

Arbeiter in Baden-Württemberg – auf Dauer haben sich die Aufnahme­regionen auch dank der Zuwanderung gut entwickelt. Erfolgsgeschichten aus abgekapselten und schrumpfenden Regionen wüsste ich nicht zu nennen. Das ist kein Plädoyer für eine vollkommen unregelmäßige Zuwanderung, aber doch für die Vorteile einer offenen Gesellschaft. In diesem Jahr, als die Flucht­migration auf ihrem vorläufigen Höhepunkt war, haben wir unsere Mitgliedskommunen nach deren Auffassung gefragt. Und wie wir vertritt auch eine große Mehrheit der Kommunen die Ansicht, dass die zu uns kommenden Menschen als neue Stadtbürger für die Entwicklung unserer Städte unverzichtbar sein werden. Eines ist ja ohnehin allen klar: Wir leben in bewegten Zeiten. Wir sind zunehmend global vernetzt und mobil, gleichzeitig sind unsere westlichen Gesellschaften einer langfristigen demografischen Alterung ausgesetzt. Wir halten es deshalb für rational, Zuwanderung aktiv

zu gestalten und Integration zu unterstützen. Dabei müssen wir noch viel stärker als bisher Wissen erbringen und als Gesellschaft eine adäquate Haltung entwickeln: Als Grundlage für eine gelingende Integration ist unseres Erachtens nur ein offener Umgang mit Zuwanderern und ihren Motiven, Bedürfnissen und Identitäten geeignet, der über die überkommenen Vorstellungen des 20. Jahrhunderts hinausgeht. Dass auch die veränderte Gesellschaft ein modernes Regelwerk und Wertesystem haben muss, steht für uns außer Frage. An diesen Herausforderungen werden wir weiter arbeiten.

**FWS: Herr Hallenberg, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.**

**Berlin, Dezember 2016**

Wolfgang Kiehle

## Kommunen und Erbaurecht



**Das Erbaurecht ist in den Kommunen historisch als sozialpolitisches Instrument zur Schaffung von preiswertem Wohnraum, für Mietwohnungsbau und für selbst genutztes Eigentum eingesetzt worden – diese Notwendigkeit wird von den meisten Kommunen heute nicht mehr gesehen. Auch auf Seiten der Nutzer ist das Erbaurecht oft nicht beliebt – in Niedrigzinsphasen ist die liquide Belastung oft schon beim Kauf des Grundstücks höher. Durch die typische Wertsicherung des Erbaurechtszinses steigt die Belastung im Gleichschritt mit der Inflation – in der Regel also kontinuierlich – an, während sie beim Kauf des Grundstücks bis zur Tilgung des Darlehens für den Grundstückskauf konstant bleibt und danach entfällt.**

Aus kommunaler Seite verhindert der Druck zur Sanierung der Haushalte eine umfassende und konzeptionelle Nutzung des Erbaurechts. Die Erzielung von Verkaufserlösen schafft für die kommunale Politik Handlungsspielräume, gerade auch in einer engen Haushaltslage. Kommunale Liegenschaftspolitik wird oft durch kommunale Finanzpolitik und nicht durch Stadtentwicklungspolitik bestimmt. Hinzu kommt, dass häufig in kommunalen Liegenschaftsverwaltungen und Kämmergeien über die Wirkungsweise von Erbaurechten, insbesondere in Bezug auf Steuerungspotenziale, Wertsicherung, Heimfall und Verlängerungsregelungen Unkenntnis besteht – hier besteht Beratungsbedarf.

### Wertgesicherte Erbaurechte

Um Erbaurechte für Kommunen mit Haushaltsproblemen überhaupt interessant zu machen, ist die Anerkennung von wertgesicherten Erbaurechten im Rahmen der kommunalen Schulden- und Haushaltsbewertung notwendig. Erbaurechte

mit einem Zins, der über dem für Fremdmittel für die Kommune liegt, können sogar eine höhere Verschuldung als den Verkaufspreis refinanzieren! Wertgesicherte Erbaurechte können für eine Kommune wegen ihrer sicheren und langfristigen Rendite eine höhere Verschuldung rechtfertigen – der Verkaufsdruck auf Grundstücke kann so sinken. Erforderlich ist, dass solche Erbaurechte (mit einem Erbaurechtszins gleich oder höher als der kommunale Fremdmittelzins) von der Kommunalaufsicht gleichermaßen wie Verkaufserlöse auf die Verringerung der Verschuldung der Kommune angerechnet werden.

Zudem sind auch neue Modelle zur Bemessung des Erbbauzinses, z.B. die Kopplung an Mieteinnahmen (einschließlich Wertsicherung) zu entwickeln – entgegen einer häufig geäußerten Bewertung lässt das Erbaurechtsgesetz das zu. Ggf. kann der Erbbauzins auch an Fremdmittelzinsen gebunden werden. Insgesamt besteht hier ein Bedarf zur Entwicklung tauglicher Konzepte, um eine breite Anwendung von Erbaurechten in den Kommunen zu ermöglichen.



## Regelungen in Erbaurechtsverträgen

Erbaurechte werden i.d.R. befristet abgeschlossen, üblich sind 66 oder 99 Jahre. Hier ist darauf zu achten, dass das Erbaurecht vom Erbaurechtsnehmer innerhalb einer bestimmten Frist vor Ablauf des Erbaurechts einseitig (also ohne Zustimmungserfordernis durch den Erbaurechtsgeber) verlängert werden kann. Manche Erbaurechtsverträge enthalten Regelungen, nach denen der Erbaurechtsgeber nach Ablauf des Erbaurechts die aufstehenden Immobilien erwerben kann, was in den Jahren vor Ablauf des Erbaurechts Investitionen, auch bestanderhaltende, nicht mehr sinnvoll und meist auch nicht finanzierbar macht. Für wirtschaftlich auf Dauer angelegte Wohnnutzungen ist eine solche Regelung nicht akzeptierbar – aus Sicht einer Kommune ist sie bei Einhaltung einer Wohnnutzung i.d.R. auch nicht erforderlich.

Einnahmen aus Erbaurechten, zumal mit einer Wertsicherung, können durchaus einen spürbaren Beitrag zur langfristigen Finanzierung kommunaler Aufgaben leisten. Positive Beispiele hierfür sind europäische Städte wie Amsterdam und Stockholm, wo Einnahmen aus der Verpachtung kommunaler Grundstücke bereits eine spürbare Bedeutung haben. Eine noch größere Rolle spielen Pachteinahmen z.B. in Taiwan und in einigen Städten Australiens, wie z.B. in Brisbane. Hier

wird ein Großteil der kommunalen Einnahmen durch die Verpachtung des Bodens erzielt.

Zusätzlich zu dieser finanzwirtschaftlichen Bedeutung kann das Erbaurecht auch als innovatives Instrument in der kommunalen Stadtentwicklungspolitik Anwendung finden. Denn eine Kommune kann damit flexibel auf Veränderungen von Rahmenbedingungen und auf Nutzungsbrüche reagieren. Gerade das Instrument des Heimfalls des Erbaurechts ermöglicht die „Rückübertragung“ des Nutzungsrechts an den Grundstückseigentümer, wenn z.B. der Erbaurechtszins nicht mehr gezahlt (erwirtschaftet) werden kann oder wenn eine Nutzungsänderung nicht mehr über den Inhalt des Erbaurechts abgedeckt ist. Dies kann z.B. bei Leerstand oder Verfall von Immobilien der Fall sein – ein kommunaler Eingriff ohne ein Erbaurecht ist ungleich schwerer. Durch die Einbindung des Gestaltungs- und Steuerungspotenzials von Erbaurechten in Planungsprozesse kann der kommunale Gestaltungsanspruch auch langfristig gesichert werden.

Wolfgang Kiehle

Kiehle-Beratung: Wohnen, Dortmund

### Fachtagung

## Stadtentwicklung und Wohnungspolitik durch Erbaurechte

**Donnerstag, 6. April 2017 in Berlin**

In ihren Beiträgen demonstrieren fünf Referenten, wie man mit klugen Erbaurechtsverträgen Stadt- und Quartiersentwicklung, aber auch bezahlbares Wohnen auf den Weg bringen kann. Die Mitwirkung gemeinnütziger Stiftungen, austauschbar mit kommunalen Stadtentwicklungs- oder Liegenschaftsgesellschaften, sichert den Erfolg. Wir laden Sie ein, an einem Disput über die Möglichkeiten des Erbaurechts aktiv mitzuwirken und eigene Erfahrungen vorzustellen. Im Programmablauf stehen nach jedem Beitrag 15 bis 30 Minuten für eine vertiefende, moderierte Diskussion zur Verfügung.

### Ihre Referenten:

**Dr. Tobias Behrens**, Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GmbH

**Frauke Burgdorff**, BURGDORFF STADT, Agentur für kooperative Stadtentwicklung

**Kay de Cassan**, Leiterin des Fachbereiches Wirtschaft der Landeshauptstadt Hannover

**Martin Linne**, Beigeordneter für den Geschäftsbereich Planung, Bau & Gebäudemanagement der Stadt Krefeld

**Rolf Novy-Huy**, Geschäftsführer der Stiftung trias, Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

### Veranstaltungsort:

**Donnerstag, 6. April 2017**

Hotel Steglitz International  
Albrechtstraße 2  
12165 Berlin  
Telefon: 030 790050

### Tagungsgebühren:

335,00 Euro für Mitglieder des vhw  
395,00 Euro für Nichtmitglieder

### Weiter Informationen:

Tel.: 030 390473-325 oder unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de)