

Runder Tisch Liegenschaftspolitik

ERBBAURECHTE



in Berlin

ExpertenWERKSTATT

veranstaltet von der Initiative Stadt Neudenken und der Stiftung trias
mit Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
am 1. Dezember 2017 in Berlin-Wedding

Teilnehmer*innen

Altrogge, Benedikt	GLS Gemeinschaftsbank eG
Barz, Andreas	AG Junge Genossenschaften Berlin
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
Buchholz, Daniel	SPD, Sprecher für Stadtentwicklung, Umwelt und Klima
Dr. Coulmas, Diana	vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
Ehlers, Manuel	Triodos Bank
Fiddeke, Susanne	BIM, Vermarktungsmanagerin Konzeptverfahren
Foidl, Andreas	Belius Stiftung / Initiative Stadt Neudenken
Frauenstein, Stefan	Senatsverwaltung für Finanzen, Koordinator Grundsatzangelegenheiten
Frensch, Stefanie	HOWOGE, Geschäftsführerin
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	Partitatischer Wohlfahrtsverband Berlin, stv. Geschäftsführer
Karthus, 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 Metzingen / 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
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
Schmidberger, Katrin	DIE GRÜNEN, Sprecherin für Wohnen und Mieten
Schmidt, Florian	Baustadtrat Berlin Friedrichshain-Kreuzberg
Schönberg, Enrico	Stadt von Unten / Initiative Stadt Neudenken
Schöningh, Christian	Die Zusammenarbeiter / Initiative Stadt Neudenken
Schwegmann, Martin	Atelierbeauftragter der Stadt Berlin im Kulturwerk des bbk Berlin
Stupka, Christian	STATTBAU München
Telgen, Mechthild	IBB, Investitionsbank Berlin
Tonndorf, Thorsten	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stadtentwicklungsplanung
Dr. Wagner, Wolfgang	GESOBAU, Bereichsleiter

Moderation:

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

ExpertenWERKSTATT: Erbbaurechte in Berlin

Runder Tisch Liegenschaftspolitik, Initiative Stadt Neudenken und Stiftung trias laden ein:

Freitag, 1. Dezember 2017 9:00 - 17:00 Uhr

Ort: ExRotaprint Projektraum „Glaskiste“, Gottschedstr. 4, Aufgang 3, 13357 Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Teilnehmer*innen der Erbbaurechtswerkstatt,

Wir freuen uns sehr, dass Sie an der Werkstatt „Erbbaurechte in Berlin“
am Freitag, den 1. Dezember 2017 teilnehmen werden.

Angesichts rasant steigender Bodenpreise, schwindender Raumreserven und des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum ist eine strategische Boden- und Liegenschaftspolitik in Berlin aktueller und drängender denn je. Dem Erbbaurecht kann als gemeinwohlorientiertes Instrument der Daseinsvorsorge eine zentrale Rolle zukommen, um eine nachhaltige und niederschwellige Bodennutzung zu ermöglichen.

In der Erbbaurechtswerkstatt sollen die wesentlichen Stellschrauben von Erbbaurechtsverträgen untersucht und neue Wege in ihrer Anwendung diskutiert werden. Gleichzeitig soll die Vergabe von Erbbaurechten als Instrument einer langfristigen Bodenpolitik insbesondere zur Stärkung der Wohnraumversorgung in Berlin und zur Eindämmung von Bodenspekulation thematisiert werden. Dass das Erbbaurecht kein „Eigentum zweiter Klasse“ ist, wird sich vor allem dann zeigen, wenn die Vorteile für beide Seiten – Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber – deutlich werden.

Zur Vorbereitung der Werkstatt senden wir Ihnen in diesem Dokument thematische Fragestellungen, die die Schwerpunktthemen des Tages skizzieren. Der Fragenkatalog hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er dient vielmehr als Hilfestellung, um wichtige Aspekte des Erbbaurechts zu platzieren. Wir bitten Sie, ihre Position oder Vision für diese Themen in die Diskussion am 1.12. einzubringen. Die Erbbaurechtswerkstatt wird mit einigen wenigen Inputs zu Beginn der Veranstaltung eröffnet und führt dann in die Diskussion, in der Sie als Experten Ihre Sichtweisen und Erfahrungen teilen und in der Kontroversen und Lösungsansätze herausgearbeitet werden sollen.

Ziel der Veranstaltung ist es, konkrete Ergebnisse für Verwaltung, Politik und Akteure zu formulieren, die die gemeinsame Grundlage für ein neues Erbbaurecht für Berlin sein werden.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Arbeit mit Ihnen!

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

Tagesordnung

Ankommen + Begrüßung	09:00 bis 09:15 h
Einstieg + Erwartung: Katrjn Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen	09:15 bis 09:30 h
Inputs	09:30 bis 10:15 h
“Wie entfaltet das Erbbaurecht stadtentwicklungspolitische Wirkung?” Rolf Novy-Huy (Stiftung trias)	
“Wie machen es die Anderen? Grundstücksvergabe und Erbbaurecht in München” Christian Stupka (STATTBAU München)	
“Leitplanken der Landeshaushaltsordnung Berlin bei Grundstücksgeschäften” Stefan Frauenstein (Senatsverwaltung für Finanzen)	
Thementische	10:30 bis 12:00 h
<i>jeder Teilnehmer wählt zwei Tische, Wechsel ist nach 45 Minuten</i>	
• Pro und Contra: Erbbaurecht vs. Grundstücksverkauf • Bestandsaufnahme: Erbbaurechte in Berlin • Erbbaurecht: „Wie hätte ich es gerne?“ • Erbbaurechtsverträge: Die Stellschrauben und ihre Wirkung	
Mittagspause	12:00 bis 13:00 h
Vorstellung der Ergebnisse der Thementische	13:00 bis 14:00 h
Arbeitsgruppen „Erbbaurecht: Das Berliner Modell.“ die zentralen Fragestellungen und ihre Lösungen <i>jeder Teilnehmer wählt zwei Arbeitsgruppen, Wechsel ist nach 45 Minuten</i>	14:00 bis 15:30 h
1 “Wie nutzen wir das Erbbaurecht zur Umsetzung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen?” Nutzungsbindungen und Wohnraumversorgung	
2 “Wie ermöglichen wir mittels Erbbaurecht einen sozial gerechten Zugang zu Boden?” Bodenwerte und haushaltsrechtliche Grundlagen	
3 “Welche vertraglichen Regelungen entsprechen einer zeitgemäßen Bewirtschaftung des Erbbaurechts?” Erbbauzinssätze und Beleihung	
4 “Wie sichern wir durch Erbbaurechte die Akteursvielfalt und eine nachhaltige Bodenbevorratung?” Erbbaurechtsgeber/-nehmer und Bodenfonds	
Vorstellung und Erörterung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen	15:30 bis 16:30 h
Abschlussrunde Arbeitsaufträge und Verabredungen	16:30 bis 17:00 h

1

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

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, Vorkaufrechte 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 vorausgegangenem Konzeptverfahren festzuschreiben und diskriminierungsfreie Grundstücksvergaben sicherzustellen?
- Welche Nachteile für den Erbbaurechtsgeber 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?

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 zur Schaffung von “bezahlbarem” Wohnraum umzusetzen?

2

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

Bodenwerte und Wertermittlung

Üblicherweise wird der Bodenwert eines Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 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?

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 erhobenen Zinssätze geändert werden?
- Welche Spielräume bietet bereits jetzt die Landeshaushaltsordnung?

3

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

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?

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?

4

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

Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer

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?

Bodenfonds und Einnahmen aus Erbbaurechten

In jüngster Zeit wird bundesweit verstärkt eine Debatte über Bodenfonds oder Bodenstiftungen 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 bleiben?
- Können Einnahmen aus Erbbaurechten einer revolvierenden Verwendung z.B. zugunsten eines Landerwerbfonds, eines Wohnbaufonds oder Quartiersfonds zugeführt werden?

... auch nach über 100 Jahren noch ein faszinierender Gestaltungsweg

von Rolf Novy-Huy, Stiftung trias

Die Entwicklung des Erbbaurechts lässt sich auf das römische Recht zurückführen. Das superficiarisches Recht (Gebäuderecht, Baurecht, Platzrecht) regelte den Umgang und wurde im Lehensrecht angewendet. Privates Eigentum im Sinne einer bürgerlichen Eigentumsordnung am Boden ist also nicht „naturegegeben“, sondern das Ergebnis einer geschichtlichen Entwicklung.¹

Deutschland im Jahre 1919: Durch den Erlass der Erbbaurechtsverordnung (seit 2007 wird diese Verordnung „Erbbaurechtsgesetz“ genannt) wurde die praktische Anwendung des Erbbaurechts, insbesondere die Beleihbarkeit deutlich verbessert. Die „Bodenfraktion“ im Deutschen Reichstag, untrennbar verbunden mit der Person Adolf Damaschke, setzte damit ihr Anliegen um, die „Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere für die sozial schwächeren Schichten und gleichzeitig die Schaffung eines Instruments zur Bekämpfung der Bodenspekulation“ zu erhalten.² Die rechtspolitische Bedeutung dieser Verordnung zeigt sich darin, dass am gleichen Tage eine „Verordnung zur Behebung der dringenden Wohnungsnot“ erlassen wurde.

Diesem Erlass der Erbbaurechtsverordnung ging eine intensive Debatte voraus. Ohne das Engagement damaliger Vordenker wie Henry George, Silvio Gesell, Rudolf Steiner oder Franz Oppenheimer wäre sie sicherlich nicht so schnell vorstellbar gewesen.

Stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeiten

In der klassischen Betrachtung regelt das Erbbaurecht die Beziehung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten. Handelt es sich beim Grundstückseigentümer um eine Kommune, so sollte die Gestaltung nicht allein dem Liegenschaftsamt überlassen werden. Wirklich interessant wird die Nutzung erst dann, wenn auch die stadtentwicklungspolitische Perspektive einbezogen wird.

Zumindest in Deutschland ist festzustellen, dass die Finanznot der Städte sie in den vergangenen 20 Jahren dazu veranlasste, ihr Grundvermögen zum Höchstpreis zu verkaufen. Das ist finanzpolitisch zwar nachvollziehbar, für die Gestaltungsspielräume einer integrierten Stadtentwicklung jedoch ein Desaster. Es stehen zunehmend weniger Baugrundstücke für öffentliche Interessen zur Verfügung und selbst Tauschgeschäfte sind „mangels Masse“ schwierig. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung geht es darum, Grundstücke nicht nur zu halten, sondern auch zur Daseinsvorsorge den Grundstücksbestand wieder aufzubauen. Ein sinnvolles Instrument ist hier die Vergabe von Grundstücken als Erbbaurecht, denn damit verfügt sie bei den Vergabebedingungen über Gestaltungsmöglichkeiten. Zudem kommt die öffentliche Hand als Erbbaurechtsgeberin auch bei der Beendigung oder Änderung von Nutzungen, sogenannten Nutzungsbrüchen, wieder in die Diskussion.

Das Erbbaurecht als besonderes „Gestaltungswerkzeug“

Beim Erbbaurecht wird die konventionelle, eigentumsorientierte Verbindung von Gebäude und Grundstück zunächst getrennt, um beide anschließend mit den besonderen Merkmalen der Sicherung sozialer, stadtplanerischer oder ideeller Ziele wieder zu verbinden. Bislang sind die Möglichkeiten, nicht nur über Bebauungspläne, sondern auch über die Erbbaurechtsvergabe von Grundstücken zu gestalten, nicht wirklich erkannt. Denkbar sind:

- eine Festlegung der gewünschten Nutzung, insbesondere zur Absicherung planungsrechtlicher Ziele;
- die detaillierte Festlegung von Nutzungsinhalten und der baulichen Maßnahmen (Vertragsfreiheit);
- eine Zustimmungserfordernis bei baulicher Veränderung;
- die Vereinbarung, dass bei Nicht-Nutzung der Heimfall vereinbart wird, um spekulatives Abwarten zu verhindern;³
- die Nutzung des Erbbaurechts als ein Instrument, das eine unmittelbare langfristige Verwendung des Erbbauzinses für soziale Aufgaben im Quartier ermöglicht – also die Schaffung eines Quartiersfonds.

Es ist der „Machthebel des Heimfalls“, der die Notbremse bei einer Verletzung der Zweckbestimmungen darstellt. Auf diese Weise können Zweckbestimmungen durchgreifender und vor allem langfristiger durchgesetzt werden, als dies über Regelungen in Kauf-, städtebaulichen oder Förderverträgen möglich ist.

Was ist normal – was ist denkbar?

In den letzten Jahrzehnten war ein Erbbauzins in Höhe von 3 bis 5 Prozent vom Bodenwert üblich. Das ist bei der aktuellen Kapitalmarktlage mit Bankzinsen von unter zwei Prozent und gleichzeitig rasant gestiegenen Bodenpreisen nur schwer durchsetzbar. Für gewerbliche Vorhaben wurden in der Regel noch höhere Erbbauzinsen gefordert. Warum sollte der Erbbauzins nicht viel kreativer gestaltet werden? Vorstellbar ist zum Beispiel:

- ein Prozentsatz aus allen Erlösen des Grundstücks;
- die Abhängigkeit vom Umsatz;
- ein Nachlass für gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Nutzung;
- ein Staffelerbbauzins, abhängig von der Erreichung bestimmter Ziele oder von der wirtschaftlichen Situation des Erbbauberechtigten.

Bei angespannten Grundstücksmärkten und niedrigen Kapitalmarktzinsen liegt der Zinsvorteil eindeutig beim Erbbaurechtsgeber. Statt zu verkaufen könnten die Kommunen zu sehr günstigen Zinsen Grundstücke kaufen und im Erbbaurecht gemäß eigener Zielsetzungen vergeben.

Die Bodenrente der Gesellschaft nicht dem Privateigentümer überlassen

Anknüpfend an die historischen Bodenreformgedanken von Damaschke und anderen Vordenkern stellt sich die Frage, warum Boden als Gemeingut dem Nutzen von privaten Eigentümern unterliegen soll. Noch heute herrschen zu diesem Thema teilweise feudalistische Denkstrukturen, und die Wirtschaft stimmt sofort Wehklagen an, weil sie die freie Marktwirtschaft und sogar den Kapitalismus bedroht sieht. Jedoch hat die neoliberale Phase mit den Exzessen der Finanzkrise aufgezeigt, dass es sehr wohl einer Gegenmacht des Staates und insbesondere zivilgesellschaftlicher Selbstorganisation gegenüber der Wirtschaft bedarf, um Gemeininteressen durchzusetzen.

Grund und Boden wieder als „Eigentum des Volkes“ zu betrachten, sollte daher nicht als marxistisches Gedankengut verunglimpft, sondern als moderne Rückbesinnung, auch als Korrektur von Fehlentwicklungen betrachtet werden.

Quellen: ¹ Egbert Dransfeld; ² von Oefele/Winkler „Handbuch des Erbbaurechts“, 1987; ³ Wolfgang Kiehle

Was ist ein Erbbaurecht?	Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche – somit übertragbare – Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Einzelheiten regelt das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)).
Wie entsteht ein Erbbaurecht?	Durch einen notariellen Vertrag kann der Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht zugunsten eines Dritten bestellen. Das Erbbaurecht muss im Grundstücks-Grundbuch in Abteilung II (Rechte und Pflichten) an rangerster Stelle eingetragen werden. In der Folge entsteht ein zweites Grundbuch für das Erbbaurecht.
Zweckbestimmung	Ein Erbbaurecht wird für einen bestimmten Zweck vergeben. Dieser kann sehr weit gefasst sein, z.B. „wohnbauliche Nutzung“, kann aber auch sehr eng definiert werden, z.B. „Nutzung für einen Waldorfkinderkergarten“. Je enger die Definition gefasst ist, umso eingeschränkter ist natürlich die Handelbarkeit des Erbbaurechts.
Laufzeit	Sie beträgt meist zwischen 30 und 99 Jahren und ist frei vereinbar. Um ein Erbbaurecht beleihen zu können, benötigen die finanzierenden Banken ausreichend lange Laufzeiten.
Erbbauzins	Der Erbbauzins berechnet sich in der Regel nach dem Grundstückswert. Dieser wurde bisher in der Regel mit einem Satz von drei bis fünf Prozent multipliziert. Es sind aber auch andere Vereinbarungen möglich. Vom Fest- oder Einmalbetrag bis zu einem Anteil an den Einkünften aus dem Erbbaurecht oder Mindest- und Höchstbeträge
Anpassung des Erbbauzinses (Wertsicherung)	Durch die Festschreibung des Erbbauzinses partizipiert der Grundstückseigentümer nicht mehr an möglichen Bodenwertsteigerungen. Der Erbbaurechtsgeber hat Interesse daran, seine Einnahmen inflationsstabil zu gestalten. In aller Regel wird daher heute eine Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex, festgestellt vom Statistischen Bundesamt, vereinbart; andere Indizes sind möglich. Eine Anpassung darf frühestens alle drei Jahre erfolgen.
Was ist ein Heimfall?	Den Heimfall, der nicht verwechselt werden darf mit dem regulären Vertragsende, kann der Grundstückseigentümer ausrufen, wenn der Erbbaurechtsnehmer seinen Vertrag nicht erfüllt. Sei es durch Nichtzahlung von Erbbauzinsen oder durch einen Verstoß gegen die Zweckbestimmung des Vertrages. In diesem Fall kann der Grundstückseigentümer die Übertragung des Erbbaurechts auf sich selbst verlangen, muss aber die im Vertrag genannte Entschädigung leisten. Diese kann von Null bis zum vollen Verkehrswert reichen. Eine Entschädigung von 2/3 des Verkehrswertes ist häufig.
Was geschieht bei Vertragsende?	Meist wird der Vertrag verlängert. Die Konditionen der Verlängerung sind frei verhandelbar. Der Grundstückseigentümer kann das Gebäude aber auch übernehmen – auch hier gegen Zahlung der im Vertrag festgehaltenen Entschädigung.
Wie wird die Entschädigung festgesetzt?	Die Umstände der Erbbaurechtsvergabe bestimmen die Entschädigung. So gibt es Kommunen, welche Gebäude zur Verfügung stellen, nach Ablauf aber keinerlei Entschädigung dafür bezahlen. Im sozialen Wohnungsbau muss mindestens eine 2/3-Entschädigung vereinbart werden. Ansonsten ist die Höhe der Entschädigung Verhandlungssache. Meist wird man die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch einen vereidigten Sachverständigen vereinbaren, um ohne Konflikte zu einem angemessenen Wert zu gelangen.
Einfluss des Eigentümers während der Vertragslaufzeit	Der Grundstückseigentümer hat nach Vertragsschluss nur noch wenige Eingriffsmöglichkeiten. Seine Zustimmung ist in der Regel erforderlich für eine Änderung der zulässigen Nutzung, eine Beleihung des Erbbaurechts und für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen.
Vorkaufsrechte	Dem Erbbaurechtsnehmer kann für das Grundstück, dem Erbbaurechtsgeber für das Erbbaurecht ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.
Eigentumswohnungen auf Erbbaurecht?	Das geht, es gibt auch ein Wohnungserbbaurecht.
Erbbaurecht und Finanzierung	Ein Erbbaurecht kann beleihen werden. Die Banken ermitteln für Erbbaurechte in gleicher Weise „Beleihungswerte“ wie für Volleigentum. In der Regel werden jedoch circa zehn Prozent Abschlag vorgenommen, weil das Erbbaurecht bei Käufern nicht sonderlich beliebt ist und die Verkaufsfähigkeit sich dadurch mindert.

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. Einer der Schwerpunktthemen des Runden Tisches ist das Erbbaurecht, zu dem die hier angekündigte Werkstatt ausgerichtet wird. Die Erbbaurechtswerkstatt wird organisiert von der Initiative Stadt Neudenken und der Stiftung trias. Sie knüpft 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.

Die Veranstaltung findet mit freundlicher Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin bei ExRotaprint statt.

Kontakt zur Erbbaurechtswerkstatt:
erbbaurechtswerkstatt@exrotaprint.de
Daniela Brahm 0178 4179458

