

Erika Hundro

Aktive Bodenpolitik mit Erbbaurechten

Ein Erfahrungsaustausch in Berlin



Das Erbbaurecht avancierte im letzten Jahrzehnt auf Grund großer Nachfrage zu einem Schwerpunkt der vhw-Fortbildung. Zu komplex für ein Tagesseminar, wurde das Thema in zehn Teilgebiete untergliedert – von der Vertragsgestaltung bis zur Zwangsversteigerung – und in jährlich 20 bis 30 Veranstaltungen behandelt. Im Fokus stand dabei in der Regel die Verwaltung der komplizierten, oft von den Vorfahren geerbten Erbbaurechte. Die Neubestellung, das heißt aktive Bodenpolitik mit Erbbaurechten, war in den vergangenen Jahren für die meisten Kommunen keine Option. Der Verkauf städtischer Baugrundstücke und alter Erbbaurechte erschien vielen als ökonomisch vernünftiger. Dieser Trend ändert sich gerade.

Auf der vhw-Veranstaltung „Stadtentwicklung und Wohnungspolitik durch Erbbaurechte“ am 6. April 2017 wurde berichtet, dass neuerdings in München laut Stadtratsbeschluss keine städtischen Grundstücke mehr verkauft würden, auch Berlin und Frankfurt am Main seien davon abgekommen. Präferiert werde in diesen wachsenden Ballungszentren die Vergabe von Erbbaurechten zur Dämpfung der Bodenpreisdynamik, was übrigens auch von vhw und Difü in dem gemeinsamen Plädoyer „Wohnungspolitik neu positionieren!“ gefordert wird.¹ Doch nicht nur in Hochpreislagen wird über das Erbbaurecht als Mittel der Kommunal- und Wohnungspolitik nachgedacht. „Ich bin davon überzeugt, dass das Erbbaurecht ein Instrument ist, das langfristig unser Vermögen sichert. Aber ich brauche noch möglichst viele Argumente für den politischen Raum. Deshalb bin ich auch gleich selbst zu diesem Seminar gekommen“, sagte **Ute Hustig**, Bürgermeisterin der Gemeinde Nuthetal. Argumente und gute Erfahrungen wurden von den vier Referenten, aber auch von Seminarteilnehmern in lebhafter, moderierter Debatte reichlich präsentiert.

Den Erbbauzins gestalten

Dr. Tobias Behrens, Geschäftsführer der STATTAU HAMBURG GmbH, berichtete von einer neuen Erbbaurechtspolitik der Hansestadt. Der Erbbauzins für Neubestellungen wurde im Februar 2017 gesenkt: für Wohnnutzungen auf 2,1%, für gewerbliche Nutzungen auf 2,3% des Bodenwertes. Damit sollen die Zinszahlungen des gesamten Vertragszeitraums den Einmalentgelten auf derzeitigem Zinsniveau entsprechen.² Nachfrage von Seminarteilnehmern: Auch für gute Lagen 2,1%? „Nein. Die Stadt bestimmt die Grundstücke und ver-

gibt ab 2,1%“, stellte Dr. Behrens klar. Des Weiteren ermäßigt die Stadt den Erbbauzins bei der Erneuerung von abgelauften Verträgen, wenn der Erbbaurechtsnehmer wohnungspolitische Bindungen, insbesondere Belegungsbindungen, einräumt.

Er erinnerte in diesem Zusammenhang an ein noch heute wirksames Projekt aus den neunziger Jahren. Um Wohnraum für ehemalige Obdachlose oder andere Besitzer von Dringlichkeitsscheinen (von denen es heute in Hamburg zirka 14.000 gibt) dauerhaft zu schaffen, vereinbarte die Sozialbehörde damals mit einer Wohnungsbaugenossenschaft einen Erbbaurechtsvertrag. 12% der Gesamtbaukosten erhielt die Erbbaurechtsnehmerin als Zuwendung der Stadt, dafür garantierte die Genossenschaft ein 75-jähriges Belegungsrecht der Sozialbehörde. Zehn Bauvorhaben dieser Art wurden bis 2003 umgesetzt, danach verzichtete die Stadt auf weitere Förderungen in diesem Segment. Erst 2016 beschloss Hamburg wieder ein besonderes Wohnungsförderbauprogramm für vordringlich wohnungssuchende Menschen, in das ab Februar 2017 auch die verbilligten Erbbauzinsen eingebaut werden können.

Rolf Novy-Huy, Geschäftsführer der trias, Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen forderte mehr Flexibilität und Kreativität beim Erbbauzins. Er fragte: „Warum ist 3 bis 5% vom Bodenwert normal und wird sogar in einigen Landeshaushaltsordnungen so festgeschrieben? Wie wäre es zum Beispiel mit

- 10% aller Erlöse des Grundstücks,
- Abhängigkeit vom Umsatz,
- Nachlass für gemeinnützige Nutzungen,
- Staffelerbbauzins, abhängig von der Erreichung bestimmter Ziele?“

¹ vgl. Forum Wohnen und Stadtentwicklung 5/2016, S. 263 ff.

² www.netzwerk-leipzig-freiheit.de/neuigkeiten/hamburg-zinssenkung-fuer-den-neuabschluss-von-erbbauvertraegen/



Der Erbbauzins garantiert dauerhafte Einkünfte für die Stiftung (beziehungsweise für die Kommune), woraus gemeinnützige Ziele langfristig finanziert werden können, erläuterte er an Beispielen.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Dieses Ziel, das viele der anwesenden Seminarteilnehmer umtreibt – so **Sonja Schulmeyer** von der Hofheimer Wohnungsbau GmbH, **Christian Bitter** von der STATTBAU MÜNCHEN GmbH und **Birgit Jahn** von der Stadt Eberswalde – habe man in Metzingen mit dem Mut zur Innovation gemeistert, berichtete Rolf Novy-Huy. Das besondere Problem: Die Stadt verfügte über keinerlei Bauland, alles war in den Vorjahren verkauft worden. Die Lösung: Engagierte Bürger legten Geld in einer Bürgerstiftung ein. Aus diesen Mitteln, ergänzt durch private und Bankdarlehen, kaufte die Stiftung das erste Grundstück. Eine Genossenschaft baut gegenwärtig das erste Gebäude und nutzt es innerhalb der Zweckbindung, die in einem Erbbaurechtsvertrag zwischen Bürgerstiftung und Baugenossenschaft festgeschrieben wurde.³ Ähnliches berichtete **Claudia Parge** aus Fehmarn. Dort gibt es das Problem, dass diejenigen, die auf der Insel arbeiten, keinen bezahlbaren Wohnraum finden. Der Ausweg ist ein Neubau im Erbbaurecht auf einem kommunalen Grundstück – mit vertraglich vereinbarter Zweckbindung.

„Doch wie kann der soziale Wohnungsbau wirklich langfristig gesichert werden?“, fragte Rolf Novy-Huy, dessen Stiftung das Projekt in Metzingen mit Know-how betreut. „Die Belegungsbindung von Wohnungsbaudarlehen läuft nach 20 Jahren aus. Man muss also den günstigen Wohnraum durch das Erbbaurecht sichern. Aber wie kommt ein Investor damit zurecht? Wie definiere ich ‚günstige Miete‘ im Erbbaurechtsvertrag?“ Das Interesse an solchen Vertragsklauseln war allgemein, allerdings konnte niemand aus dem Teilnehmer- und Referentenkreis einen verwendbaren Vorschlag unterbreiten. Der vhw nimmt das Problem auf, um auf einer künftigen Fortbildungsveranstaltung Lösungsvorschläge anzubieten.

Vermögenserhalt statt Vermögensverzehr

Kay de Cassan, Leiterin des Fachbereichs Wirtschaft der Landeshauptstadt Hannover, beleuchtete in ihrem Vortrag aktuelle Herausforderungen an das kommunale Immobilienmanagement. Was tun mit wertvollen Immobilien, die schlecht unterhalten werden oder deren ursprünglicher Nutzungszweck weggefallen ist? Wirklich verkaufen und die Ressource Immobilie immer mehr verkleinern? Das Erbbaurecht entspricht der immer lauter werdenden Forderung nach Vermögenserhalt statt Verzehr, betonte sie. Es ermöglicht:

³ http://www.stiftung-trias.de/fileadmin/user_upload/Schwerter_Erklärung.pdf
Die Bürgermeisterin von Metzingen gehört zu den Erstunterzeichnern der von der Stiftung trias initiierten Schwerter Erklärung „Eigentum verpflichtet – mehr Boden für das Gemeinwohl“.

- eine Privatisierung, die dem öffentlichen Charakter Rechnung trägt,
- die Erhaltung, Einflussnahme auf Nutzung und Gestaltung der Immobilie,
- die Entlastung des städtischen Haushaltes.

Wie das funktionieren kann, belegte Kay de Cassan an mehreren Beispielen, so am Alten Rathaus der Stadt Hannover und einem denkmalgeschützten Strandbad.

Bei jedem Vertragsabschluss seien vier Dinge genau abzuwägen:

- **a) Die Laufzeit:** „Der Vertrag muss sich selbst erklären – wir schreiben ihn für Menschen, die bei seiner Entstehung nicht dabei waren.“
- **b) Die Festschreibung der Nutzung:** „Sie darf nicht zu unkonkret, aber auch nicht zu eng sein. Zu finden ist ein Korridor, innerhalb dessen der Erbbaurechtsnehmer frei und ohne Einmischung des Rates wirtschaftlich agieren kann, und bei dessen Überschreitung der Rat zu beteiligen ist.“
- **c) Die Übertragung von Lasten und Nutzen:** „Die Kommune wird von ökonomischer und rechtlicher Verantwortung für die Immobilie (fast vollständig) befreit und erzielt aus ihr eine dauerhafte Einnahme.“
- **d) Das liebe Geld:** „Über einen angemessenen Erbbauzins sollte man selbstbewusst verhandeln, denn Zustand und Nutzung entsprechen häufig nicht der Lage... Die vereinbarte Höhe der Entschädigung bei Ablauf oder der Vergütung bei Heimfall darf aber nicht zur Unfinanzierbarkeit führen“, warnte die Referentin.

Integrierte Quartiersentwicklung

Die positive Beeinflussung eines ganzen Stadtteils durch ein kreatives Erbbauprojekt stellte **Martin Linne, Beigeordneter der Stadt Krefeld**, vor. Er berichtete vom hohen Sanierungsbedarf und Leerstand in der „Südweststadt“ und den Aufwertungsmaßnahmen mit Mitteln des Stadtumbaus. Die Wende brachte eine Ankerimmobilie – die der Stadt gehörende, bis 2015 leerstehende, zum Teil denkmalgeschützte ehemalige Samtweberei – und die Zusammenarbeit mit der Montag Stiftung Urbane Räume aus Bonn. Letztere wollte „Initialkapital“ und Manpower in die Quartiersentwicklung in instabilen Räumen einbringen und hielt die Stadt Krefeld nach einem Projektaufruf für geeignet. Sie setzte folgendes Ziel: Die ehemalige Samtweberei erzielt trotz der gemeinwohlorientierten Ausrichtung einen Überschuss, wird Motor und Identifikationsstandort der gesamten Krefelder Südweststadt!

Doch wie den Stadtrat vom Verkauf des Grundstücks (Bodenwert 680.000 Euro, Gebäudewert 1 Euro) abbringen? Martin Linne: „Wenn man überzeugt ist, dass etwas gut ist, dann darf man nicht fragen, dann muss man Lösungen skizzieren, dokumentieren und machen.“ Er rechnete dem Rat vor:



- Verkauf = Einmaleffekt für den Haushalt von 680.000 Euro (Effekt gering, da 2013 Nothaushalt!);
- Verkauf = Entlastung von laufenden Kosten in Höhe von 25.000 bis 30.000 Euro/p.a. (auch bei Leerstand);
- Erbbaurechtsvertrag mit der UNS gGmbH = langfristige Einbeziehung der Stadt als Erbbaurechtgeberin in die Entwicklung; langfristig kontinuierliche Ertragsperspektive;
- Sonderkonstruktion Erbbauzins an die Stadt: => 34.000 Euro/p.a. (5% aus 680.000 Euro), aber „0 Euro“, solange die UNS gGmbH die vereinbarte Zielsetzung einhält, mind. 60.000 Euro aus den Projekterträgen p.a. in die Quartiersarbeit zu investieren.

Hinzu kommt, dass die Erbbaurechtsnehmerin mit ihren Mietern vertraglich vereinbart hat: günstige Miete, aber jährlich pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche „eine Stunde Arbeit der eigenen Kompetenz“ für das Viertel, das schon heute „Samtweberviertel“ heißt. Von Beginn an wurde neben einer intensiven Einbeziehung der Bürger hierdurch die Vernetzung zwischen dem Bauprojekt und dem Viertel befördert. Die Quintessenz: Die Immobilie finanziert nach der Fertigstellung für 60 Jahre die Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit.

Der Vertrag wurde 2013 geschlossen. Der heutige, aktuelle Zwischenstand:

Pionierhaus in Betrieb seit September 2014

Torhaus: in Betrieb seit Januar 2016

Eckgebäude: Bezug: April 2017

Shedhallen: Eröffnung: Mai 2017

Resümee

Moderatorin **Frauke Burgdorff, BURGDORFF STADT, Agentur für kooperative Stadtentwicklung**, fasste den Tag so zusammen: „Der lebhafteste Erfahrungsaustausch hat gezeigt, dass wir in zwei Richtungen agieren sollten:

Erstens: Mit dem Erbbaurecht in die Fläche gehen, um bezahlbare Wohnungen zu schaffen.

Zweitens: Das Erbbaurecht als Innovationsplattform für besondere Projekte nutzen.“

Natürlich sei das Erbbaurecht eine gute Methode, um entwicklungs- und wohnungspolitische Ziele zu erreichen. „Aber die Steuerung solcher Projekte ist sehr schwer“, schlussfolgerte sie aus langjähriger Erfahrung, die sie auch als ehemaliger Vorstand der Montag Stiftung sammeln konnte. Deshalb empfahl sie, falls keine gemeinnützige Stiftung zur Verfügung steht, eine eigene Stadtentwicklungsgesellschaft zu gründen, die die Erbbaurechtsprojekte als Partner der städtischen Behörde in die Hand nimmt. Schließlich bot **Dr. Matthias Nagel**, der als **Geschäftsführer der Deutschen Erbbaurechtsverbandes** an dem Erfahrungsaustausch teilnahm, allen, die Fach- und

Rechtsfragen zum Erbbaurecht haben, die Unterstützung seines Verbandes an.⁴

Erika Hundro

Fortbildungsreferentin beim vhw e.V., Berlin

⁴ www.deutschererbbaurechtsverband.de

vhw-Seminare zum Erbbaurecht

22. Juni in Stuttgart und 9. November 2017 in Münster:
Erbbaurecht – Optimale Vertragsgestaltung
mit: Dipl.-Rechtspfl. Helmut Wagner

29. August in Hannover, 26. September in Mainz, 28. November 2017 in Dortmund:
Der Erbbauzins und Vertragsmanagement
mit: Dr. Matthias Nagel

12. September 2017 in Bremen:
Das Erbbaurecht: Rechtsgrundlagen und Strategische Praxistipps
mit: Ulrike Kost

18. September in München und 4. Dezember 2017 in Hannover:
Erbbauzinsreallast und Grundbuchrecht
mit: Dipl.-Rechtspfl. Bernd-Peter Schäfer

28. September 2017 in Köln:
Das Erbbaurecht in der Insolvenz
mit: Prof. Dr. Matthias Becker

2. November 2017 in Hamburg:
Die Bewertung von Erbbaurechten und erbbaurechtsbelasteten Grundstücken
mit: Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Thomas Kollmann

9. November 2017 in Mainz:
Gewerbe- und Sonderimmobilien auf Erbbaurechtsgrundstücken
mit: Dr. Dominik Lück, Ekkehard Quintel

21. November 2017 in Karlsruhe:
Crashkurs Erbbaurecht
mit: Antje Maria Turban

Teilnahmegebühren (jeweils):
335,00 Euro für Mitglieder des vhw
395,00 Euro für Nichtmitglieder

Informationen:
Tel.: 030/390473-360,
E-Mail: fortbildung@vhw.de
oder www.vhw.de