaltsrechtliche Prüfungen

Der Rechnungshof von Berlin hat die Befugnisse aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat mit dem Rechnungshof von Berlin eine Vereinbarung gemäß § 104 Absatz 1 Nummer 3 der Landeshaushaltsordnung zu treffen.

§9 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 17. März 2017

Der Präsident des Abgeordnetenhauses von Berlin Ralf W i e l a n d
Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.
Der Regierende Bürgermeister Michael M ü l l e r

Referenten

Rolf Novy-Huy ist Bankkaufmann und war unter anderem 12 Jahre bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum, dem ältesten ethisch-ökologischen Bankhaus in Deutschland, tätig. Sein Arbeitsfeld hier war die Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und unterschiedlichen alternativen Projekten. Novy-Huy ist Mitgründer und Vorstand der Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen mit Sitz in Hattingen (Ruhr). Durch seine Tätigkeiten verfügt er über einen guten Überblick über die Projektaktivitäten in Deutschland und kennt viele Projekte im Detail.

Christian Stupka war 1993 Mitgründer der Wohnungsgenossenschaft WOGENO München eG, um den genossenschaftlichen Wohnungsbau in München zu beleben. 2005 brachte er die „Genossenschaftliche Immobilienagentur“ (GIMA München eG) auf den Weg, ein Zusammenschluss von 25 Wohnungsunternehmen, die Bestandsobjekte kaufen und im Neubau aktiv sind. In den Neubauquartieren „Domagkpark“ mit 1.700 Wohnungen und „Prinz Eugen Park“ mit 1.800 Wohnungen gelang es, die Bauherren in Konsortien zu vereinen, die gemeinsam Konzepte der Nachbarschaftsorganisation, der Mobilität und der kommerziellen und kulturellen Infrastruktur umsetzen. Als Gesellschafter der 2014 gegründeten STATTAU München unterstützt er Kommunen bei der Planung und Realisierung bezahlbaren Wohnraums sowie Bauträger bei Mobilitätskonzepten.

Stefan Frauenstein ist Volljurist und seit Februar 2005 Koordinator für Grundsatzangelegenheiten des Liegenschaftswesens bei der Senatsverwaltung für Finanzen. Er ist zuständig u.a. für Vertragsmuster für Erbbaurechte und Angelegenheiten von § 63 und 64 LHO (grundstücksbezogene Vorschriften). Weitere Tätigkeiten: 2003 bis 2005 Controlling des Liegenschaftsfonds bei der Senatsverwaltung für Finanzen; 1993 bis 2003 Widerspruchs- und Klageverfahren beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen in Berlin; Unterbrechung 2000 bis 2002 bei Ernst & Young Forensic Services (Integritätsprüfungen in Unternehmen); 1991 bis 1993 Abwicklung Vermögensangelegenheiten des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit.



Teilnehmer*innen der Erbbaurechtswerkstatt

Altrogge, Benedikt	GLS Gemeinschaftsbank eG
Barz, Andreas	AG Junge Genossenschaften Berlin
Dr. Behrens, Tobias	STATTBAU Hamburg, Geschäftsführer
Benz, Julian	Mietshäuser Syndikat Berlin-Brandenburg
Berg, Renate	AG Junge Genossenschaften Berlin
Böttcher, Dirk	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauförderung
Brahm, Daniela	ExRotaprint gGmbH / Initiative Stadt Neudenken
Dr. Coulmas, Diana	vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
Darr, Christian	Stiftung trias
Drescher, Angelika	Terra Libra Immobilien GmbH
Ehlers, Manuel	Triodos Bank
Fiddeke, Susanne	BIM, Vermarktungsmanagerin Konzeptverfahren
Foidl, Andreas	Belius Stiftung / Initiative Stadt Neudenken
Frauenstein, Stefan	Senatsverwaltung für Finanzen, Koordinator Grundsatzangelegenheiten
Gennburg, Katalin	DIE LINKE, Sprecherin für Stadtentwicklung
Gothe, Ephraim	Baustadtrat Berlin-Mitte
Gräff, Christian	CDU, Sprecher Bauen, Wohnen und Mieten
Helbig, Steffen	WBM, Prokurist
Hilgenfeld, Mario	BBU, Leiter Wohnungswirtschaft /-politik
Holm, Andrej	Humboldt Universität Berlin
Hoyer, Martin	Partitätischer Wohlfahrtsverband Berlin, stv. Geschäftsführer
Karthaus, Frank	Wohnbund e.V.
Kraul, Christina	Senatsverwaltung für Finanzen
Dr. Kriese, Ulrich	Stiftung Edith Maryon, Basel
Kühn, Doris	BIM, Teamleiterin „Vertragsmanagement“ im Rechtsbereich
Dr. Lang, Jochen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Lohde, Jacqueline	1. Bürgermeisterin Metzgingen / COMMUNIA Stiftung für bezahlbaren Wohnraum
Lompscher, Katrin	Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (<i>Einführung</i>)
Möhring, Birgit	BIM, Geschäftsführerin
Dr. Nagel, Matthias	Deutscher Erbbaurechtsverband, Geschäftsführer
Nosinski, Christian	DEGEWO, Aquisition, Einbringungsgrundstücke
Novy-Huy, Rolf	Stiftung trias, Geschäftsführender Vorstand
Pachaly, Christina	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle
Pentrop, Sabine	HOWOGE, Pressesprecherin
Piastowski, Sascha	BIM, stv. Bereichsleiter für das Team der Vermarktung
Raum, Jörg	UmweltBank, Baufinanzierung
Riebau, Manfred	Vermessungsamt Berlin Mitte, Grundstückswertermittlung
Robel, Silke	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Schade, Grit	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle
Schmidt, Florian	Baustadtrat Berlin Friedrichshain-Kreuzberg
Schönberg, Enrico	Stadt von Unten / Initiative Stadt Neudenken
Schöningh, Christian	Die Zusammenarbeiter / Initiative Stadt Neudenken
Stupka, Christian	STATTBAU München
Telgen, Mechthild	IBB, Investitionsbank Berlin
Dr. Wagner, Wolfgang	GESOBAU, Bereichsleiter
Moderation:	
Burgdorff, Frauke	BURGDORFF STADT Agentur für kooperative Stadtentwicklung

Bodewerte

Runder Tisch
Liegenschaftspolitik
Initiative
StadtNeudenken



Der Runde Tisch zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik ist eine parteipolitisch unabhängige und fraktionsübergreifende Plattform aus Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung, Verbänden und Unternehmen. 2012 von der Initiative Stadt Neudenken mit dem Ziel gegründet, die Berliner Liegenschaftspolitik als Instrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung neu zu gestalten und transparent zu machen, sollen in enger Zusammenarbeit und auf Augenhöhe mit Politik und Verwaltung die dazu notwendigen Instrumente entwickelt werden. Eines der Schwerpunktthemen des Runden Tisches ist das Erbbaurecht, zu dem die hier dokumentierte Werkstatt ausgerichtet wurde. Sie knüpfte an eine bereits 2013 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausgerichtete Fachtagung über Erbbaurechte an, in die die Stiftung trias als erfahrene Erbbaurechtsgeberin und beständige Vermittlerin zum Thema Erbbaurecht genauso wie die Initiative Stadt Neudenken ebenfalls bereits involviert waren.