



Immobilien

„Erbbaurecht – ein Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum?!“

Tanja Peikert, Stadt München, Kommunalreferat, Leitung Immobilienservice
Fachtagung in Berlin am 02.04.2019

Agenda

- Aktuelle Beschlusslage
- Abgeschlossene Projekte
- Aktuelle Projekte
- Problemstellungen bei der Vergabe
- Lösungsansätze

Aktuelle Beschlusslage

- Wohnungspolitisches Handlungsprogramm
„Wohnen in München VI“ 2017-2021“, 26.10.2016 (VV)
 - Flächen für den „Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)“ an Private werden **ausschließlich im Erbbaurecht** vergeben;
grundsätzlich als kapitalisierte Einmalzahlung zu Beginn
 - Genossenschaften wird das Wahlrecht zwischen Erbbaurecht und Ankauf eingeräumt
 - Die Variante Erbbaurecht bleibt grundsätzlich eine wichtige Option für städtische Wohnbauflächen
- Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, 15.03.2017 (VV)
 - Städtische Flächen werden **bevorzugt** im Erbbaurecht vergeben
 - Grundsätzlich kein Verkauf von städt. Immobilien aus rein fiskalischen Gründen

Abgeschlossene Projekte

- Erbbaurechtsvergabe für ca. 160 **EOF**-Wohnungen im Rahmen des Projekts „Wohnen für Alle“ (07/2016)
 - Laufzeit 60 Jahre
 - kapitalisierter Erbbauzins auf Basis 281,20 €/m² GF
 - Bindungen aus der EOF: 60 Jahre
 - Unterschreitung der Wohnflächenobergrenze um 10%
- Erbbaurechtsvergabe für ca. 120 WE im KMB (07/2017)
 - Laufzeit 60 Jahre
 - kapitalisierter Erbbauzins
 - Bindungen aus dem KMB: 60 Jahre bzw. bis Ablauf des Erbbaurechts
- 2 gescheiterte Erbbaurechtsvergaben im KMB

Aktuelle Projekte

- Vergabe von Bauquartieren in Freiam zur Vergabe an **Baugenossenschaften** – wahlweise Verkauf oder Erbbaurecht
- Vergabe von 2 Quartieren in Freiam (*erste Ausschreibung gescheitert*) und einem im Kreativquartier im Erbbaurecht an Private
- Ausschreibung eines Bauquartiers in der Messestadt-Riem für den KMB an Private
- Ausschreibung von 2 denkmalgeschützten Gebäuden für städt. Pflegepersonal im München Modell und im KMB
- Untererbbaurechte für geförderten Wohnungsbau an Privatgrundstücken bzw. an Stiftungsgrundstücken

Problemstellungen bei der Vergabe

- Laufzeit des Erbbaurechts von 60 Jahren
- Fixierung auf kapitalisierten Erbbauzins
- Ausschluss der Entschädigung bei Zeitablauf im KMB
- Fehlende Synchronisation der Bindungen aus den jeweiligen Fördermodellen und der Laufzeit des Erbbaurechts
- Verlängerungsoptionen nach Zeitablauf ?

Lösungsansätze

- Verlängerung der Laufzeit auf 80 Jahre (2 Sanierungszyklen)
- Wahlmöglichkeit laufender Erbbauzins/kap. Erbbauzins
- Entschädigung bei Zeitablauf in Höhe des Verkehrswerts (wird durch Gutachten ermittelt)
- teilweise Angleichung der Bindungsdauer für die Fördermodelle an die Laufzeit (nur bei städt. Modellen möglich)
- Sprechklausel, dass spätestens 5 Jahre vor Ablauf über Konditionen einer mögl. Verlängerung verhandelt wird