

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Landeshauptstadt Potsdam

Werkstatt Bodenpolitik

09.12.2021



Quellen: © Lutz Hannemann 2021

- TOP 1 Ergebnis der Werkstätten Erbbaurechtsvergabe**
- TOP 2 Aktualisierung der Leitlinie Grundstücksverkäufe**
- TOP 3 Aktueller Stand der Prüfung zum Zwischenerwerb im Baulandmodell**
- TOP 4 Aktueller Stand zur Entwicklung eines strategischen Flächenmanagements**

TOP 1 Ergebnis der Werkstätten Erbbaurechtsvergabe

- Erkenntnisse aus Recherchen und den Werkstätten
- Ableitungen für die Leitlinie Grundstücksverkäufe
- Weiteres Vorgehen zum Grundstück „Döberitzer Straße“

Wie haben wir recherchiert?

- Kontaktaufnahme mit Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Thema Absenkung der Erbbauzinssätze
- Austausch mit Liegenschaftsamt Stadt Freiburg zu neuesten Überlegungen in Sachen Erbbaurecht
- Kontaktaufnahme mit Bündnis junger Genossenschaften zur Einschätzung Erbbaurecht aus Sicht einer Genossenschaft
- Kontaktaufnahme mit dem LIG Hamburg zum Thema Rückkauf- und Vorkaufsrecht

Konkrete Fragen aus der Werkstatt

- *Kann für die Ermittlung des Boden- bzw. Verkehrswertes auch das Ertragswertverfahren für eine Erbbaupacht angewendet werden?*
- *Wie können wir Share Deals in Potsdam verhindern?*
- *Welchen Erbbauzins können wir uns als Stadt vorstellen (Schmerzgrenze)?*
- *Kann die Genehmigungsfreistellungsverordnung auf den Grundstückswert oder Erbbauzins angewendet werden?*
- *Gibt es ein Erbbaurechtsvertragsmuster in Potsdam?*
- *Gab es in Potsdam in den letzten 20 Jahren eine Neubegründung eines Erbbaurechts für soziale Zwecke oder gewerbliche Nutzung?*

Konkrete Fragen aus der Werkstatt

Kann für die Ermittlung des Boden- bzw. Verkehrswertes auch das Ertragswertverfahren für eine Erbbaupacht angewendet werden?

- Für die Ermittlung des Erbbauzinssatzes kann das Ertragswertverfahren nicht genutzt werden, da der Erbbauzins einem prozentualen Anteil p.a. des Bodenwerts entspricht und keinen direkten Bezug zum Ertrag hat
- Vielmehr kann das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Gebäudewertanteils genutzt werden, welcher u.a. zusammen mit dem Bodenwertanteil den Wert des Erbbaurechts bestimmt

Konkrete Fragen aus der Werkstatt

Wie können wir Share Deals in Potsdam verhindern?

- Zum 1. Juli 2021 wurden Änderungen im Grunderwerbssteuergesetz vorgenommen, die den Share Deal erschweren und auch verhindern sollen
- Neuregelung: ab 90 % der Anteile Grunderwerbssteuer fällig (vorher 95%), Haltefrist verlängert sich von 5 auf 10/15 Jahre
- Verhinderung eines share deals ist rechtstechnisch eigentlich nur auf Ebene eines Bundesgesetzes möglich
- Über vertragliche Regelungen können nur Erschwernisse aufgebaut werden, aber keine Verhinderung möglich

Konkrete Fragen aus der Werkstatt

Welchen Erbbauzins können wir uns als Stadt vorstellen (Schmerzgrenze)?

- Herleitung des Erbbauzinssatzes sollte nachvollziehbar dargestellt werden, um auch beihilferechtlich unbedenklich handeln zu können -> politische Vorgabe sollte daher auch dem Markt entsprechen
- Ableitung Liegenschaftszins gängige Methode:
Orientierung am immobilienspezifischen Kapitalisierungszinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marküblich verzinst werden
(Liegenschaftszins = Jahresreinertrag (netto) / Kaufpreis)
- Erbbauzins kann sich am Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser orientieren, der für Potsdam jährlich im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird. Stand 2020: 1,7%

Konkrete Fragen aus der Werkstatt

Kann die Genehmigungsfreistellungsverordnung auf den Grundstückswert oder Erbbauzins angewendet werden?

- Dazu läuft derzeit Abstimmung mit der Kommunalaufsicht, auch ob Kombination der beiden Themen möglich ist

Gibt es ein Erbbaurechtsvertragsmuster in Potsdam?

- Grundsätzlich existieren Vertragsmuster, diese müssen jedoch stets auf Einzelfall angepasst werden - die Muster orientieren sich an den im BGB üblichen Regelungen für Erbbaurechte

Konkrete Fragen aus der Werkstatt

Gab es in Potsdam in den letzten 20 Jahren eine Neubegründung eines Erbbaurechts für soziale Zwecke oder gewerbliche Nutzung?

- Seit dem Jahr 2000 hat die LHP insgesamt 50 Erbbaurechte bestellt, überwiegend für Wohnzwecke (Einfamilienhäuser), z. T. aber auch für soziale und gewerbliche Zwecke.
- Der KIS hat seit seiner Gründung im Jahr 2005 insgesamt 7 Erbbaurechte bestellt, ausschließlich für soziale, Bildungs- und sportlichen Zwecke.

Ergebnisse der Werkstatt

- Der Stadt langfristig Zugriffsoption auf stadteigene Grundstücke einzuräumen, erscheint aus liegenschaftspolitischer Sicht zweckmäßig
- Grundsätzlich ist das Thema „Erbbaurechtsvergabe“ aber kein „Allheilmittel“
- Konditionen des Erbbaurechts sollten für Realisierung von sozialem Wohnungsbau attraktiv ausgestaltet sein.
- Alternative Lösung: „Erbbaurechtsähnliches Wiederkaufsrecht“, rechtliche Zulässigkeit unklar (v.a. Kombination Rückkauf u. Bindungen)

Ergebnisse der Werkstatt

- Für die ProPotsdam ist Erbbaurechtsvergabe wenig sinnvoll - Vorzugslösung ist daher die Einlage, da die Grundstücke im Eigentum des Konzerns Stadt bleiben.
- Für Genossenschaften scheint Instrument Erbbaurecht in der Anwendung wenig sinnvoll, die Auswirkungen auf das bezahlbare Wohnen wären ungünstig.
- Für Nicht-kommerzielle Organisationen, wie z.B. das Mietshäusersyndikat und andere ähnliche Akteure, könnte es ein geeignetes Instrument der Bereitstellung von Grundstücken darstellen.

Fazit: Leitlinie „Grundstücksverkäufe“ muss **verschiedene Szenarien** abdecken, verschiedene Instrumente sollten für unterschiedliche Akteure zur Anwendung kommen

TOP 1 Werkstatt Erbbaurechtsvergabe

Grundstück Döberitzer Str.



Landeshauptstadt
Potsdam

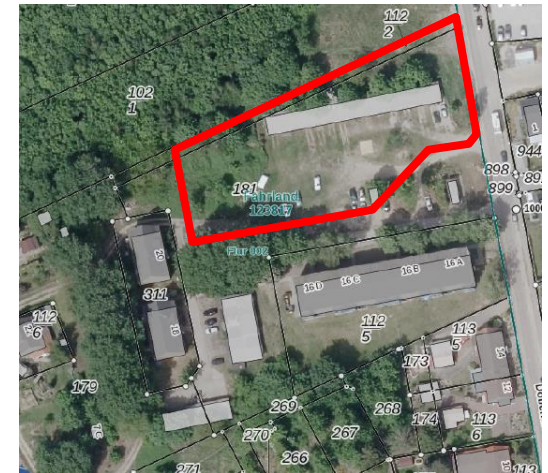
Abstimmungsergebnisse

Ergebnis Berechnungen WBG „Karl Marx“:

- Erbbaurechtsvergabe hinsichtlich Realisierung sozialem Wohnungsbau unwirtschaftlich, auch wenn einzelne Stellschrauben, wie z.B. der Erbbauzins, angepasst werden

Ergebnis Abstimmung ILB und Miethäusersyndikat

- Planung Miethäusersyndikat scheint grundsätzlich umsetzbar, auch nach Abstimmungen mit der ILB zu den Berechnungen, aber es bedarf der Konkretisierung
- Im Modell ergeben sich recht hohe Mieten für ungebundenen Anteil der Wohnungen.



Luftbild, Brandenburgviewer

TOP 1 Werkstatt Erbbaurechtsvergabe

Grundstück Döberitzer Str.



Landeshauptstadt
Potsdam

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

- Konzeptvergabe im Erbbaurecht, ggf. Änderung der Konditionen -> reduzierter Erbbauzins und Anwendung GenehmFV (derzeit Prüfung durch Kommunalaufsicht)
- Teilnahmemöglichkeit für Mietshäusersyndikat (und andere) Interessierte
- Anhandgabe nötig, um Projekt zu konkretisieren, damit längere Projektlaufzeit möglich
- Aktualisierung Verkehrswertgutachten im Verfahren nötig.

**Ergänzungen?
Fragen ?**

TOP 2 Aktualisierung der Leitlinie Grundstücksverkäufe

Vorschlag und Diskussion

TOP 2 Leitlinie Grundstücksverkäufe

Vorschlag zur Aktualisierung



Landeshauptstadt
Potsdam

Leitlinie Grundstückvergabe

Es gilt weiterhin:

- Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Vergabe möglich.
- Flächen für Geschosswohnungsbau, soweit diese nicht an die städtische Wohnungsgesellschaft (Pro Potsdam) übertragen werden, sollen in der Regel auf der Grundlage von Konzeptverfahren vergeben werden, da die Landeshauptstadt wohnungspolitische Ziele umsetzen will.

TOP 2 Leitlinie Grundstücksverkäufe

Vorschlag zur Aktualisierung



Landeshauptstadt
Potsdam

Leitlinie Grundstückvergabe

Es gilt weiterhin:

- Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete wird die Leitlinie sinngemäß angewandt. Für die Grundstücke in diesen Gebieten wird kein Erbbaurecht vergeben, da die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden.
Bei der Erarbeitung der Veräußerungsstrategie der einzelnen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden auch die drei Akteursgruppen ProPotsdam, Genossenschaften und Mietwohnorganisationen/Baugruppen berücksichtigt.

TOP 2 Leitlinie Grundstücksverkäufe

Vorschlag zur Aktualisierung



Landeshauptstadt
Potsdam

Leitlinie Grundstückvergabe

Neue Ausrichtung:

Einzelne Flächen, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden zukünftig ausschließlich für geförderten Wohnungsbau oder mietpreisgedämpften Wohnungsbau mit Belegungsbindung veräußert **oder** es werden Erbbaurechte vergeben. Dies richtet sich danach, für welche Akteure diese Flächen geeignet und von Interesse sind.

Leitlinie Grundstückvergabe

Neue Ausrichtung:

Folgende **Prüfreihefolge** wird verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Flächen an die städtische Wohnungsgesellschaft (ProPotsdam) übertragen werden.
2. Ein Verkauf an Genossenschaften kann erfolgen, wenn die Flächen in räumlicher Nähe zu anderen genossenschaftlichen Grundstücken einer Genossenschaft liegen. Bei größeren Gebietsentwicklungen werden Genossenschaften bei der Flächenvergabe entsprechend berücksichtigt.
3. Für Grundstücke darüber hinaus werden Erbbaurechte vergeben, z.B. an Mietwohnorganisationen oder Baugruppen. Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsvergabe eingehen, wird die Fläche erneut für ein Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.

TOP 2 Leitlinie Grundstücksvergabe

Vorschlag zur Aktualisierung



Landeshauptstadt
Potsdam

Leitlinie Grundstückvergabe

Folgende Vorgaben zum Erbbaurecht sollen festgehalten werden:

Basis für den Erbbauzins: Verkehrswert,
für geförderten Wohnungsbau findet GenehmFV
Anwendung (Reduzierung Verkehrswert bis zu 40%)

Erbbauzins: Mindestzins von 1,7% bei Mietwohnungsbau

- Der Erbbauzins entspricht mindestens dem aktuellen Liegenschaftszins, der jährlich im Rahmen des Grundstücksmarktberichts aktualisiert wird - Stand 2020: 1,7%
- Orientierung am immobilienpezifischen Kapitalisierungszinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marküblich verzinst werden (Liegenschaftszins = Jahresreinertrag (netto) / Kaufpreis)
- analog Berlin und Leipzig

Folge: Beschluss von 1995 ist zu aktualisieren!

TOP 2 Leitlinie Grundstücksvergabe

Vorschlag zur Aktualisierung



Landeshauptstadt
Potsdam

Leitlinie Grundstückvergabe

➤ **Geförderter Mietwohnungsbau:**

Vergabe der Grundstücke für die Kategorie erfolgt im Rahmen von Konzeptverfahren zum reduzierten Verkehrswert unter Ausschöpfung der Möglichkeiten der GenehmFV.

Bei Erbbaurechtsvergabe wird der für den Erbbauzins zugrundeliegende Grundstückswert entsprechend reduziert.

(Abstimmung mit der Kommunalaufsicht, ob aktualisierter Erbbauzins + Genehmigungsfreistellungsverordnung möglich ist)

➤ **Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau:**

Die Grundstücksvergabe für die Kategorie erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Verkehrswert.

Bei Erbbaurechtsvergabe nimmt der Erbbauzins auf den Festpreis Bezug.

TOP 2 Leitlinie Grundstücksvergabe

Vorschlag zur Aktualisierung



Landeshauptstadt
Potsdam

- Diskussion -

TOP 3

Aktueller Stand der Prüfung zum Zwischenerwerb im Baulandmodell

Ein neuer Ansatz für die Potsdamer Bodenpolitik

TOP 3 Zwischenerwerb im Baulandmodell

Stand Untersuchung



Landeshauptstadt
Potsdam

Auftrag der SVV, das Thema Zwischenerwerb/Flächenabgabe im Rahmen des Baulandmodells zu prüfen

(Beschluss 20 / SVV / 0081 zur Fortschreibung des Baulandmodells vom 04.03.2020)

Neuer Lösungsansatz **Flächenabgabe/Zwischenerwerb**, wird auch von der Wohnungswirtschaft unterstützt - eher als Kürzung/Wegfall des „Investorendrittels“.

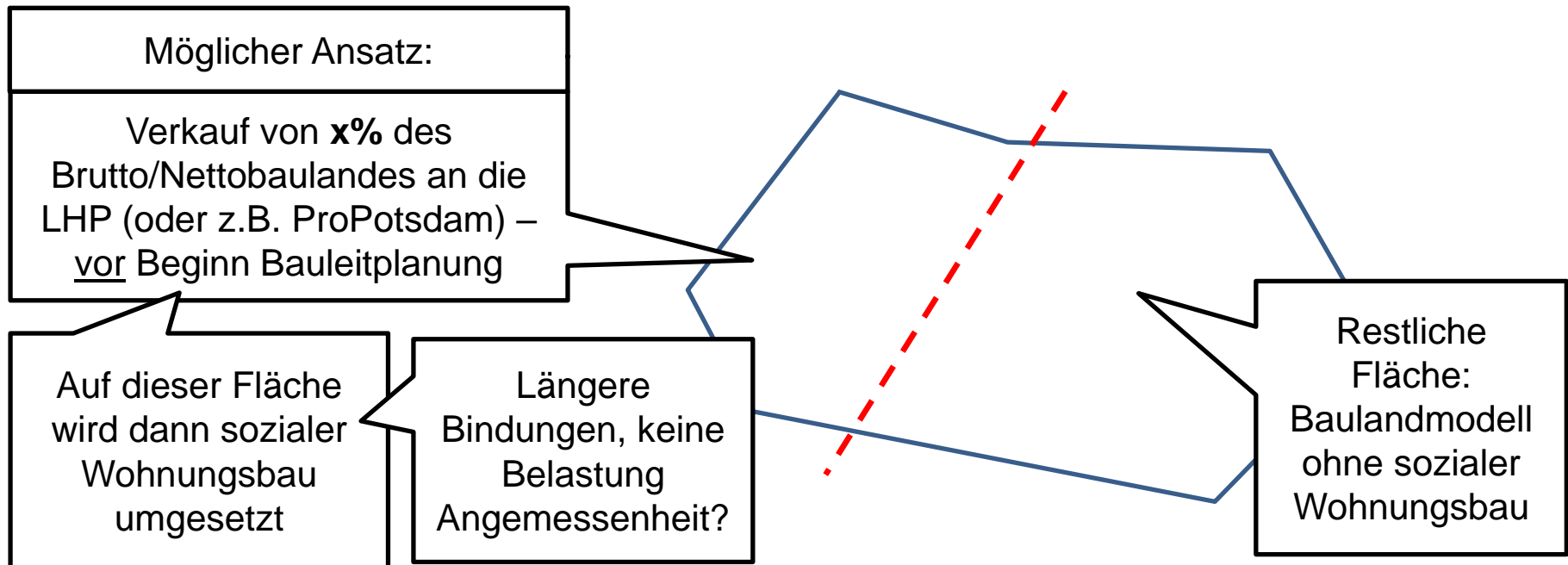
Dieses Modell wird in einigen anderen Städten schon praktiziert, z.B. in Ulm, Münster und anderen.

TOP 3 Zwischenerwerb im Baulandmodell



Stand Untersuchung

Diesen Ansatz haben wir in 2021 an einer konkreten Fläche genauer diskutiert:



TOP 4 Aktueller Stand zur Entwicklung eines strategischen Flächenmanagements

Laufende Untersuchung zu geeigneten Geschäftsmodellen

TOP 4 Strategisches Flächenmanagement



Landeshauptstadt
Potsdam

Stand Untersuchung

- LHP plant Aufbau eines strategischen Flächenmanagements
- Durch das stete Wachstum steht die LHP vor der Herausforderung den wachsenden Flächenbedarf für kommunale Nutzungen vorausschauend zu decken
- Beauftragung Büro *BDO* durch den KIS im September 2021
- Ziel der Untersuchung:
 - Analyse bisheriger Strukturen
 - Entwicklung geeigneter Instrumente zur Etablierung eines strategischen Flächenmanagements
 - Prüfung einer möglichen Übertragung wesentlicher Aufgaben an städtische Gesellschaft - hierzu Entwicklung von Geschäftsmodellen
 - Umsetzungsstrategie

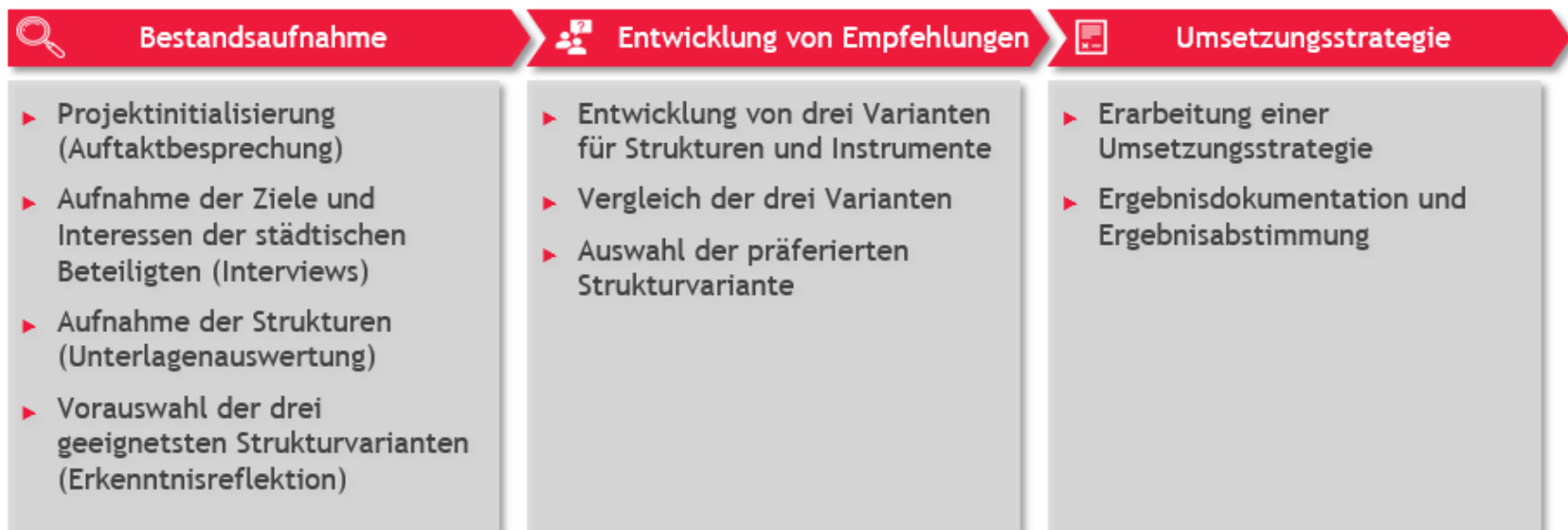
TOP 4 Strategisches Flächenmanagement



Landeshauptstadt
Potsdam

Stand Untersuchung

- Beauftragung Büro *BDO* durch den KIS im September 2021



© 2020 BDO

TOP 4 Strategisches Flächenmanagement



Stand Untersuchung

- Zeitplan

Leistungen	Sep	Okt				Nov				Dez				Jan				Feb				Mär					
	KW 39	KW 40	KW 41	KW 42	KW 43	KW 44	KW 45	KW 46	KW 47	KW 48	KW 49	KW 50	KW 51	KW 52	KW 1	KW 2	KW 3	KW 4	KW 5	KW 6	KW 7	KW 8	KW 9	KW 10	KW 11	KW 12	KW 13
Bestandsaufnahme																											
Projektinitialisierung	MS1																										
Aufnahme der Strukturen																											
Aufnahme der Ziele u. Interessen der Beteiligten																											
Vorauswahl der geeignetsten Strukturvarianten																											
Entwicklung von Empfehlungen																											
Variantenentwicklung für Strukturen, Instrumente																											
Vergleich der drei Varianten																											
Auswahl der präferierten Strukturvariante																											
Umsetzungsstrategie																											
Erarbeitung einer Umsetzungsstrategie																											
Ergebnisdokumentation und Ergebnisabstimmung																											MS4

Aktueller Stand

Ferien

- Abschließende Diskussion -

Wie geht's weiter?

- Klärung Kommunalaufsicht zur Kombination Absenkung Erbbaurechtszins und Anwendung GenehmFV
- Ausschreibung des Grundstücks „Döberitzer Str.“
- Weitere Ausarbeitung der Leitlinie und dann Vorlage in der SVV
- Planung für 2022 – „AG Konzeptverfahren“ schaffen
- Konkretisierung Thema Zwischenerwerb und Vorlage in der SVV
- Weiterführung und Abschluss der Untersuchung zum strategischen Flächenmanagement

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

www.potsdam.de/stadtentwicklung

stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de



Quellen: © Lutz Hannemann 2021