



Stadt Brandenburg an der Havel
DER OBERBÜRGERMEISTER

Stadt Brandenburg an der Havel, Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel

An die Mitglieder
der Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Brandenburg an der Havel

Kopien an: Mitglieder der beratenden Ausschüsse

**Stellungnahme zu dem Beschlussvorschlag Nr. 107/2021 der Fraktion
Die Linke zur SVV am 31.03.2021**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur Vorbereitung einer Beschlussfassung zu der oben genannten Vorlage habe ich nachfolgende Informationen und Hinweise:

Die Stadt Brandenburg an der Havel zeichnet sich bereits seit 1990 durch eine sehr verantwortungsvolle Grundstückspolitik aus. Eine Vergabe von Grundstücken an Dritte erfolgte und erfolgt auch weiter nur, sofern diese für die eigene Aufgabenerfüllung nicht benötigt werden **und** ein Investitionszweck eine Übertragung in das Eigentum bzw. Erbbaurecht bedingt.

In keinem Fall erfolgt eine einfache Veräußerung von Gärten, Feldern, Wald oder auch Vorhalte- und Entwicklungsflächen nur zum Zwecke der Einnahmeerzielung. Dies gilt selbstverständlich auch für alle öffentlichen gewidmeten Flächen.

In diesem Zusammenhang stelle ich auch fest, dass die Stadt bereits über einen Bestand von rund 70 Erbbaurechten verfügt und auch auf eine entsprechende Praxis verweisen kann. Diese bereits vereinbarten Erbbaurechte wurden sowohl zu gewerblichen als auch sozialen und Wohnzwecken bestellt.

Für die Stadt bedeutsame Einrichtungen wie z.B. das Krankenhaus, Seniorenheime, die Medizinische Hochschule, die Gedenkstätte oder das Krematorium werden bereits im Rahmen von Erbbaurechten genutzt, sind in Ihrer Zweckbestimmung festgeschrieben und sollen auch weiterhin nicht veräußert werden. Ebenso werden die Malge, das Waldcafé und eine Anzahl von KITAS in Form von Erbbaurechten genutzt.

Jährlich fließen der Stadt aus Erbbaurechten Einnahmen von insgesamt 306,7 TEUR zu. Der Erbbauzins ist in allen Verträgen marktüblich als

STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL
DER OBERBÜRGERMEISTER

AUSKUNFT ERTEILT
Oberbürgermeister Steffen Scheller

Dienstsitz im Altstädtischen Rathaus
Altstädtischer Markt 10
14770 Brandenburg an der Havel

Tel.: (03381) 58 70 01
Fax: (03381) 58 70 04
E-Mail: oberbuergemeister@stadt-brandenburg.de

DATUM
12.03.2021

UNSER ZEICHEN
SVBRB-OB-SVV-107/21-GLM

IHR ZEICHEN/SCHREIBEN VOM

BANKVERBINDUNGEN
Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE55 1605 0000 3611 6600 26
BIC: WELADED1PMB

Brandenburger Bank
IBAN: DE81 1606 2073 0000 5055 09
BIC: GENODEF1BRB

Postbank Berlin
IBAN: DE65 1001 0010 0651 8191 09
BIC: PBNKDEFF100

Steuernummer: 048/144/00560
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 13 ZZZ 00000018553

DATENSCHUTZ
Hinweise zur Datenverarbeitung und
zum elektronischen Schriftverkehr:
www.stadt-brandenburg.de/datenschutz

wertgesichert vereinbart. Dies bedeutet, dass der einmal vereinbarte Gesamtbetrag des Erbbauzinses in Abhängigkeit von der allgemeinen Wertentwicklung (amtlich festgestellter Verbraucherpreisindex) auch turnusmäßig erhöht wird. Die einmal vereinbarten Bezugsgrößen (Bodenrichtwert und hierauf bezogener Prozentsatz) bleiben hierbei jedoch unverändert. Der Grundstücksmarktbericht weist für eine individuelle Wohnnutzung einen marktgerechten Zins von 3,7 - 5 % aus. Die Stadt hat zurückliegend einen Zinssatz von 2 - 4 % vereinbart.

Die Vergabe von Erbbaurechten wird bei allen Ausschreibungen bereits seit Jahren in den allgemeinen (vorangestellten) Ausschreibungsbedingungen als mögliche Alternative zum Kauf benannt, aber durch alle infrage kommenden Interessenten wenig genutzt. Ebenso wird in jeder Ausschreibung von städtischen Grundstücken explizit darauf hingewiesen, dass kein Anspruch darauf begründet werden kann, einen Verkauf zu dem höchsten Gebot vorzunehmen, um auch bei einem Mindestgebot projektbezogene oder soziale Aspekte berücksichtigen zu können.

Auch im Ergebnis vieler geführter Beratungsgespräche entscheidet sich erfahrungsgemäß die größte Anzahl der Käufer immer wieder gegen die mit einem Erbbaurecht verbundenen langfristigen Zahlungsverpflichtungen. Begründet wird dies in der Regel damit, dass Zahlungsverpflichtungen an ein Kreditinstitut in der Regel bereits festgelegt und durch die Abzahlung „endlich“ sind. Durch die an die Lebenshaltungskosten gebundene Wertsicherung des vereinbarten Erbbauzinses muss ein Erbbauberechtigter jedoch mit einer weit längeren Zahlungsdauer und auch mit einer turnusmäßigen Angleichung des Zahlungsbetrages an den amtlichen Verbraucherpreisindex rechnen.

Ebenso werden durch die Mehrzahl der Interessenten die mit einem Erbbaurecht verbundenen Zweckbestimmungen und Zustimmungserfordernisse als Einschränkung wahrgenommen und die am Ende des Erbbaurechtes zu zahlende Entschädigung als „Enteignung“.

Auch beraten Kreditinstitute erfahrungsgemäß ihre Kundschaft in der Regel eher im Hinblick auf das Grundstücks(voll)eigentum und bieten hierfür auch bessere Finanzierungskonditionen. Dies ist insbesondere durch eine schlechtere Verwertungsmöglichkeit im Falle einer Zwangsversteigerung begründet, weil Eigentum nur am Gebäude, aber nicht am Erbbaugrundstück besteht und ein Erbbaurecht naturgemäß weniger Wert ist als das Volleigentum am Grundstück.

Das in der Beschlussvorlage enthaltene Gleichstellungsgebot mit einem Kauf ist nicht marktüblich, da sich beide Nutzungsoptionen grundsätzlich unterscheiden. Es entstünde hierdurch eine nicht marktübliche Erbbauzinsfreiheit, die dem Erbbauberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt eine kostenlose Grundstücksnutzung ermöglicht. Dies würde im Umkehrschluss zu einem höheren Verkehrswert des im Eigentum des Erbbauberechtigten stehenden Bauwerkes führen, den der Erbbauberechtigte bei einem möglichen Verkauf des Erbbaurechtes letztlich zu Lasten der Stadt realisieren könnte.

Erbbaurechte für nicht mit Wohnen verbundene gewerbliche Ansiedlungen in den Gewerbe- und Industriegebieten werden durch die Investoren erfahrungsgemäß ebenfalls abgelehnt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die derzeit ausgewiesenen Grundstückspreise für Industrie- und Gewerbeflächen in Höhe von 10 - 25 EUR/m².

Bei einem ausschließlichen Erbbaurechtsangebot muss daher in vielen Fällen mit einer vollständigen Verlagerung der Investition in andere Gebiete gerechnet werden. Hinzuweisen

wäre in diesem Zusammenhang auch auf wahrscheinlich erhebliche Entschädigungsforderungen der Nutzer für die zulässigerweise errichteten gewerblichen Aufbauten bei der späteren Beendigung des Erbbaurechtes.

In Großstädten und Ballungsräumen wie Berlin, Potsdam, München, Düsseldorf u.ä. ist bezogen auf den Wohnungsmarkt der Zuzug so stark, dass der Anteil leerstehender Wohnungen im Durchschnitt sehr niedrig ist. In diesen Städten ist es auch im Falle der Sanierung bislang leerstehender Wohnungen kaum möglich, die Wohnungsknappheit annähernd zu beheben. Im Gegensatz dazu ist in unserer Stadt die Leerstandsquote zwar in den letzten Jahren gesunken, aber trotz des geordneten Rückbaus (z.B. im Stadtteil Hohenstücken) immer noch hoch (etwa 11 %). Auch der Stadtteil Nord weist gegenwärtig einen Leerstand von ca. 10 % auf. Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf das den Stadtverordneten bereits bekannte „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (INSEK) aus dem Jahre 2018. Die Ziff. 3.2. trifft hier Aussagen zum Entwicklungsstand und den Rahmen setzenden Trends und Szenarien.

Die Miethöhen können in der Stadt im Vergleich als moderat bezeichnet werden. Im Juli 2020 wurde hier gegenüber dem Jahr 2018 zwar eine Steigerung von 5 % festgestellt. Eine angemessene Versorgung breiter Bevölkerungsschichten sehe ich aber in Anbetracht der Stellung und des Wohnungsbestandes der großen Wohnungsunternehmen nicht als gefährdet an. Hierbei soll aber auch nicht verschwiegen werden, dass bei neu sanierten oder neu geschaffenen Wohnungen in exponierter Lage wie aktuell auf dem Gelände der früheren Stärkefabrik in der Neuendorfer Straße oder am Jacobsgraben bereits Nettokaltmieten von 8,00 EUR/qm bis 10,50 EUR/qm verlangt werden. Die vorgenannten Beispiele bilden aufgrund ihrer Lage am Wasser in der Kernstadt jedoch eines der höchsten Mietpreissegmente bei einer Neuvermietung ab und müssen auch im Zusammenhang mit den allgemein gestiegenen Neubaukosten gesehen werden.

Zusammenfassend sehe ich die zur Verfügung stehenden Instrumente und Verfahren einer gleichberechtigten Vergabe von Grundstücken derzeit als marktgerecht und ausreichend an. Das Handeln der Stadt kann regelmäßig und in Abhängigkeit von dem Marktgeschehen überprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen



Steffen Scheller