N 20587 F

Fragen der Freiheit

März/April 1992
Heft 215

Die Bodenfrage wird bewußt

»Ein Eigentum des Bodens findet nach unserer Theorie garnicht statt. . . . Die Erde ist des Herrn; des Menschen ist nur das Vermögen, sie zweckmäßig auszubauen und zu nutzen.«

Johann Gottlieb Fichte

Wir Bodenreformer sind ja grundsätzlich der Anschauung, daß von den drei Faktoren, die zu jeder menschlichen Tätigkeit gehören – Kapital, Arbeit und Boden – derjenige Ertrag des Bodeneigentums, der ohne Arbeit entsteht, die Grundrente, die gerechteste und sozialpolitisch wertvollste Steuerquelle bildet, da sie Kapital und Arbeit entlastet und den Mißbrauch mit dem wichtigsten Produktionsfaktor, dem Boden, unmöglich macht.

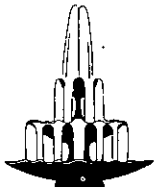
Adolf Damaschke

FRAGEN DER FREIHEIT

– Beiträge zur freiheitlichen Ordnung von Kultur, Staat und Wirtschaft –

Folge 215

März/April 1992



seit 1957

Herausgegeben vom Seminar für freiheitliche Ordnung
Badstraße 35, 7325 Bad Boll, Telefon (0 71 64) 35 73

Postverlagsort: 5400 Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Seite

Eckhard Behrens
Mensch und Boden 3

Achim Großmann
Wir brauchen ein bodenpolitisches Gesamtkonzept
Einführung in die Anhörung der SPD-Bundestagsfraktion
zur Reform der Bodenordnung 4– 8

Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.
Positionspapier zur Anhörung »Reform der Bodenordnung« . 9–20

Peter Conradi
Warum nicht das Erbbaurecht?
Zu den strittigen Eigentumsfragen in Ostdeutschland 21–23

Fritz Andres
Bodenpolitik mit dem Erbbaurecht in Berlin und Brandenburg
Ein Bericht mit Dokumenten 24–48

Klaus Schmitt
Goldrausch in Berlin
Was kostet Daimlers Latifundie am Potsdamer Platz? –
Milliardengeschenke an Großaktionäre –
Bündnis '90, Grüne/AL und UFV fordern Erbbaurecht 49–54

Roland Geitmann
Frieden durch Erneuerung
Perspektiven kommunaler Friedensarbeit bei
veränderten Bedingungen in Europa 55–59

Deutscher Städtetag
Vergabe von Erbbaurechten an Wohnungsbau-
genossenschaften in den neuen Bundesländern 60–61

Die Mitwirkenden dieses Heftes 23

Anzeige Gauke-Verlag 62

Tagungen im zweiten Halbjahr 1992 63

Brief an die Leser 64

Dieses und das folgende Heft können wegen Überlastung der ehrenamtlichen Redaktion leider erst im Juli 1992 ausgeliefert werden. Die Abonnenten werden freundlichst um Verständnis gebeten. Wir hoffen, den entstandenen Rückstand bald aufholen zu können.

Ihre Redaktion

Mensch und Boden

Anders als die Pflanze ist der Mensch nicht an ein bestimmtes Stück Boden gebunden. Die Möglichkeit, seinen Lebensweg auf dieser Erde selbst mitzubestimmen – Herr seines Schicksals zu werden – setzt geradezu voraus, daß er nicht wie ein Leibeigener an den Boden gefesselt wird, sondern frei bestimmen kann, wo auf dieser Erde er arbeiten und wo er wohnen will. Diese Freiheit, die sogenannte Freizügigkeit, haben die Menschen östlich des ehemaligen Eisernen Vorhangs nun als Menschenrecht errungen, aber sogleich stehen sie unerwartet vor Zugangssperren zum Boden in Gestalt alter Eigentumsansprüche und hoher Kapitalwerte (Bodenpreise). Die Investitionen für Arbeit und Wohnen geraten deshalb vielerorts unerwartet ins Stokken.

In dieser Lage hat das *Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.* den Städten und Gemeinden in den neuen Bundesländern durch Rundschreiben an die Bürgermeister empfohlen, einen spekulations- und kapitalfreien Zugang zum Boden zu schaffen durch die Vergabe von *Erbbaurechten* an gewerbliche und Wohnungsbauinvestoren. Der Boden bleibt dabei Gemeindeeigentum, aber das Haus wird frei gestaltbares und veräußerbares Privateigentum. Für das Recht, den Boden als Standort für ein Gebäude nutzen zu dürfen, ist ein jährliches Nutzungsentgelt an die Gemeinde zu zahlen. Dieser sogenannte Erbbauzins muß der wirtschaftlichen Entwicklung von Zeit zu Zeit angepaßt werden, sonst treten selbst beim Erbbaurecht Spekulationsformen auf.

In ganz Osteuropa hat der sozialistische Versuch, das private Bodeneigentum durch unentgeltliche Nutzungsrechte zu ersetzen, zur Omnipotenz des Staates über die Menschen nicht unerheblich beigetragen. Wenn der Boden nicht frei von Hand zu Hand gehen kann, wird der Staat zum Platzanweiser, der die Menschen wie Pflanzen an gewünschter Stelle mit Arbeit und Wohnen an den Boden bindet. – Andererseits entartet die freiheitliche Bodenordnung rasch zur kapitalistischen Spekulationswirtschaft, wo die Gemeinden es versäumen, von ihrem Selbstverwaltungsrecht den richtigen Gebrauch zu machen. Sie sollten den Boden aufkaufen, um ihn gegen regelmäßigen Erbbauzins zur privaten Nutzung bereitzustellen.

Auf alle technischen Einzelheiten, die dabei zu bedenken sind, machen die Papiere aufmerksam, die beim Sekretariat des *Seminars für freiheitliche Ordnung e. V., Badstraße 35, W-7325 Bad Boll,* unentgeltlich unter dem Stichwort »Initiative für eine Brüderliche Bodenordnung« angefordert werden können.

Eckhard Behrens

Wir brauchen ein bodenpolitisches Gesamtkonzept

Zur Einführung in die Anhörung der SPD-Bundesfraktion vom 30. April 1992 zur Reform der Bodenordnung erklärte der wohnungspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion:

Achim Großmann[1])

Gegenwärtig fehlen in Deutschland zwei bis zweieinhalb Millionen Wohnungen. Es wird inzwischen von niemandem mehr ernsthaft bestritten, daß wir eine Wohnungsnot haben, die angesichts erheblich zu geringer Neubauzahlen weiter zunehmen wird. Nach seriösen Schätzungen müssen in den nächsten zehn Jahren vier bis fünf Millionen Wohnungen neu gebaut werden. Das entspricht in etwa dem heutigen Wohnungsbestand des Landes Bayern. Nur bei Fertigstellungen von um die 500.000 Wohnungen jährlich ist die heute bestehende und größer werdende Kluft zwischen Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu schließen. Neben politischen Fehleinschätzungen und Fehlentscheidungen treten andere Faktoren auf, die den Wohnungsneubau bremsen und verhindern: kletternde Baupreise, hohe Hypothekenzinsen, fehlende Management- und Organisationskapazitäten im freifinanzierten Wohnungsbau. Und nicht zuletzt: der Mangel an verfügbarem Bauland und die hohen, vor allem in den Ballungsräumen explodierenden Preise für Bauland.

Flächenbedarf steigt

Der enorm gestiegene Baulandbedarf hat vielfältige Ursachen: Die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland wächst, insbesondere durch Zuwanderung, die auf absehbare Zeit nicht abreißen wird. Im Gegenteil: Die Verwirklichung des EG-Binnenmarktes wird weitere Wanderungsbewegungen in Gang setzen. Auch die Migration innerhalb Deutschlands bleibt vorerst bestehen.

Die geburtenstarken Jahrgänge drängen auf den Wohnungsmarkt, und immer mehr Menschen leben alleine in einer Wohnung. Die Steigerung der Einkommen hat die Nachfrage nach Wohnfläche erhöht. Die Angleichung an die Lebensverhältnisse in den westlichen Ländern wird in den neuen Ländern zu einem enormen Zuwachs des Wohnflächenbedarfs führen. Die Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung wird dort in absehbarer Zeit von derzeit 26 qm auf die 37 qm ansteigen, die den Durchschnitt in den westlichen Ländern bilden.

[1]) Achim Großmann ist der wohnungspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion. Das *Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.* war als sachverständige Organisation zu der Anhörung geladen und durch Fritz Andres, Eckhard Behrens und Jobst v. Heynitz in Bonn vertreten.

Neben der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch den Wohnungsbau nimmt der Bedarf, aber auch der teilweise unnötige Verbrauch von Flächen für Produktion, Gewerbe und Dienstleistungen zu. Mit diesen Entwicklungen eng verknüpft ist auch die Zunahme an Verkehrsflächen. Die Problemvernetzung zwischen den Bereichen Wohnen-Arbeiten-Verkehr-Freizeit macht es zwingend erforderlich, bei allen Überlegungen zur Mobilisierung von Wohnbauland die Folgewirkungen auf die anderen Bereiche mit zu bedenken. Eine reine Wohnbaulandstrategie würde zu kurz greifen.

Reaktionen des Bodenmarktes

Die Knappheit des Angebots an Bauland bei weiter steigender Nachfrage bringt die Eigentümer in eine sehr günstige Marktposition. Boden wird in Erwartung weiterer Wertsteigerungen vom Markt zurückgehalten. Diese Wertsteigerungen fallen weitgehend steuerbefreit an. Das Halten und Horten von Grundstücken ist nur mit geringen Kosten verbunden. Grundstücke zu halten und nicht zu verkaufen bringt im Vergleich zu den Erträgen in anderen Anlageformen meist einen Vorteil. Das Beispiel Berlin, wo infolge der Hauptstadtentscheidung mit Wertsteigerungen in einer Größenordnung von 100 Mrd. DM zu rechnen ist, stellt nur den Extremfall negativer Auswirkungen des geltenden Bodenrechts dar. Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum machen überall in der Bundesrepublik, besonders aber in den Brennpunkten der Entwicklung, die uralten Mängel des Bodenrechts wieder sichtbar. Der Grundwiderspruch zwischen planerischer Nutzungszuweisung und privater Aneignung der daraus entstehenden Wertsteigerungen wird wieder in voller Härte erkennbar.

Gleichzeitig kommen unter den neuen Rahmenbedingungen die ökologischen Sorgen und Probleme hinzu. Mitte der 60er Jahre wurde auf Nachfragesteigerungen noch zügig mit dem Bau ganzer Stadtviertel reagiert. Heute wird auf die Nachfragesteigerung nicht mehr mit einer entsprechenden Expansion der Siedlungsflächen geantwortet. Jede ökologisch motivierte Verknappung von Grundstücken und Baurechten führt aber ebenfalls zur Verteuerung von Bauland. Jede Rationalisierungsstrategie von Entwicklungsrechten und Baulandausweisungen führt zu Sondergewinnen bei Alteigentümern und verschärft den Nachfragerwettbewerb mit der Folge neuer Ungleicheiten am Wohnungsmarkt oder auch am Markt für gewerbliche Grundstücksnutzungen. Ohne Übertreibung läßt sich feststellen: Das sich abzeichnende Nachfragewachstum nach Siedlungsflächen führt angesichts der ökologischen Rahmenbedingungen und angesichts der Ungereimtheiten des gegenwärtigen Bodenrechts zu Verteilungskonflikten, die in ihrer Dimension die lohnpolitischen Verteilungskonflikte erreichen könnten.

Die Bodenpolitik und Reformstrategien, die darauf abzielen, diese Konflikte so weit wie möglich aufzulösen, werden in den nächsten Jahren eine Bedeutung erhalten, die sie seit der Wachstumsperiode der zweiten Hälfte der 60er Jahre nicht mehr hatten. Gleichzeitig müssen Steuerungsinstrumente entwickelt werden, die bodensparende Verhaltensweisen bei den Bodennutzern hervorrufen und bodensparende Techniken fördern.

Angesichts des Nachfragewachstums sind Investoren inzwischen bereit, in immer größerer Entfernung von den Kernstädten, auch an ungünstigeren Standorten Neubauten zu errichten. Die Pendelentfernungen nehmen zu. Im Ergebnis kommt es zu einem »Heraussspringen« der Bautätigkeit in das weitere Umland. Setzt sich diese Tendenz fort, dann führen die räumlich auf bestimmte Bereiche konzentrierten Verknappungsstrategien nicht zu einer Verlangsamung des Wachstums der Siedlungsflächen, sondern zu einer beschleunigten Verlagerung in Randzonen. Die Überschwappeffekte haben zunächst Entlastungen der besonders vom Siedlungsdruck betroffenen Stadtregionen zur Folge. Langfristig nimmt das Wachstum der Siedlungsfläche eher zu, weil in den peripheren Zonen geringere Dichten realisiert werden. Es wächst insbesondere das Verkehrsaufkommen, weil die räumliche Arbeitsteilung zunimmt. Die aus ökologischen Gründen verursachte Verknappung von Bauland beschleunigt eine zerstreute Entwicklung der Besiedlung eher, als daß sie dem Ziel dient, verkehrsmindernde Entwicklungsformen zu realisieren.

Polemische Kritik an den Mängeln der Funktionsweise des Wohnungs- und Bodenmarktes hilft nicht weiter. Hintergrund der wachsenden Macht der Eigentümer ist insbesondere auch die geringe Bereitschaft der politischen Entscheidungsgremien, Baurechte in ausreichendem Umfang bereitzustellen. Die Verknappung von Baurechten bildet die Grundlage für eine wachsende Macht der Grundstückseigentümer und wachsende Grundstücksspekulationen. Gleichzeitig wachsen die Vermögen der Alteigentümer. Das gesamte System der Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung genügt damit minimalen Anforderungen der Rationalität und Gerechtigkeit nicht mehr.

Bodenpolitisches Gesamtkonzept notwendig

Eine neue Bodenpolitik kann nicht unbesehen zurückgreifen auf die in den 70er Jahren diskutierten Instrumente. Die eigentliche Triebfeder für die damalige Diskussion waren in erster Linie verteilungspolitische Fragen. In den 80er Jahren änderte sich das. Ein größeres Umweltbewußtsein und stagnierende, in der Prognose sogar sinkende Bevölkerungszahlen gaben dazu Anlaß, über zu starken Flächenverbrauch nachzudenken, eine zu starke Zer-

siedelung zu kritisieren und einen verstärkten Freiflächenschutz zu fordern. Die heutige Problemlage ist also komplexer, als sie es in der Vergangenheit war. Notwendig ist ein bodenpolitisches Gesamtkonzept, mit dem das Wachstum an Siedlungs- und Verkehrsflächen rational gesteuert und optimiert werden kann.

Angesichts der herrschenden Wohnungsnot und der skizzierten Entwicklung in den kommenden Jahren muß sich die Politik einer neuen bodenpolitischen Diskussion stellen. Es wird diesmal nicht ausreichen, wie früher lediglich Konzepte, Pläne und Vorschläge hin und her zu bewegen. Entscheidungen müssen vorbereitet und getroffen werden. Die SPD-Bundestagsfraktion nimmt sich dieser Aufgabe an und will mit einer ersten Anhörung die Grundlage für ein neues bodenpolitisches Konzept legen.

Leitfragen zur Anhörung

Rationale Steuerung der Siedlungsentwicklung

1. Welche Probleme bestehen bei der Siedlungs- und Entwicklungsplanung in den Verflechtungsräumen, welche Maßnahmen sind für eine Verbesserung der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit erforderlich, und wie könnte der Bund unterstützend mitwirken?
2. Welche Defizite gibt es bei der kommunalen und regionalen Bodenvorratspolitik, und mit welchen Instrumenten könnte sie verbessert werden?
   Welche bundespolitischen Entscheidungen könnten hierbei helfen?
3. Sind neben einer neuen Planungsorganisation auch neue Planungsinhalte erforderlich, d. h. wie ist eine möglichst bodensparende und verkehrsmindernde Besiedlung zu erreichen?
   Halten Sie eine Konzentration des Siedlungswachstums auf wenige Entwicklungsschwerpunkte im Umland der Großstädte für erforderlich und ausreichend?
4. Wie bewerten Sie die gegenwärtige Diskussion über Konflikte zwischen dem notwendigen Wohnungsbau und dem Naturschutz, wo sehen Sie konkret die Probleme und wie könnten sie gelöst werden?

Maßnahmen im Wohnungssektor

5. In wie weit ist die Mobilisierung innergemeindlicher und regionaler Flächenreserven möglich, und welche zusätzlichen Instrumente sind hierfür erforderlich?

6. In welchem Umfang kann die Nutzungsdichte in vorhandenen Wohngebieten und bestehenden Bebauungsplänen erhöht werden, und welchen Beitrag könnte dies für die Wohnungsversorgung leisten?
7. In wie weit kann das Bauen gegenüber heute beim Neubau verdichtet werden, und mit welchen Maßnahmen kann verdichtetes Bauen sinnvoll gefördert werden?
   Halten Sie es für erforderlich, die staatliche Förderung des Wohnungsbaus auf Zwei- und Mehrfamilienhäuser zu konzentrieren?

Bodenpolitische Maßnahmen

8. Wie beurteilen Sie die mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch aus dem Jahr 1990 ins Baugesetzbuch befristet aufgenommene »städtebauliche Entwicklungsmaßnahme« und welche Verbesserungen dieses Instruments oder welche unterstützenden Maßnahmen des Bundes halten Sie für erforderlich?
9. Wie bewerten Sie angesichts der aktuellen Probleme die in der bodenpolitischen Diskussion der 70er Jahre erörterten Instrumente Planungswertausgleich, Bodenwertzuwachssteuer, Infrastrukturbeitrag, erweitertes Erschließungsbeitragsrecht, Einheitswerte und Grundsteuer, Besteuerung der Veräußerungsgewinne, Verlängerung der Spekulationsfristen, Baugebote und Vorkaufsrechte?
10. Welche Rolle könnte das bestehende oder ein modifiziertes Erbbaurecht bei der Lösung der Probleme spielen?
11. Wie bewerten Sie die gegenwärtige Besteuerung von Grundstücken und Gebäuden, und wo sehen Sie welchen Handlungsbedarf im Steuerrecht?
    Welche Möglichkeiten sehen Sie, das System der Einheitswerte zu ändern und gegebenenfalls durch ein vereinfachtes System zu ersetzen?
    Halten Sie es für sinnvoll und möglich, die Grundsteuer so zeitnah und verkehrsgerecht auszugestalten, daß sie die Funktion einer Bodenwertzuwachssteuer übernehmen könnte?
12. Welche Wirkungen hätte eine Erhöhung der Grunderwerbssteuer?

Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.

Bad Boll

Reform der Bodenordnung

Positionspapier zur Anhörung der SPD-Bundestagsfraktion
am 30. April 1992

Kurze Vorstellung des Seminars für freiheitliche Ordnung:

Das Seminar für freiheitliche Ordnung betreibt als gemeinnütziger Verein seit vier Jahrzehnten sozialwissenschaftliche Forschung und Erwachsenenbildung. Es veranstaltet Tagungen und gibt die Schriftenreihe »Fragen der Freiheit« (seit 1957) heraus. Seine ordnungspolitischen Bemühungen gelten der Freiheit der Initiative und Selbstverwirklichung des Menschen ebenso wie striktem Streben nach sozialer Gerechtigkeit; Freiheit und Gerechtigkeit dürfen im Denken keine Gegensätze bleiben, wenn sich Freiheits- und Gerechtigkeitsimpulse in der sozialen Wirklichkeit nicht weiterhin gegenseitig blockieren sollen.

Die Bodenfrage ist eines der Felder, dem sich das Seminar von Anfang an gewidmet hat, wobei Themen wie: Bodenordnung und Marktwirtschaft, Bodenordnung und Umweltschutz, Bodenordnung und Städteplanung, Bodenordnung und Verteilungsgerechtigkeit usw., kurzum die verschiedensten Aspekte der Bodenfrage behandelt wurden.

Vor einem Jahr haben wir durch ein Rundschreiben und ein Merkblatt[1]) alle Bürgermeister in den neuen Bundesländern vor den Folgen einer sprunghaften Bodenpreisentwicklung gewarnt und darauf aufmerksam gemacht, daß die Bodennutzung auch mit dem Erbbaurecht im marktwirtschaftlichen Sinne privatisiert werden kann, ohne daß die verteilungspolitisch und städtebaulich problematische Bodenspekulation neue Nahrung erhält – vorausgesetzt das Erbbaurecht wird richtig ausgestaltet. Der angebotene Mustervertrag[2]) für die Bestellung eines Erbbaurechts wurde von mehreren hundert Gemeinden angefordert. Vor Ort wurden zahlreiche Beratungsgespräche geführt, deren Quintessenz sich in ergänzenden Papieren[3]) niederschlug.

[1]) »Privatisierung der Grundstücksnutzung durch Vergabe von Erbbaurechten«, erhältlich über: Seminar für freiheitliche Ordnung e. V., Badstr. 35, 7325 Bad Boll; die Abgabe erfolgt auch in größerer Stückzahl unentgeltlich.

[2]) »Muster eines Erbbaurechtsvertrags« und Merkblatt »Die Anpassung des Erbbauzinses« sowie eine Graphik zur »Erbbauzins-Anpassung nach verschiedenen Indices« – Bezug s. Fußnote [1]).

[3]) »Argumente für das Erbbaurecht als Instrument der kommunalen Bodenpolitik« und »Wohngrundstücke und Erbbaurecht – Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften in den neuen Bundesländern« – Bezug s. Fußnote [1]).

Mit dem Ankauf von Boden und der Vergabe von Erbbaurechten kann jede einzelne Gemeinde einen ökonomisch bedeutsamen Beitrag zur Verbesserung der Bodenordnung leisten. Dem Bundesgesetzgeber machen wir in erster Linie Vorschläge zur Änderung der Bodenbesteuerung.

Mit der Beschreibung der gegenwärtigen Bodenordnung, wie sie der Einladung beigefügt war, stimmen wir überein.

Erster Teil: Reform der Bodenordnung – eine Menschheitsfrage!

Zeitgemäße Überlegungen zur Reform der Bodenordnung müssen nach unserem Verständnis von der Tatsache ausgehen, daß Politik, Wirtschaft, Ökologie und viele andere Momente die Welt wie nie zuvor zu einer Einheit haben zusammenwachsen lassen. Die Frage nach einer zukünftigen Bodenordnung stellt sich daher für die Menschheit als Ganzes. Wie soll sie ihr Verhältnis zur Erde, zu ihrer Lebensgrundlage, ordnen? Wie können bei der weltweit bestehenden Knappheit an Boden und Bodenschätzen die dadurch entstehenden Zuordnungs- und Verteilungsprobleme gelöst werden?

Bodenpolitik als Bestandteil einer Welt-Innenpolitik kann nur zum Ausgangspunkt haben, daß die Erde der gesamten Menschheit gehört und anvertraut ist und daß jedem einzelnen Menschen ein gleicher Anteil an der Erde und ihren Gütern zusteht. Der Abbau aller Vorrechte im nationalen, internationalen und weltweiten Maßstab muß das Ziel einer Bodenpolitik sein, die nicht ererbte Besitzstände konservieren will, sondern zur Kenntnis genommen hat, daß die Welt eine Einheit und die Menschheit eine Schicksalsgemeinschaft geworden ist.

Diesen Grundgedanken wird eine Bodenordnung am besten gerecht, bei der der Einzelne für seine Bodennutzung ein deren Knappheitswert entsprechendes, laufendes Entgelt an die Allgemeinheit zahlt, die diese Einnahmen gleichmäßig pro Kopf der (Welt-)Bevölkerung zurückverteilt. Das hat zur Folge, daß für jeden, der nicht mehr Boden als der Durchschnitt aller anderen in Anspruch nimmt, die Nutzung kostenlos ist, weil sich Zahlung und Rückverteilung ausgleichen. Eine wertmäßig gleiche Teilhabe jedes Menschen an dieser Erde wäre damit sichergestellt.

Ein solches Teilhaberecht kann nicht durch eine Einmal-Zahlung abgegolten werden. Es ist als Menschenrecht nicht abtretbar, nicht handelbar, unverkäuflich und unverzichtbar. Es steht auch jeder Generation neu zu: die Väter können den Anteil ihrer Kinder nicht kapitalisieren und den Kapitalwert durchbringen! Die gleiche Teilhabe jedes Menschen kann daher nur in laufenden Zahlungen bestehen, die mit seiner Geburt beginnen und mit dem Tod enden.

Zweiter Teil: Die Trennung von Boden und Kapital – Grundlage der Reformvorschläge des 3. und 4. Teils

Die Funktion der Bodenpreise

Es gibt noch einen anderen Grund, der dafür spricht, den Boden zur individuellen Nutzung nur gegen laufendes Entgelt und nicht gegen einmalige Zahlung eines Kaufpreises zur Verfügung zu stellen: das ist seine ewige Nutzbarkeit! Der Boden ist nämlich nicht nur nicht vermehrbar, er ist auch nicht verminderbar. Anders als bei den von Menschen geschaffenen Gütern führt bei ihm der richtige Gebrauch nicht zum Verbrauch. Er kann nicht konsumiert werden. Seine Nutzbarkeit ist in der Zeit gesehen unendlich.

Preise können beim Boden daher auch nicht als Äquivalente seines Verbrauchsnutzens oder gar seiner Herstellkosten angesehen werden. Würden sie sich hieran orientieren, so müßten sie im letzteren Fall bei Null DM liegen und im ersteren gegen unendlich tendieren. Preise stellen vielmehr die kapitalisierte Bodenrente dar. Das bedeutet: der in der Zeit unendliche, durch keinen Verbrauch sich vermindernde Wert der laufenden Bodennutzung (Bodenrente) wird dem Kapitalbetrag gleichgesetzt, der ein ebenso hohes laufendes Zinseinkommen abwirft. Der Bodenpreis stellt also den Kapitalbetrag dar, dessen Zinsertrag der Bodenrente entspricht.

Man muß sich einmal in aller Schärfe klarmachen, daß es ohne den Blick hinüber auf den Kapitalmarkt nie zu Bodenpreisen käme. Ohne das Hereinwirken des Kapitals in die Bodenverhältnisse gäbe es dort keine Preise. Bodenpreise bedeuten, daß es noch etwas dem Boden wirtschaftlich Vergleichbares gibt. Da aber alle hergestellten Güter nur einen *endlichen,* der Boden jedoch einen *unendlichen* Verbrauchsnutzen hat, kann der Wert des Bodens nie in Warenwerten ausgedrückt werden. Sein Wert ist im Verhältnis zum Wert der Ware immer unendlich.

Anders verhält sich das Kapital zum Boden: es wirft ähnlich wie dieser eine im Prinzip unendliche Reihe von Erträgen ab, und deshalb gibt es auch für die Bodenrente eines Grundstücks immer einen Kapitalbetrag, der den gleichen wirtschaftlichen Wert hat, weil er ein Zinseinkommen in Höhe der Bodenrente abwirft. Solange Kapital Zinsen bringt, läßt sich daher der Wert der Bodenrente immer in einen Kapitalbetrag, den Bodenpreis, umrechnen. Dieser Preis ist die kapitalisierte Bodenrente.

Der Boden als Kapitalgut

Der Bodenpreis stellt also den Kapitalwert des Bodens, den Wert des Bodens auf dem Kapitalmarkt dar. Nach dessen Gesetzen *steigen* die Boden-

preise, wenn der Kapitalzins *sinkt* und sie sinken, wenn der Kapitalzins steigt. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht ie Zusammenhänge:

Bodenrente DM	*Kapitalzins* %	*Grundstückspreis* DM
1.000,—	10	10.000,—
1.000,—	5	20.000,—
1.000,—	1	100.000,—
1.000,—	0,5	200.000,—
1.000,—	0,1	1.000.000,—
1.000,—	0	∞

Bemerkenswert ist, daß sich das Niveau der Bodenpreise in Abhängigkeit vom Kapitalmarktzins auch dann ändert, wenn sich real am Bodenmarkt, d.h. bei der Knappheitssituation der Grundstücke bzw. bei Angebot und Nachfrage nach Bodennutzungen keine Veränderungen ergeben. Die Entwicklung der Bodenpreise hängt damit von etwas ab, das mit dem Boden gar nichts zu tun hat. Die Tabelle zeigt sogar, daß der Boden nur deshalb einen – endlichen – Preis hat, weil und solange Kapital Zinsen abwirft. Preisbildung und damit auch Käuflichkeit des Bodens sind daher rein kapitalbedingte und damit von den Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt abhängige Phänomene.

Unmittelbarer Ausdruck der Verhältnisse auf dem Bodenmarkt sind nur die Bodenrenten, nicht die Preise. Die Bodenrenten zeigen die Knappheit der Bodennutzungen an, wie sie sich aus Angebot und Nachfrage ergeben. Nur laufende Entgelte können daher auch unmittelbar und unverfälscht wiedergeben, was der Boden dem Menschen bietet und ihm wert ist: die Möglichkeit der laufenden Nutzung! Die Preisbildung knüpft zwar an die Bodenrenten an, findet selbst aber in der Kapitalsphäre statt, vollzieht sich nach deren Bedingungen und verwandelt dabei den Boden in ein Kapitalgut.

All das zeigt, daß Preise für die Bodenordnung keine originären Phänomene, sondern eher Fremdkörper sind.

Der kapitalfreie Zugang zum Boden

Kann der Boden nicht gekauft werden, weil er nur gegen laufendes Nutzungsentgelt zur Verfügung gestellt wird, so können Ersparnisse, so kann Kapital nicht mehr in den Boden gesteckt werden. Boden und Kapital sind dann getrennt. Es ist eine Frage des politischen Wollens, dem Kapital den

Zugang zum Boden zu versperren. Man sollte dabei immer bedenken, daß nur so dem Menschen der unmittelbare Zugang zum Boden geebnet werden kann. Nur indem man dem Kapital den Zugang zum Boden versperrt, eröffnet man ihn dem Menschen! Es ist ein bedeutsamer Fortschritt für die Chancengleichheit aller Menschen, wenn der Kapitalbesitz nicht mehr Voraussetzung für den Zugang zum Boden und für seine Nutzung ist. Auswirkungen wären zu erwarten nicht nur für das Verhältnis kapitalstarker und kapitalschwacher Unternehmer und Investoren rund um den Erdball, sondern auch für das Verhältnis der Generationen zueinander.

Die beiden Wege

Die Trennung von Boden und Kapital erfordert je nach Ausgangslage verschiedene rechtliche Gestaltungen: wo der Boden der Allgemeinheit gehört und zur individuellen Nutzung nur gegen laufendes Entgelt, etwa im Erbbaurecht, überlassen wird, wird er dem Kapital gar nicht erst zugänglich gemacht. Wo sich der Boden dagegen in privater Hand befindet, kann ihm nur durch eine laufende Abgabe, die schließlich den Wert der Bodennutzung erreicht, der Kapitalwert entzogen werden. Sobald die Abgabe den Wert der laufenden Bodennutzung vollständig erfaßt, werfen Grundstücke für den Privaten keinen Ertrag mehr ab, der kapitalisiert werden könnte. Das bewirkt, daß die Preise der Grundstücke auf Null sinken. Im Boden ist dann kein Kapital mehr gebunden; er ist entkapitalisiert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt; welche Wirkungen eine stufenweise Anhebung der Abgabe auf den Böden bis zur Höhe der vollen Bodenrente für die Bodenpreise hat:

Bodenrente DM	*Abgabe* %	*Restrente* DM	*Zinssatz* %	*Grundstückspreis* DM
1.000,—	0	1.000,—	5	20.000,—
1.000,—	50	500,—	5	10.000,—
1.000,—	90	100,—	5	2.000,—
1.000,—	99	10,—	5	200,—
1.000,—	100	0,00	5	0,00
				=======

Bei aller Verschiedenheit, die zwischen der Vergabe von Erbbaurechten für öffentliche Grundstücke und der Besteuerung privater Grundstücke in Höhe der Bodenrente zunächst besteht, ergibt sich bei näherem Hinsehen und bei entsprechender Ausgestaltung doch weitgehende Übereinstimmung. Denn rechtlich kann und sollte die Position des Erbbauberechtigten

der des Eigentümers soweit als möglich angenähert werden, und wirtschaftlich sollten sowohl der Erbbauzins als auch die Abgabe die volle Bodenrente erfassen, beide also die gleiche Höhe haben. Was bleibt und beiden gemeinsam ist, ist also ein Nutzungsrecht, das mit einer Abgabe in Höhe der Bodenrente belegt ist. Ob die Nutzungsmöglichkeit dann durch den Rechtstitel »Erbbaurecht« oder »Privateigentum« vermittelt wird, ist nicht mehr entscheidend.

Das Resultat

Ein solches System vollentgeltlicher Bodennutzungen fügt sich bruchlos in die moderne Umweltgesetzgebung ein, die die Nutzung von Gemeinschaftsgütern kostenpflichtig macht, soweit dabei das Gut selbst oder sein Gebrauch durch andere beeinträchtigt werden. Ob Erbbauzins oder Besteuerung des Bodens: der Sache nach handelt es sich um eine Öko-Abgabe auf Bodennutzung, die das ökonomische Verhältnis der Menschen zum Boden nach dem Maße der Inanspruchnahme verursachergerecht und ökonomisch sinnvoll regelt.

Die Konzeption hat den Vorteil, daß sie im kleinsten Maßstab bereits verwirklicht werden kann und offen ist für immer weiträumigere Realisierungen, die schließlich in eine weltweite Lösung der Bodenfrage münden. So können das Erbbaurecht auf kommunaler und eine Reform der Grundsteuer auf nationaler Ebene durchgeführt und dann als Stufen mit Modellcharakter betrachtet werden. In deren Einfluß auf die Bodenpolitik vor allem der osteuropäischen Staaten mit ihrem hohen Anteil an öffentlichem Grundbesitz kann eine kaum zu überschätzende Chance für die Einführung sozialgerechter Bodenverhältnisse auf der Welt liegen.

Da der *Schwerpunkt der Anhörung bei der innerstaatlichen Betrachtung der Bodenfrage liegt,* wird hier darauf verzichtet, die Konsequenzen darzustellen, die eine solche weltweite Lösung der Bodenfrage für die Frage des Nationalstaats, die internationale Politik, die Migrationsprobleme unserer Zeit und eine Weltfriedensordnung hätten. Nachfolgend wird nur dargestellt, was im kommunalen und im nationalen Rahmen realisierbar ist.

Dritter Teil: Das Erbbaurecht für Grundstücke der öffentlichen Hand

1. Das öffentliche Planungsrecht

Als Grundlage aller Lösungsansätze zur ökologisch notwendigen Verdichtung, zur Einschränkung des Individualverkehrs usw. ist eine Raumordnungs-, Flächennutzungs- und Bebauungsplanung notwendig, die

entsprechende Nutzungsvorgaben macht und die unerwünschten Nutzungen ausschließt.

2. *Verteilung von Nutzungswerten nach ökonomischen Anreizen*

Diese Planung schafft ökonomische Nutzungswerte. Deren Verteilung ist deshalb eine Aufgabe, die sinnvoll nur über ökonomische Instrumente zu leisten ist. Das Seminar empfiehlt deshalb, sich verstärkt dieser Instrumente zu bedienen statt der rechtlich-bürokratischen, wie z. B. des Systems der städtebaulichen Gebote nach §§ 175 ff Baugesetzbuch. Ähnliche Tendenzen setzen sich auch sonst im Umweltrecht zu Recht immer mehr durch.

3. *Zur Eignung des Erbbaurechts*

Ein geeignetes Instrument der Privatisierung von Grundstücken der öffentlichen Hand ist das Erbbaurecht. Es kann ohne Änderung von Bundes- und Landesrecht eingesetzt werden. Es leistet die gestellte Aufgabe aber nur in folgender (liberaler) Gestalt:

- Das Erbbaurecht muß ein dem Grundstückseigentum vergleichbares Nutzungsrecht am Grund und Boden vermitteln. Der Erbbauberechtigte muß insbesondere – wie der Grundstückseigentümer – volle Baufreiheit im Rahmen des öffentlichen Baurechts haben.[4])
- Die ökonomische Verteilungs- und Steuerungsaufgabe kann und muß der Erbbauzins übernehmen. Er muß bei der Erbbaurechtsausgabe dem Marktwert der Bodennutzung entsprechen und dessen Entwicklung während der Erbbaurechtszeit immer wieder angeglichen werden.[5])

Bei laufend an die Entwicklung der Bodenrente angepaßten Erbbauzinsen hat das Erbbaurecht die Vorteile, die im Papier: »Argumente für das Erbbaurecht als Instrument der kommunalen Bodenpolitik« [6]) im einzelnen aufgeführt sind. Hier seien erwähnt:

1. Die Unterbindung von Bodenhortung und -spekulation
   Wenn Bodenwertsteigerungen mit dem Erbbauzins abgeschöpft werden, entfällt die Spekulation und mit ihr das Motiv, Boden in Erwartung steigender Werte ohne Nutzung zu halten (Hortung).

[4]) Die Einzelheiten können dem Muster-Erbbaurechtsvertrag des Seminars, insbes. den dort auf S. 1 abgedruckten Leitgedanken entnommen werden (vgl. S. 1, Fußnote [2])).
[5]) Die Einzelheiten können dem Muster-Erbbaurechtsvertrag und dem Papier zur Anpassung des Erbbauzinses entnommen werden (vgl. S. 1, Fußnote [2]))
[6]) siehe Seite 1, Fußnote [3])

Die laufende Last des Erbbauzinses treibt den Boden demjenigen zu, der ihn im Rahmen der Vorgaben des allgemeinen Planungsrechts am besten nutzt.

2. Freizügigkeit für Wohnen und Arbeiten
   Der Erbbauzins bewirkt mit sanftem, aber beständigem ökonomischem Druck, daß jeder, der ein Grundstück nicht oder nicht ausreichend nutzt, sich von ihm trennt (s. Ziff. 1.). Damit wächst die Chance, daß der, der ein Grundstück nutzen will, ein für seine Zwecke geeignetes findet.

3. Kapitalfreier Zugang zum Boden
   Das Erbbaurecht wird gegen eine laufende Abgabe vergeben und spart so den Kapitaleinsatz, der beim Grundstückskauf notwendig ist. Der Unternehmer kann sein Kapital ausschließlich für die konjunkturpolitisch allein wirksamen Investitionen in Gebäude, Maschinen usw. einsetzen.

4. Ausschöpfung städtebaulicher Angebote
   Marktgerechte Erbbauzinsen setzen starke Anreize, Baurechtsangebote der städtebaulichen Planung voll zu nutzen und Baulükken zu schließen. Das bewirkt die ökologisch notwendige Verdichtung.

5. Ökologischer Beitrag: sparsamer Flächenverbrauch
   Die mit der Grundstücksnutzung verbundenen Kosten (Erbbauzinsen) tragen zum sparsamen Verbrauch von Flächen bei. Der an den Wert des Nutzungsrechts angepaßte Erbbauzins fügt sich bruchlos in die moderne Umweltgesetzgebung ein, die die Nutzung von Gemeinschaftsgütern kostenpflichtig macht.

6. Beitrag zur Verteilungsgerechtigkeit
   Für die Inanspruchnahme vergleichbarer Grundstücke – sei es Bauland oder bebauter Bestand – müssen alle Erbbauberechtigten den gleichen Preis bezahlen. Das Erbbaurecht leistet damit einen Beitrag zur Verteilungsgerechtigkeit.

4. Nicht marktgerechte Erbbauzinsen weniger wirksam

In dem Maße, wie der Erbbauzins hinter dem Marktwert der Bodennutzung zurückbleibt, bekommt das Erbbaurecht zu Lasten des Grundstückswerts einen Kapitalwert. Für ein Grundstück mit einem Nutzungswert von DM 5.000,— pro Jahr lassen sich diese Vermögensverschiebungen an folgender Tabelle veranschaulichen:

Erbbauzins p. a. *DM*	*Vermögen der Gemeinde* *Bodenpreis in DM*	*Vermögen des Erbbauberechtigten* *Preis des nackten Erbbaurechts*
5.000,—	100.000,—	0,—
2.500,—	50.000,—	50.000,—
0,—	0,—	100.000,—

Der steigende Kapitalwert regt zur Spekulation mit dem Erbbaurecht an, wie es sonst vom Boden her bekannt ist. Erbbaurechtserwerber müssen dann Kapital zur Zahlung von Kaufpreisen für das reine Erbbaurecht, nicht nur für das Bauwerk aufwenden (vgl. die Leitgedanken zum Mustervertrag). Die oben aufgeführten Vorteile des Erbbaurechts werden nur in vermindertem Umfang erreicht.

5. *Erbbaurechtsausgabe durch Bodenfonds*

Das Erbbaurecht kann für öffentlichen Grundbesitz von den Kommunen, den Ländern und dem Bund ausgegeben werden.

Bei liberaler Handhabung des Erbbaurechts ist die Gefahr, von den politischen Organen der Gebietskörperschaften abhängig zu werden, nicht erheblich, aber doch gegeben. Von dieser Einsicht ausgehend fällt der Schritt nicht schwer, die Aufgabe, Erbbaurechte auszugeben, einem unabhängigen, nationalen Bodenfonds oder – aus wettbewerblichen und föderalistischen Gründen – mehreren unabhängigen regionalen Bodenfonds zu übertragen, und zwar für alle Grundstücke der öffentlichen Hand einschl. der der Treuhandanstalt. Die Mitglieder der leitenden Organe der Bodenfonds sollten die Unabhängigkeit der Mitglieder des Zentralbankrats der Bundesbank haben.

6. *Verwendung der Erträge zur Bodenvorratspolitik*

Die Erträge aus den Erbbauzinsen sollten zum Ankauf von Grundstükken, zur Aufstockung des Bodenvorrats der öffentlichen Hand oder der Bodenfonds und zur Verbreiterung des Angebots von Erbbaurechten verwendet werden. – Soweit *dem* kommunal- und haushaltsrechtliche Beschränkungen entgegenstehen, sollten sie aufgehoben werden.

In weiter Zukunft könnten die Erträge an die Bevölkerung gleichmäßig zurückverteilt werden, damit die durchschnittliche Netto-Belastung der Haushalte trotz steigender Erbbauzinsen nicht mehr steigt und Bodennutzung bezahlbar bleibt (s. 1.Teil).

7. *Sozialpolitik mit Erbbaurechten?*

Wird der Erbbauzins aus sozialpolitischen Gründen unter dem Marktwert der Bodennutzung festgesetzt, so ist zu bedenken, daß diese Objekt-

verbilligung ebenso problematische Folgen hat wie die Objektförderung im Wohnungsbau. Deren bekannte negative Folgen wären auch hier zu erwarten. Außerdem wären alle Anreize zum ökologisch sparsamen Flächenverbrauch, zur Ausnutzung des städtebaulich gesetzten Rahmens, zur notwendigen Verdichtung usw., bei der Herabsetzung des Erbbauzinses in ihrer Wirksamkeit gemindert.

Daher sollte mit der über ökonomische Anreize gesteuerten Erbbaurechtsausgabe die Subjektförderung als Instrument der Sozialpolitik verbunden werden, z.B. über das Wohngeld oder das Baugeld (Bauzuschüsse).

Die für die Förderungsbedürftigen notwendigen Mittel sind durch die übrigen Erbbauzinseinnahmen vorhanden. Die Verwendung von Erbbauzinseinnahmen für sozialpolitische Zwecke zeigt die Richtung an, in die gleichmäßig zurückverteilte Erbbauzinsen wirken.

Vierter Teil: Umgestaltung der Grundsteuer für Privat-Grundstücke

Das *Seminar für freiheitliche Ordnung* empfiehlt dem Bundesgesetzgeber eine *Reform der Grundsteuer.* Diese Steuer erfaßt heute neben den Bodenwerten auch den Wert der darauf stehenden Häuser. Die heutige Grundsteuer ist also eine Grund- und Gebäudesteuer. Wir besteuern nicht nur den Boden, sondern auch die auf ihm getätigten Kapitalinvestitionen. Es ist daher nicht übertrieben, die Gebäudesteuer als investitionsfeindlich zu bezeichnen. Die Gebäudebesteuerung sollte abgeschafft und dafür der Bodenwert durch eine »reine« oder »echte« Grundsteuer umso höher besteuert werden, schon deshalb, damit die Reform für die Kommunen aufkommensneutral bleibt.

Eine echte Grundsteuer erhöht das Angebot an Bodennutzungen, weil die Bodeneigentümer die Steuer erwirtschaften wollen durch Vermietung und Verpachtung oder intensivierte Eigennutzung. Wenn sie dazu nicht in der Lage sind, trennen sie sich vom Bodeneigentum durch Verkauf, um die Steuer nicht auf Dauer aus anderen Einkommen bestreiten zu müssen. Eine echte Grundsteuer löst mit sanftem, aber beständigem ökonomischem Druck alle Bodenhorte auf; sie trägt damit zur Überwindung der künstlichen Verknappung des Bodenangebots bei, löst also eine Tendenz zur Verbilligung der Mieten, Pachten und Bodenpreise aus. Dies erleichtert den Zugang zu Bodennutzungen für Zwecke des Wohnens und Arbeitens.

Der städtebauliche Vorteil einer echten Grundsteuer ist der ökonomische Druck zur baldigen Schließung aller Baulücken und zur vollen Ausschöpfung der Grenzen der baurechtlich zulässigen Nutzung auf allen Grundstükken. Dies bewirkt Verdichtung im Altbestand, wo dies planungsrechtlich

zulässig ist, und erspart damit zumindest teilweise die Ausweisung von Neubaugebieten.

In den neuen Bundesländern wird eine reformierte Grundsteuer manchen sogenannten Alteigentümer veranlassen, auf seine Ansprüche zu verzichten oder sie zumindest so rasch wie möglich zu verkaufen. Die verschiedenen Interessenten für ein und dasselbe Grundstück geraten unter einen heilsamen ökonomischen Einigungszwang. Nur der echte Investor bleibt interessiert, die Spekulanten ziehen sich so rasch wie möglich zurück.

Erhaltung des Artikel 15 GG

Das *Seminar* empfiehlt dem Bundesgesetzgeber, Artikel 15 GG im Zuge der Verfassungsreform nicht aufzuheben. Die politische Chance, eine Bodenreform mit einfacher Mehrheit durchzusetzen, darf nicht eingeschränkt werden. Die oben vorgeschlagene Reform der Grundsteuer ist nur der erste Schritt in die richtige Richtung.

Mittel-und langfristig sollte die echte Grundsteuer immer weiter erhöht werden, bis alle Grundstücke ihren Kapitalwert verloren haben, weil die Steuer zum vollen Entgelt für die Bodennutzung geworden ist. Dann werden alle Grundstücke voll genutzt, aber gleichzeitig die Nachfrage nach Bodennutzungen infolge der hohen Grundsteuer soweit wie nötig zurückgedrängt sein.

Da der Verlust des Kapitalwertes der Grundstücke trotz fortbestehenden Privateigentums am Boden eine Entschädigungspflicht auslöst, wird eine Verfassungsbestimmung wie Artikel 15 GG dringend gebraucht werden, damit die Allgemeinheit durch die Entschädigungen nicht überfordert wird.

Die Zukunft beider Lösungswege

Wenn die Grundsteuer die volle Höhe der Bodenrente erfaßt und damit dem marktmäßigen Erbbauzins entspricht, gibt es keinen Grund mehr, die Zweigleisigkeit von öffentlichen Grundstücken, die im Erbbaurecht vergeben werden, und privaten Grundstücken, auf denen die Steuer lastet, aufrechtzuerhalten.

Die rechtliche Seite – die Nutzungsfreiheit – sollte bei beiden Gestaltungen ohnehin weitgehend angenähert sein, und die wirtschaftliche Seite stimmt, wenn Grundsteuer und Erbbauzins die gleiche Höhe haben, ebenfalls überein. Auch lassen sich die im 3. Teil aufgeführten Vorteile des Erbbaurechts ebenso gut auf dem Steuerwege erreichen. Eine Überführung der öffentlichen Grundstücke in Privateigentum bei gleichzeitiger Umwandlung des Erbbauzinses in eine Grundsteuer im o. g. Sinne liegt näher als der umgekehrte Weg.

Schlußbemerkung:

Zu den Leitfragen nehmen wir nachfolgend nur teilweise Stellung:

Zu 2: Das *Seminar* empfiehlt allen Gebietskörperschaften:

1. Der Boden wird nicht mehr verkauft, sondern wird zur privaten Nutzung nur noch verpachtet nach Landpachtrecht, Kleingartenrecht oder Erbbaurecht.
2. Die Erlöse aus Pacht- und Erbbauzinsen werden so lange ausschließlich zum Erwerb weiteren Bodeneigentums eingesetzt, solange noch Privateigentum an Boden vorhanden ist.
3. Im Hinblick auf die ständig wachsende Nachfrage nach Bodennutzungen ist es gerechtfertigt, den Bodenkauf durch Kreditaufnahme zu finanzieren, die aus den steigenden Erlösen aus Pacht- und Erbbauzinsen auf lange Sicht amortisiert werden können.
4. Um die Vergabe von Pacht- und Erbbauverträgen zuverlässig zu entpolitisieren und streng ökonomischer Sachgesetzlichkeit zu unterwerfen, sollte das Eigentum am Boden unabhängigen regionalen Bodenfonds übertragen werden. Wie die Bundesbank unser Geld nach ihrer besten Einsicht in die ökonomischen Erfordernisse verwaltet, so sollten es die Bodenfonds mit dem Boden tun.

Zu 5: Die volle Mobilisierung gelingt durch Ankauf und Erbbaurecht. Der Ankauf wird durch die vorgeschlagene Grundsteuerreform erleichtert.

Zu 6: Bei freien Mieten rücken die Mieter im Bestand zusammen. Erbbauzinsen oder reformierte Grundsteuer sorgen für volle Nutzung des Bodens durch größtmögliches Bauwerk im Rahmen der baurechtlichen Nutzungsgrenzen.

Zu 9: Eine reformierte Grundsteuer auf der Grundlage zeitgerechter Einheitswerte für den Boden kann unabhängig von Eigentumsverhältnissen am raschesten flächendeckend positive Wirkungen entfalten.

Zu 10: Das Erbbaurecht muß liberal gehandhabt werden, damit die Investoren ihre Handlungsfreiheit behalten. Es muß ökonomisch konsequent gehandhabt werden, sonst wird mit Erbbaurechten ebenso spekuliert wie mit Bodeneigentum. Wir verweisen auf unseren Mustervertrag für die Vergabe von Erbbaurechten.
Die Erbbau-VO sollte durch ein Gesetz novelliert werden, das auch die alten Nutzungsrechte aus DDR-Zeiten in das Erbbaurecht überführt.

Zu 11: Die Gebäude zu besteuern ist investitionsfeindlich. Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer sollte daher ausschließlich der Bodenwert sein. Die Bodenwertzuwächse fallen nicht mehr bei Privaten an, wenn die echte Grundsteuer jede Erhöhung der Bodenrente in vollem Umfang erfaßt.

Warum nicht das Erbbaurecht?

Zu den strittigen Eigentumsfragen in Ostdeutschland

Peter Conradi MdB

Inzwischen geben auch CDU-Politiker zu, daß der im Einigungsvertrag für das strittige Boden- und Gebäudeeigentum in Ostdeutschland festgelegte Grundsatz »Rückgabe vor Entschädigung« die wirtschaftliche Gesundung Ostdeutschlands erschwert. Die SPD hat von Anfang an vor diesem von FDP und CDU/CSU aus eigentums-ideologischen Gründen verfochtenen Grundsatz gewarnt und zu einer pragmatischen Lösung geraten. Ohne Erfolg. Auch hier haben sich Bundeskanzler Kohl und sein Unterhändler Schäuble geirrt.

Nun liegen 1,2 Mio. ungeklärte Ansprüche auf ostdeutsche Grundstücke und Gebäude vor. Es wird Jahre dauern, diese Ansprüche zu klären. Die Verwaltungen und die Gerichte sind damit überfordert. In vielen Fällen wird es zu langwierigen Prozessen kommen. Dadurch wird der wirtschaftliche Aufschwung im Osten gebremst, denn solange die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück/Gebäude nicht rechtlich geklärt sind, wird niemand dort bauen, keine Bank wird eine Hypothek geben, kein Nutzer wird investieren.

Die Bundesregierung versucht, das Problem mit Beschleunigungs- und Ausnahmeregelungen nach dem Grundsatz »Investitionen vor Rückgabe« anzugehen. Die Regelungen werden dadurch noch komplizierter und unübersichtlicher.

Solange nicht feststeht, wer entschädigt und wie hoch entschädigt wird, bleibt eine weitere Unsicherheit. Bis jetzt hat die Bundesregierung noch keine Vorstellungen über Art und Höhe der Entschädigungen entwickelt. Gerüchteweise verlautet, der Bundesfinanzminister strebe eine Entschädigung in Höhe des 1,3fachen der Einheitswerte von 1935 an. *Wer* diese Entschädigung aufzubringen hat, ist offen. Wird es die Bundeskasse, das heißt die Gesamtheit aller Steuerzahler sein? Oder wird es in Ostdeutschland einen Lastenausgleich geben, vergleichbar dem westdeutschen Lastenausgleich nach dem Zweiten Weltkrieg, bei dem alle, die Haus- und Grundbesitz behalten hatten, darauf eine Abgabe zahlen mußten, aus der die Deutschen entschädigt wurden, die durch Flucht, Vertreibung und Bombenangriffe ihr Eigentum verloren hatten? Die Entschädigungszahlungen damals waren gering, aber das Prinzip des Lastenausgleichs war vernünftig und gerecht.

Wird die geplante Entschädigung für die strittigen ostdeutschen Grundstücke und Gebäude auf das 1,3fache des Vorkriegseinheitswertes festgeschrieben, dann wird der Wertunterschied zu den heutigen Verkehrswerten unerträglich. Es ist zweifelhaft, ob das Bundesverfassungsgericht eine Regelung zulassen würde, bei der ein Grundbesitzer, der wegen einer geplanten Investition sein Grundstück hergeben muß (»Investition vor Rückgabe«), dafür nur einen Bruchteil des heutigen Wertes als Entschädigung bekommt, während sein Nachbar nach dem Prinzip »Rückgabe vor Entschädigung« sein Grundstück und damit den vollen heutigen Verkehrswert erhält. Der Wertunterschied zwischen Entschädigung und Rückgabe wäre so groß, daß jeder Grundstückseigentümer um die Rückgabe seines Grundstücks prozessieren müßte. Eine Entschädigung in der Nähe der heutigen Verkehrswerte ist andererseits nicht finanzierbar, weder über die leere Staatskasse noch aus einem ostdeutschen Lastenausgleich.

In dieser Situation muß neu nachgedacht werden. Was sind die Ziele einer eigentumsrechtlichen Regelung? Es soll möglichst rasch klar werden, wer Eigentümer des Grundstücks ist, damit die Beleihung des Grundstücks zur Finanzierung von Investitionen möglich wird. Die Regelung muß gerecht sein und die verschiedenen Eigentümer einigermaßen gleich behandeln, damit sie vor dem Bundesverfassungsgericht Bestand hat.

Möglicherweise könnte das *Erbbaurecht* helfen, ein bewährtes, wenn auch nicht geliebtes bodenrechtliches Instrument in Deutschland. Das Erbbaurecht unterscheidet zwischen dem Eigentümer des Grundstücks und dem Erbbauberechtigten. Letzterer hat einen langfristigen Vertrag – 75 oder 99 Jahre –, der es ihm gegen Erbbauzins erlaubt, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen. Läuft das Erbbaurecht aus, und ist der Eigentümer nicht bereit, zu verlängern, dann muß er dem Erbbauberechtigten den Wert der Gebäude auf dem Grundstück erstatten. Kirche und Adel haben lange Zeit ihre Grundstücke im Erbbaurecht vergeben. Auch einige Städte haben sich, vor allem in den 20er Jahren, dieser Rechtskonstruktion bedient.

Eine erbbaurechtliche Lösung für die strittigen ostdeutschen Eigentumsfragen müßte etwa so aussehen: Alle ehemaligen Eigentümer bekommen grundsätzlich ihr Grundstückseigentum zurück. Sie werden gleichzeitig durch Gesetz verpflichtet, den heutigen Nutzern ein Erbbaurecht einzuräumen, wenn diese das wünschen.

Das Erbbaurecht könnte zeitlich gestaffelt sein, für Wohnbauten 50 Jahre, für gewerbliche Bauten 30 Jahre. Damit hätten die heutigen Nutzer die Möglichkeit, auf einen kalkulierbaren Zeitraum hin das Grundstück zu nutzen und das Erbbaurecht zu beleihen. Der Gesetzgeber müßte die Konditionen dieser Erbbaurechte durch eine Umwandlung der Erbbaurechts*verordnung* von 1919 in ein Erbbaurechts*gesetz* konkretisieren, beispiels-

weise die Höhe des Erbbauzinses, die Modalitäten beim Heimfall, die Beleihbarkeit von Erbbaurechten usw. Eine Entschädigung entfällt. Der Eigentümer erhält ja sein Eigentum zurück. Er muß allerdings hinnehmen, daß er sein Grundstück/Gebäude für längere Zeit nicht selbst nutzen kann, sondern es einem anderen gegen eine Pachtzahlung zur Nutzung überlassen muß. Das ist als Folge des Kriegs und der deutschen Teilung ein zumutbares Opfer.

Eine derartige erbbaurechtliche Lösung würde zu einem erträglichen Interessenausgleich zwischen ehemaligen Eigentümern und den heutigen Nutzern führen. Eine Differenzierung nach Wohngrundstücken/-gebäuden und Gewerbegrundstücken/Gebäuden wäre möglich. Für ehemalige Eigentümer, die ihr Einfamilienhaus selbst wieder bewohnen, also nicht verkaufen oder anderweitig verwerten möchten, müßten Ausnahmeregelungen getroffen werden. Wenn der Eigentümer selbst auf Dauer in seinem Haus wohnen will, wäre eine gesetzliche Verpflichtung zur Gewährung des Erbbaurechts an einen anderen problematisch, denn der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums ist höher anzusetzen, wenn das Eigentum der unmittelbaren Lebensgestaltung, zum Beispiel dem Wohnen, dient.

Einige Fachleute schätzen, mit einer erbbaurechtlichen Lösung ließen sich die Hälfte, möglicherweise sogar zwei Drittel der strittigen Eigentumsfälle in Ostdeutschland vernünftig lösen. Sie könnte relativ schnell Rechtssicherheit schaffen. Vor allem würde sie die schreiende Ungerechtigkeit zwischen Rückgabe und Entschädigung vermeiden.

Die Mitwirkenden dieses Heftes:

Fritz Andres
Vorstandsmitglied des Seminars für freiheitliche Ordnung e. V.
Dhauner Straße 180, 6570 Kirn/Nahe

Eckhard Behrens
Vorstandsmitglied des Seminars für freiheitliche Ordnung e. V.
Bergstraße 29, 6900 Heidelberg

Peter Conradi
Architekt; Mitglied des Deutschen Bundestages (SPD); Bundeshaus, 5300 Bonn 1

Prof. Dr. jur. Roland Geitmann
Martin-Bucer-Straße 6, 7640 Kehl

Achim Großmann
Diplompsychologe; Mitglied des Deutschen Bundestages (SPD)
Bundeshaus, 5300 Bonn 1

Jobst v. Heynitz, Notar
Vorstandsmitglied des Seminars für freiheitliche Ordnung e. V.
Ludwig-Thoma-Straße 10, 8000 München 60

Klaus Schmitt
Apostel-Paulus-Straße 26, 1000 Berlin 62

Bodenpolitik mit dem Erbbaurecht in Berlin und Brandenburg

Ein Bericht mit Dokumenten

Fritz Andres

Die Erbbaurechtsinitiative des *Seminars* hatte mit einem Schreiben an alle Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern begonnen, in dem auf die Vorteile der Privatisierung von Bodennutzungen durch Vergabe von Erbbaurechten hingewiesen worden war. Am Ende des Schreibens, das in *»Fragen der Freiheit«* Heft 210 Seite 5 ff abgedruckt ist, hatten wir nicht nur die Übersendung von Muster-Verträgen, sondern auch unentgeltliche Beratung angeboten. Von den über 300 Städten und Gemeinden, die auf das Rundschreiben reagiert haben, haben die meisten den Muster-Erbbaurechtsvertrag angefordert. Eine nicht unerhebliche Anzahl war jedoch auch an der Beratung interessiert. Nachdem eine große Anzahl von Reaktionen aus der Umgebung von Berlin eingetroffen war, legten wir einen Schwerpunkt unserer Beratungsaktivitäten auf diesen Raum.

In den Gesprächen mit Bürgermeistern, Fachdezernenten und Leitern der Ämter für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung stießen wir durchweg auf große Aufgeschlossenheit gegenüber dem Erbbaurecht, die häufig aus ersten Erfahrungen mit Spekulanten resultierte, teilweise sich aber auch aus der Beobachtung ergab, daß in einer Zeit sprunghaft ansteigender Bodenpreise jeder heute getätigte Verkauf sich morgen schon als falsch erweisen kann. Da andererseits Boden für Investitionen zur Verfügung gestellt werden muß, sehen die Kommunen im Erbbaurecht einen Weg, die Grundstückswertsteigerungen für sich zu behalten und trotzdem den Boden für Investitionen zur Verfügung zu stellen.

Neben Einzelgesprächen kam es auch in verschiedenen Städten wie z. B. Eberswalde, Bernau und Ludwigsfelde zu Veranstaltungen mit städtischen Gremien (Bauausschuß, Stadtverordenten-Versammlung etc.), in denen durchweg Interesse am Erbbaurecht geweckt werden konnte. In einer Reihe von Städten und Gemeinden gibt es bereits den Grundsatzbeschluß, kommunale Liegenschaften *nur* im Erbbaurecht zu vergeben.

Schon bald erhielten wir den Rat, bei den Landratsämtern nachzufragen, ob uns im Rahmen der in der Regel monatlich stattfindenden Bürgermeister-Dienstbesprechungen die Möglichkeit eingeräumt würde, über das Erbbaurecht zu referieren. Zu diesen Dienstbesprechungen laden die Landräte alle Bürgermeister ihres Kreises ein, um allgemein interessierende Themen zu behandeln. Bei den Kommunalaufsichtsbehörden, die die Veran-

staltungen ausrichten, fanden wir meistens ein offenes Ohr und konnten inzwischen in sechs der acht an Berlin angrenzenden Landkreisen auf solchen Veranstaltungen vor ca. 30–50 Bürgermeistern das Erbbaurecht erläutern und seine Vorteile für Städte und Gemeinden darstellen.

Bei all diesen Bestrebungen wußten wir uns im Einklang mit der Bodenpolitik des Landes Berlin, das seit Mitte der 70iger Jahre zunächst nur für Wohngrundstücke, dann aber bald generell landeseigene Grundstücke nur im Wege des Erbbaurechts vergab. Nach Hamburg, Lübeck, Wolfsburg und Kaiserslautern ist Berlin die Stadt mit dem größten Bestand an Erbbaurechten. Eine gleichgerichtete Bodenpolitik des Landes Berlin und seines Umlandes schien uns von Bedeutung zu sein, damit die Frage »Verkauf oder Vergabe von Erbbaurechten« aus dem ohnehin stattfindenden Ansiedlungswettbewerb der Kommunen herausgehalten wird.

Wie ein Schlag ins Kontor wirkte daher der nachstehend abgedruckte Bericht der Berliner Zeitung »Der Tagesspiegel« vom 15. 10. 1991, aus dem sich nicht nur eine grundsätzliche Hinwendung der CDU Berlins zu einer Verkaufspolitik, sondern auch die Zustimmung des Koalitionspartners SPD sowie eines Teils der Opposition ergibt. Alle Bemühungen, das Erbbaurecht im Umland von Berlin zu etablieren, schienen vergeblich, wenn das Land Berlin dazu überging, seine Grundstücke »kostengünstig« an ansiedlungswillige Investoren zu verkaufen:

Der Tagesspiegel

CDU legt neue Richtlinien für Grundstücksgeschäfte vor

Lob für Bündnis 90/Grünen / SPD-Fraktion will demnächst nachziehen

Nach der öffentlichen Kontroverse um den Verkauf zentraler Stadtgrundstücke – prominentestes Beispiel ist die Daimler-Benz-Ansiedlung am Potsdamer Platz – hat die CDU neue Richtlinien für die Gestaltung von Kaufverträgen, die Bewertung von Flächen und die parlamentarische Kontrolle wichtiger Grundstücksgeschäfte des Senats vorgelegt. Der Vorsitzende des Vermögensausschusses im Abgeordnetenhaus, Volker Liepelt (CDU), hofft jetzt, daß bis Anfang November nicht nur mit dem Koalitionspartner SPD, sondern auch mit den Oppositionsparteien einheitliche Verfahrensregeln verabredet werden können. Seltenes Lob erntete die CDU gestern von der Fraktion Bündnis 90/Grüne, die den Forderungskatalog der Konservativen als »konstruktive Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung« einstufte.

»Investoren brauchen kostengünstige Flächen in Berlin«, heißt es einleitend in dem Papier der CDU-Fraktion. Unternehmen an die Stadt zu binden, sei eine Auf-

gabe, die politisch entschieden werden müsse. Es müsse aber ein Verfahren gefunden werden, das »transparent und nachvollziehbar ist und möglichen Manipulationsvorwürfen widersteht«. Für Verkäufe landeseigener Grundstücke fordert die CDU künftig eine vertragliche Nutzungsbindung und eine Verpflichtung des Investors, sich an stadtplanerische und städtebauliche Richtlinien zu halten. Ein generelles Vorkaufsrecht für das Land Berlin soll ebenso festgelegt werden wie eine Bindung des Verkaufs, der Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks an die Zustimmung des Senats.

Nach der Landeshaushaltsordnung Berlins sind Grundstücksgeschäfte für Gewerbe- und Industrieansiedlungen der parlamentarischen Kontrolle entzogen. Dies soll sich ändern, sagt die CDU. Solche Verkäufe sollen zustimmungspflichtig werden, wenn die »auf Grund ihrer städtebaulichen oder grundstückspolitischen Bedeutung in einer exponierten Lage von besonderem Interesse sind«. Der Entwurf der Christdemokraten geht davon aus, daß dies in der Regel alle Grundstücksgeschäfte in den Bezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Tiergarten, Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain betrifft. Die Fraktion Bündnis 90/Grüne schlägt an dieser Stelle vor, alle Geschäfte über einer Million DM zustimmungspflichtig zu machen.

Wie auch immer die Kriterien festgelegt werden: In solchen Fällen soll der Vermögensausschuß des Parlaments neben einer Kurzdarstellung des Investitionsvorhabens über den ermittelten Verkehrswert informiert werden und entscheiden, ob das Grundstücksgeschäft der Zustimmung des Abgeordnetenhauses bedarf. Dieses Verfahren setzt die Kooperationsbereitschaft des Finanzsenators voraus, bestätigte gestern auch Liepelt. Sollte es nicht funktionieren, will die CDU für den Verkauf landeseigener Gewerbe- und Industrieflächen eine generelle Zustimmungspflicht einführen.

Die Bewertung wichtiger Grundstücke durch die kommunale Wertermittlungsstelle beim Bausenator möchte die CDU beibehalten, allerdings soll der Gutachter-Ausschuß den jeweiligen Verkehrswert überprüfen. Beide Gremien haben zur Zeit den gleichen Vorsitzenden, nämlich den Leiter der Abteilung V der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Rainer Möckel. Deshalb sieht das CDU-Papier vor, daß diese Kontrolltätigkeit des Gutachterausschusses von zwei Sachverständigen geleitet wird. Zwischen Verkehrswertermittlung und Preisangebot des Landes darf höchstens eine Zeitspanne von drei Monaten liegen. Bis zum Abschluß eines Kaufvertrages dürfen dann maximal zwei Monate verstreichen, ansonsten wird eine Neubewertung erforderlich.

Der Vorschlag der CDU-Fraktion läßt offen, ob dieses Verfahren einer Änderung der Landeshaushaltsordnung und der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz bedarf, oder mit dem Senat nur schriftlich verabredet werden soll. Der Koalitionspartner SPD will in den nächsten Tagen, voraussichtlich nach einer Fraktionsklausur am Wochenende, seine Hausaufgaben machen und »etwas weitergehende Vorschläge« vorlegen. SPD-Sprecher Peter Stadtmüller: »Die CDU hat das meiste von uns abgekupfert.« za

*

Die »Leitlinien zu Berliner Grundstücksverkäufen« der CDU vom 14. Oktober 1991, auf die sich der Artikel bezieht, bestätigten dann alle Befürchtungen:

Berliner CDU Fraktion des Abgeordnetenhauses von Berlin

»Ausverkauf« oder Investitionsmanagement?
Leitlinien zu Berliner Grundstücksverkäufen
– Bewertungsverfahren
– Parlamentarische Kontrolle

vorgelegt am 14. Oktober 1991 von *Volker Liepelt, MdA*

Präambel

Berlin braucht Investoren und eine prosperierende Wirtschaft. Die Stadt muß in kurzer Zeit ihre Wirtschafts- und damit ihre Steuerkraft so erhöhen, daß sie sich auf der Grundlage des westlichen Standards stabilisieren und den Aufschwung im östlichen Teil angleichen kann.

Investoren brauchen kostengünstige Flächen in Berlin, wenn die Wirtschaft nicht aus der Stadt herausgedrängt werden soll.

Zwischen dem kurzfristigen Ertrag aus dem Grundstücksverkauf für den Landeshaushalt und dem langfristigen Nutzen neu angesiedelter Betriebe und neuer Arbeitsplätze besteht jedoch ein Grundkonflikt.

Um den Konflikt zu lösen, legen wir diese Leitlinien für Berliner Grundstücksverkäufe vor.

1.

Die Diskussionen über den Verkauf landeseigener Grundstücke an Investoren werden auch in Zukunft nicht zu vermeiden sein. Unternehmen an Berlin zu binden, *ist eine politische Aufgabe*, die ebenso *politisch entschieden* werden muß.

Gerade deshalb ist darauf zu achten, daß die politische Entscheidung auch in der Sache so gut wie möglich begründet werden kann und ein *Verfahren* gefunden wird, das *transparent und nachvollziehbar* ist und möglichen Manipulationsvorwürfen widersteht.

2.

Die politische Grundentscheidung für die Senatsverwaltungen – bei der Ansiedlung von Investoren – darf nicht auf kontrollierende Ausschüsse des Parlaments übertragen werden. Dies ist auch schon dadurch bedingt, daß Grundstücksgeschäfte ohne Zeitverzögerung als Beitrag für eine Berliner Wirtschaftsförderungspolitik durch den Senat vollzogen werden müssen. Daher müssen Verbesserungen am jetzigen System darauf zielen, das Verfahren der Ermittlung von Verkehrswerten für Grundstücke zu *optimieren*, Kontrollmechanismen einzubauen und ein Regelwerk von Auflagen und Bindungen zur Vermeidung des Mißbrauchs des erworbenen Grundstückes festzulegen.

3. Bindungsstandard

Bei Verkäufen landeseigener Grundstücke ist ein standardisiertes *umfangreiches Regelwerk an Bindungen und Verpflichtungen* gegenüber dem Käufer vorzusehen. Diese sind im wesentlichen

- eine Nutzungsbindung, in der die künftigen Nutzungen des Investors festgelegt sind und deren Änderung der Zustimmung Berlins bedarf;
- eine Bauverpflichtung, die dem Investor aufgibt, den stadtplanerischen und städtebaulichen Richtlinien, ggf. Architektenwettbewerben, zu entsprechen; ein generelles Vorkaufsrecht für Berlin sowie ein Veräußerungsverbot an Dritte;
- kein Verkauf, keine Vermietung oder Verpachtung des Grundstückes durch den Investor ohne Zustimmung des Landes Berlin; als Sanktionsrecht Vertragsstrafen. Rückgriffsrechte und Wiederverkaufsrechte sind Vorkaufsrechte des Landes Berlin;

- die Festlegung von Nachbesserungsklauseln, die nachträglich eine Zahlung von erhöhten Kaufsummen vorsehen, wenn beispielsweise spätere bauliche Nutzungen höher sind, als zum Zeitpunkt der Bewertung und des Kaufvertrages.

4. Aktualität von Wertermittlungen
Angebote, die nicht älter als drei Monate sind, dürfen nur auf der Basis von Verkehrswertermittlungen vom Lande Berlin abgegeben werden. Danach gilt eine Bindungspflicht bis zu einem möglichen Kaufabschluß von zwei Monaten (Verkürzungen um einen Monat). Ansonsten ist eine Neubewertung erforderlich. Diese Frist muß zwangsweise eingehalten werden, um einen Investor entsprechende Dispositionsmöglichkeiten zu erlauben und nicht mit wechselnden oder sich stetig erhöhenden Preisen einen Einigungswunsch zu verhindern.

5. Zustimmungspflichtigkeit von Gewerbe- und Industrieansiedlung
Einzelne Grundstücksgeschäfte der Gewerbe- und Industrieansiedlung können insbesondere dann wieder zustimmungspflichtig werden (im Gegensatz zur jetzigen Regelung), wenn sie aufgrund ihrer städtebaulichen oder grundstückspolitischen Bedeutung in einer exponierten Lage hierdurch von besonderem Interesse sind. Für Grundstücksverkäufe in den Bezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Tiergarten, Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichtshain trifft dieses im Regelfall zu.

6. Verfahren
Hierzu ist zunächst folgendes Verfahren zu erproben:
Die Senatsverwaltung für Finanzen informiert den Unterausschuß »Vermögensverwaltung und Beteiligungen« des Hauptausschusses bei beabsichtigten Verkäufen von Grundstücken, die wegen ihrer städtebaulichen oder grundstückspolitischen Bedeutung von besonderem Interesse sind. Der Unterausschuß erhält neben einer kurzen Darstellung des Investitionsvorhabens den ermittelten Verkehrswert, zu dem das jeweilige Grundstück veräußert werden soll. Innerhalb einer Frist von drei Wochen entscheidet der Unterausschuß, ob
- weiterer Besprechungsbedarf besteht und
- ob das Grundstücksgeschäft der Zustimmung des Abgeordnetenhauses bedarf.

Sollte sich dieses Verfahren nicht bewähren, ist eine generelle Zustimmungsbedürftigkeit wieder herzustellen.

7. Gutachter-Ausschuß
Es scheint notwendig, die Ermittlung der jeweiligen *Verkehrswerte so breit wie möglich abzusichern*. Daher ist bei Grundstücksgeschäften der unter 5. genannten Klassifikation der sog. Gutachter-Ausschuß mit einer Überprüfung der Ergebnisse zu befassen. Daher soll der Gutachter-Ausschuß im Sinne einer *Plausibilitätskontrolle* jeweils überprüfen, ob die kommunalen Wertermittlungen sachlich und objektiv gerechtfertigt sind.

8.
Hierzu ist die *Stellung des Gutachter-Ausschusses und seine Unabhängigkeit zu stärken*, um die bisher bewährte Funktion auch künftig abzusichern. Da der Vorsitzende des Gutachter-Ausschusses selbst Leiter der kommunalen Bewertungsstelle der Bauverwaltung ist, müssen von vornherein in der Arbeitsorganisation des Ausschusses Konflikte vermieden werden. Somit *sind künftig mindestens zwei Sachverständige* als Stellvertreter des Vorsitzenden zu berufen, die selbst *nicht Bedienstete der Verwaltung* sind. Sie übernehmen dann bei jenen Überprüfungen den Vorsitz, wenn es sich um Verkäufe landeseigener Grundstücke an Investoren handelt. Diese Stellvertreter werden auf Vorschlag der Architekten-, Bau-, Industrie- und Handelskammer sowie der Wirtschaftsprüferkammer berufen. Damit können theoretische Interessenkollisionen vermieden werden.

Die Überprüfungen durch den Gutachter-Ausschuß sind zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt einzuleiten, um Zeitverzögerungen bei Abschluß von Geschäften entgegenzutreten.

9.

Um die hier dargestellten Ziele zu erreichen, ist u. U. sowohl die Landeshaushaltsordnung § 64 Abs. 2 Punkt 4 zu ändern als auch die DVO zum Baugesetzbuch (§§ 6, 7 und 8) hinsichtlich des Aufgabenzuwachses des Gutachter-Ausschusses.

*

Die Kosten der Vereinigung beider Stadtteile sowie die Streichung der Berlin-Förderung durch den Bund lassen Haushaltsdefizite erwarten, die die CDU nun zum Teil durch Grundstücksverkäufe stopfen wollte. Selbst für die Grundstücke, die in der Vergangenheit schon im Wege des Erbbaurechts vergeben worden waren, sollten noch Käufer gesucht werden. Wie sich aus den Leitlinien der CDU ergibt, ging es ihr nicht nur um den Übergang zu einer Verkaufspolitik, sondern auch darum, durch entsprechende Ausgestaltung der Grundstücksverkäufe zu gewährleisten, daß der Erwerber mit dem Grundstück nicht spekuliert, sondern die in Aussicht gestellten Investitionen auch tatsächlich durchführt. Grundstücksverkäufe sollen daher vom Verfahren her transparent und nachvollziehbar ausgestaltet und in wichtigen Fällen auch parlamentarisch abgesichert werden, damit nicht jeder einzelne Verkauf in die Schlagzeilen gerät und zu öffentlichen Diskussionen Anlaß gibt.

Schlagzeilen gemacht hatte vor allem der Verkauf eines sogenannten Filetgrundstückes am Potsdamer Platz an die Daimler-Benz AG, der noch durch die Rot-Grüne-Koalition unter Momper beschlossen worden war. Die sprunghaft ansteigenden Bodenpreise in Berlin machten bald deutlich, daß das Grundstück viel zu billig an einen der reichsten Konzerne Deutschlands abgegeben worden war. Die Diskussionen und Schlagzeilen um dieses Grundstücksgeschäft nahmen kein Ende und beschäftigten schließlich auch noch die Brüsseler EG-Kommission, die zu prüfen hatte, ob in dem zu niedrigen Grundstückspreis nicht eine gemeinschaftswidrige Subvention an das Unternehmen zu sehen sei. Inzwischen hat die Kommission eine Kaufpreisnachbesserung von 35 Mio DM gefordert, die aber zur Erfassung des zukünftigen Wertes des Grundstücks bei weitem nicht ausreichend sein dürfte.

Nachdem die SPD eine eigene Stellungnahme angekündigt hatte, die jedoch in die gleiche Richtung wie das CDU-Papier gehen sollte, war Eile geboten und es wurden zunächst alle Abgeordneten der SPD und später auch der anderen Fraktionen brieflich auf die grundsätzliche Bedeutung der Weichenstellung: »Verkauf oder Vergabe von Erbbaurechten« aufmerksam gemacht:

Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.

Bad Boll

den 17. Oktober 1991

An die Mitglieder der
SPD-Fraktion des
Berliner Abgeordnetenhauses

Ihre Ansprechpartner:
Fritz Andres (06752) 1340
Eckhard Behrens (06221) 542313
Jobst von Heynitz (089) 221666

Vergabe von Erbaurechten statt Grundstücksverkauf!
Offener Brief zur Initiative Ihres CDU-Kollegen Volker Liepelt
vom 14. 10. 1991
Leitlinien zu Berliner Grundstücksverkäufen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als gemeinnützige Einrichtung der politischen Bildung haben wir in den letzten Monaten die Gemeinden in den neuen Bundesländern über die kommunalen Chancen einer Privatisierung der Bodennutzungen mit Hilfe des Erbbaurechts informiert. Im Umland von Berlin stießen wir auf besonders großes Interesse und haben bereits in fast allen Landkreisen im Rahmen der Bügermeister-Dienstbesprechungen referiert und diskutiert.

Durch Presseveröffentlichungen wurden wir auf die Initiative des Abgeordneten Liepelt aufmerksam, die uns auch vorliegt. Wir anerkennen sein Bemühen, mit typischen Folgen der Grundstücksprivatisierung im Wege von Verkäufen besser als bisher fertig zu werden. Dabei wird von ihm jedoch ein Weg eingeschlagen, der nur in ein immer undurchschaubareres Dicklicht von vertraglichen Bindungen der Investoren führen wird. Die auf der einen Seite gewonnene Durchsichtigkeit des Verfahrens wird erkauft mit einem Gestrüpp von Auflagen und Beschränkungen, das nicht nur die Entfaltung eines erheblichen Teils der Berliner Wirtschaft ernsthaft bedrohen wird, sondern auch zu einer Verzahnung von Verwaltung und Wirtschaft führt, die wiederum geeignet ist, die Grundstücksgeschäfte des Senats in die Diskussion zu bringen.

Wir empfehlen, statt eines Geflechtes rechtlicher Bindungen das *ökonomische Instrument vollentgeltlicher Nutzungsverhältnisse am Boden* einzuführen. Statt einmaligen Kaufpreisen laufend Erbbauzinsen bezahlen zu müssen, erzwingt nicht rechtlich, aber ökonomisch, von den baurechtlich zulässigen Nutzungen auf jedem Grundstück immer vollen Gebrauch zu machen. Das schreckt Spekulanten, aber nicht seriöse Investoren ab, die ihr Kapital für die eigentlich gewünschte Einrichtung von Arbeitsplätzen schonen, die Erbbauzinsen erwirtschaften können und ihre Entscheidungsfreiheit zu schätzen wissen.

Nur die Stadt, die mit ihrem Boden sachgerecht umgeht, erwirbt durch ihre Bodenpolitik spürbare Standortvorteile im Ansiedlungswettbewerb. Sie wird auch ihre laufenden Einnahmen durch Erbbauzinsen, die mit den Bodenwerten steigen, weit wirksamer verbessern, als durch einmalige Kaufpreiseinnahmen.

Mit freundlichen Grüßen
SEMINAR FÜR FREIHEITLICHE ORDNUNG e. V.

Das vorstehend abgedruckte Schreiben, dem auch die an alle Städte und Gemeinden verschickten Unterlagen sowie der inzwischen erstellte Muster-Erbbaurechtsvertrag beigefügt waren, hat dann offenbar seine Wirkung nicht verfehlt. Jedenfalls veröffentlichte die SPD am 24. 10. 1991 Grundpositionen zur Vergabe von Grundstücken des Landes Berlin, in der sie sich auf eine Erbbaurechts-Politik festlegt, wie man sie sich eindeutiger nicht wünschen konnte:

Presse-Info SPD Berlin

Nr. 259

Datum: 24. Oktober 1991

Thema: Grundstückspolitik

Redaktion: Hans-Peter Stadtmüller

Pressestelle
SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin
Rathaus Schöneberg
1000 Berlin 62
Tel. (030) 78333

Grundpositionen der SPD-Fraktion zur Vergabe von Grundstücken des Landes Berlin

In Ansiedlungsfragen ist für potentielle Investoren die durch das Land Berlin betriebene Grundstückspolitik von großer Bedeutung.

Dabei ist in der durch die Vereinigung und die Hauptstadtentscheidung entstandenen Situation eine grundsätzlich neue Orientierung in der Grundstückspolitik in Berlin erforderlich geworden.

Die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin hat deshalb die folgenden inhaltlichen und verfahrensmäßigen Positionen beschlossen.

1. Landeseigene Grundstücke werden nach Erbaurecht vergeben

Kernpunkt der von der SPD-Fraktion vorgeschlagenen Verfahrensweise ist das Erbbaurecht. Das Land Berlin soll grundsätzlich landeseigene Grundstücke nicht verkaufen, sondern Grundstücke nach Erbbaurecht an Nutzungswillige vergeben.

Ein wesentlicher Vorteil dieses Verfahrens ist das weitgehende Vermeiden von Bodenspekulationen. Berlin sollte sich dabei um eine liberale Gestaltung des Verfahrens bemühen, damit das Erbbaurecht für den Grundstücksnutzer attraktiv ist und dieser insbesondere in seinen Investitionsplänen gegebenenfalls nicht stärker eingeschränkt wird, als dies durch das öffentliche Baurecht ohnehin geschieht. Die Privatisierung der Bodennutzung hat die soziale Zielsetzung, das Spekulieren mit Bodenwertsteigerungen zu unterbinden, denn von Bodenspekulationen gehen keine wirtschaftlichen Impulse für die Stadt aus.

Die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin schlägt zudem vor, den entsprechenden Passus im § 64 der Landeshaushaltsordnung dahingehend zu ändern, daß die Vergabe von Erbbaurechten nicht mehr der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedarf. Der Vermögensausschuß des Abgeordnetenhauses wird jedoch durch den Senat weiterhin ohne Verzug über derartige Grundstücksgeschäfte informiert.

2. Verkauf in Ausnahmefällen möglich
In begründeten Ausnahmefällen soll der Verkauf von Grundstücken weiterhin möglich sein. Diese Ausnahmen sind strikt einzugrenzen. Die SPD-Fraktion schlägt in diesem Zusammenhang vor, den § 64 der Landeshaushaltsordnung dahingehend zu ändern, daß zukünftig die Einwilligung des Abgeordnetenhauses bei allen Verkäufen von landeseigenen Grundstücken erforderlich ist.

3. Feststellung des Verkehrswertes und Gültigkeit
Verkehrswertermittlungen nehmen die Wertermittlungsstellen des Landes Berlin vor. Der Zeitraum zwischen Wertermittlungsdatum und Vertragsabschluß darf zwei Monate nicht überschreiten, ansonsten ist eine Neubewertung erforderlich.

4. Gutachterausschuß
Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses zur Grundstückswertermittlung bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen soll ein ausgewogeneres und breiteres Profil hinsichtlich der beruflichen Qualifikationen der Mitglieder aufweisen als bisher; das bisherige Übergewicht der beiden Berufsgruppen Architekt und Immobilienmakler muß vermindert werden.

5. Vereinfachung der Verfahrensabläufe bei Grundstücksgeschäften prüfen
Es soll – als ein Schritt zur Verwaltungsvereinfachung – geprüft werden, ob Grundstücksgeschäfte nur noch allein bei den Bezirksämtern bzw. bei der Senatsverwaltung für Finanzen abgewickelt werden können. Die bisher in vielen Grundstücksgeschäften praktizierte zeitraubende Doppelarbeit auf beiden Verwaltungsebenen darf in der bisherigen Form nicht fortgeführt werden.

*

Der für die Liegenschaften zuständige Finanzsenator Pieroth (CDU), der in der Stellungnahme der SPD vor allem einen Widerspruch zu Grundpositionen des Koalitions-Senats sah, reagierte entsprechend konsterniert (vgl.den nachfolgenden Artikel im »Tagesspiegel« vom 25. 10. 1991):

Der Tagesspiegel 25. 10. 1991

SPD: Vergabe von Grundstücken nur noch nach dem Erbbaurecht

Vorschläge widersprechen Grundpositionen des Koalitionspartners CDU

Mit neuen Vorschlägen zur Vergabe landeseigener Gewerbegrundstücke hat sich die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus deutlich abgesetzt von Grundpositionen des Koalitionspartners CDU. Die Sozialdemokraten wollen künftig Grundstücke, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, nicht mehr an Investoren verkaufen, sondern nach Erbbaurecht vergeben. Ein wesentlicher Vorteil des Erbbaurechts, erläuterte der SPD-Abgeordnete Joachim Niklas, sei das »weitgehende Vermeiden von Bodenspekulationen«. Die »fast hysterisch zu nennende Spekulationswelle mit Grundstücken« müsse gebrochen werden.

Die Vergabe in Erbpacht müsse liberal gestaltet werden und dürfe den Vertragspartner nicht stärker einschränken, als dies durch das öffentliche Baurecht ohnehin ge-

schehe, heißt es in einem Papier der SPD-Fraktion, das am Donnerstag veröffentlicht wurde. Mit einer Änderung der Berliner Landeshaushaltsordnung solle erreicht werden, daß die Vergabe von Erbbaurechten nicht mehr der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedürfe. Der Vermögensausschuß des Parlaments hätte dann nur noch ein Informationsrecht.

Die Sozialdemokraten fordern, daß Gewerbegrundstücke nur noch in begründeten Ausnahmefällen – zum Beispiel bei der Ansiedlung von Unternehmenszentralen oder in Arrondierungsfällen – verkauft werden dürfen. Alle Kaufverträge sollten nicht ohne Einwilligung des Abgeordnetenhauses rechtsgültig werden. Der Zeitraum zwischen der amtlichen Ermittlung des Verkehrswerts und dem Vertragsabschluß, fordert die SPD zusätzlich, dürfe zwei Monate nicht überschreiten.

Die Sozialdemokraten schlagen außerdem vor, den Gutachterausschuß zur Grundstückswertermittlung bei der Senatsbauverwaltung personell neu zusammenzusetzen und das Übergewicht der Architekten und Immobilienmakler in diesem Gremium zurückzudrängen.

Finanzsenator Elmar Pieroth (CDU) wies die Vorschläge der SPD gestern entschieden zurück. Die ausschließliche Vergabe von Grundstücken nach dem Erbbaurecht stehe »im deutlichen Gegensatz zu der vom Senat beschlossenen aktiven Grundstückspolitik«. Berlin müsse Investoren genauso behandeln wie dies in München, Frankfurt oder Hamburg geschehe.

za

*

Zur Vorbereitung auf die nun vorprogrammierte Auseinandersetzung wurden zahlreiche Gespräche mit Abgeordneten aller Fraktionen geführt. Leider mißlang der Versuch, das Problem zusätzlich über die Presse ins allgemeine Bewußtein zu heben. Der nachstehende, beim Tagesspiegel eingereichte Artikel gibt einige für die Berliner Situation wesentliche Gesichtspunkte wieder, die auch in den Gesprächen mit den Abgeordneten immer wieder eine wichtige Rolle spielten:

Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.

Bad Boll

Privatisierung der Bodennutzung durch Grundstücksverkauf oder durch Vergabe von Erbbaurechten?
Eine Kontroverse zwischen der Berliner CDU- und der SPD-Fraktion zeichnet sich ab.

Vier Faktoren, alle gleich elementar, erzwingen eine Neuorientierung der Grundstückspolitik des Landes Berlin:

- der Beitritt der neuen Bundesländer, der Berlin aus seiner Insellage befreit und zum Mittelpunkt eines weiten Umlandes gemacht hat.
- die Öffnung zum Osten, die ihm eine Brückenkopffunktion zuweist
- die Hauptstadtentscheidung
- der zu erwartende Zustrom von jährlich etwa 100000 Zuwanderern.

Jede der vier Faktoren löst eine enorme Steigerung der Nachfrage nach Bodennutzungen aus. Alle vier zusammen tun dies in kaum abzuschätzendem Ausmaß.

Das Land Berlin, ohnehin schon Großgrundbesitzer an städtischem Territorium, hat im Rahmen der kommunalen Restitution in erheblichem Umfang weiteren Grundbesitz, z.B. die Stadtgüter im Süden der Stadt, zugesprochen bekommen bzw. erhält sie demnächst. Die immense Steigerung der Nachfrage nach Grundstücksnutzungen trifft daher das Land Berlin in einer Situation, in der es selbst in erheblichem Maße als Anbieter auftreten kann.

Daß in einer Marktwirtschaft die Grundstücksnutzung durch Private zu erfolgen hat, ist unstreitig. Über die Frage, wie die Grundstücksnutzung privatisiert werden soll, steht jedoch im Berliner Abgeordnetenhaus eine Grundsatzdiskussion an: die CDU-Fraktion hat sich auf den *Verkauf*, die SPD-Fraktion auf die *Vergabe von Erbbaurechten* festgelegt. Die Eilbedürftigkeit einer Entscheidung liegt auf der Hand:
beschäftigungspolitische Gründe erlauben kein Zögern. Eine heftige Auseinandersetzung ist vorauszusehen.

Im Papier der CDU erkennt man das Bemühen, mit typischen Folgen der Grundstücksprivatisierung im Wege von Verkäufen besser als bisher fertig zu werden. Dabei wird jedoch ein Weg eingeschlagen, der nur in ein immer undurchschaubareres Dickicht von vertraglichen Bindungen der Investoren führen wird. Die auf der einen Seite gewonnene Durchsichtigkeit des Verfahrens wird erkauft mit einem Gestrüpp von Auflagen und Beschränkungen, das nicht nur die Entfaltung eines erheblichen Teils der Berliner Wirtschaft ernsthaft bedrohen wird, sondern auch zu einer Verzahnung von Verwaltung und Wirtschaft führt, die wiederum geeignet ist, die Grundstücksgeschäfte des Senats in die Diskussion zu bringen.

Darüberhinaus irrt die CDU, wenn sie glaubt, Investoren durch den Verkauf kostengünstiger Flächen nach Berlin locken zu müssen. Das Angebot preisgünstiger Flächen mutet geradezu paradox an auf einem Grundstücksmarkt, der durch steil nach oben gehende Grundstückspreise gekennzeichnet ist, – Preise, die schließlich bezahlt werden, und zwar nicht nur von Spekulanten in Erwartung weiter steigender Preise, sondern auch von Investoren, die die Kapitalkosten des Grunderwerbs aus ihrer Grundstücksnutzung erbringen müssen und deren Wunsch, sich in Berlin anzusiedeln, offenbar so groß ist und deren wirtschaftliche Erwartungen so positiv sind, daß sie diese hohen und höchsten Preise bezahlen. In einer solchen Situation aber ist das Angebot günstiger Flächen völlig fehl am Platz. Außer der Begünstigung Einzelner ist von ihm nichts zu erwarten. Eine unaufhörliche Quelle von Skandalen ist in dieser Politik förmlich eingebaut.

Geradezu fatal ist die Begründung für das Angebot kostengünstiger Flächen, daß nämlich die Wirtschaft nicht aus der Stadt herausgedrängt werden soll. Im Klartext heißt das: das Land Berlin soll in einen offensiven Ansiedlungswettbewerb zu den Umlandgemeinden treten und diesen mit der Abgabe billiger Flächen die Investoren abziehen. Was ist von diesem Ansiedlungswettbewerb unterster Schublade anderes zu erwarten als ein Nachziehen der Städte und Gemeinden des Großraums um Berlin mit dem Ergebnis, daß Vermögen der öffentlichen Hand zu Spottpreisen verschleudert wird und, da über die Auswahl unter den Investoren dann nicht mehr primär der Grundstückspreis entscheidet, der Vetternwirtschaft Tür und Tor geöffnet wird – ganz abgesehen davon, daß das vielleicht vorhandene Vertrauen der Umlandgemeinden, mit Berlin in regionalpolitischen Fragen eine faire Partnerschaft eingehen zu können, den Todesstoß erhalten wird.

Dem gegenüber setzt die SPD auf eine marktwirtschaftskonforme Ausgestaltung und Handhabung des Erbbaurechts, einen Weg, der zudem die Gefahr der Bodenspekulation und weiterer Grundstücksskandale auf ein Minimum herabschraubt. Statt auf ein Geflecht rechtlicher Bindungen setzt sie damit auf das ökonomische Instrument vollentgeltlicher

Nutzungsverhältnisse am Boden: indem der Investor statt einmaligen Kaufpreisen laufende Erbbauzinsen bezahlen muß, sieht er sich bei aller rechtlichen Freiheit ökonomisch gezwungen, von den baurechtlich zulässigen Nutzungen auf dem Grundstück immer vollen Gebrauch zu machen. Das schreckt Spekulanten, aber nicht seriöse Investoren ab, die ihr Kapital für die eigentlich gewünschte Einrichtung von Wohnungen und Arbeitsplätzen schonen, die Erbbauzinsen erwirtschaften können und ihre Entscheidungsfreiheit zu schätzen wissen.

Nur die Stadt, die mit ihrem Boden sachgerecht umgeht, erwirbt durch ihre Bodenpolitik spürbare Standortvorteile im Ansiedlungswettbewerb. Sie wird auch ihre laufenden Einnahmen durch Erbbauzinsen, die mit den Bodenwerten steigen, weit wirksamer verbessern, als durch einmalige Kaufpreiseinnahmen.

Im Interesse der Stadt Berlin und ihrer zukünftigen Entwicklung bleibt zu wünschen, daß die CDU die Lektion in Sachen sozialer Marktwirtschaft von der SPD annimmt!

Fritz Andres
Mitglied des Vorstands des
Seminars für freiheitliche Ordnung e. V.

*

Nachdem sich auch die Fraktionen von Bündnis 90/Grüne sowie FDP im Berliner Abgeordnetenhaus für das Erbbaurecht aussprachen, war eine Debatte vorgezeichnet, von der man sich nur wünschen konnte, daß sie qualitativ auf höchstem Niveau und darüberhinaus in aller Öffentlichkeit geführt würde, damit die Grundsatzfrage, vor der ja alle Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern stehen, mit allem Für und Wider mustergültig abgehandelt wird.

Die Auseinandersetzung war dann vom Verfahren her aber doch enttäuschend, weil sie im Vermögensausschuß, einem nicht öffentlich tagenden Unterausschuß des Hauptausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses, ausgetragen wurde. So kam es leider nicht zu der von uns erhofften, mit großer Publizität ausgestatteten Grundsatzdebatte. Der *Tagesspiegel* berichtete lediglich am 8.und 13. November wie folgt:

Der Tagesspiegel (8. und 13. 11. 1991)

Verkauf oder Erbbaurecht? – Das ist nicht mehr die Frage

Bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken ist ein Kompromiß in Sicht

CDU und SPD wollen sich bis zur nächsten Woche auf neue Grundsätze zur Vergabe landeseigener Grundstücke an private Investoren einigen. Dabei geht es um die Grundsatzfrage, ob Gewerbeflächen in der Regel verkauft oder aber in Erbpacht ver-

geben werden. Die jüngste Forderung der Sozialdemokraten, Grundstücke des Landes Berlin grundsätzlich im Erbbaurecht zu vergeben, hatte den Koalitionspartner zunächst unangenehm überrascht, doch deutet der CDU-Fraktionsgeschäftsführer und Vorsitzende des parlamentarischen Vermögensausschusses, Volker Liepelt, jetzt Kompromißbereitschaft an.

»Wir wollen die Frage, ›Kauf oder Pacht‹ offenhalten und für das künftige Verfahren keine prinzipiellen Grundsätze festlegen«, sagte Liepelt dem Tagesspiegel. Eine solche Entscheidung der Regierungsfraktionen liefe allerdings der politischen Linie des Finanzsenators und auch des Regierenden Bürgermeisters entgegen, angesichts der Konkurrenz anderer Wirtschafsregionen, landeseigene Grundstücke ausdrücklich zum Verkauf anzubieten und auf diese Weise den Bedürfnissen wichtiger Investoren entgegenzukommen.

CDU und SPD sind sich grundsätzlich darin einig, daß die Vergabe von Erbbaurechten zur Ansiedlung privater Wirtschaftsunternehmen nur dann in nennenswertem Umfang möglich sein wird, wenn das brandenburgische Umland sich einer solchen Vergabepraxis anschließt. In der Sitzung des Vermögensausschusses am Mittwoch wies Finanzsenator Elmar Pieroth (CDU) auch erneut auf die – seiner Ansicht nach – drohende Abwanderung von Investoren nach Brandenburg hin. In der Ausschußsitzung sprach sich im übrigen nicht nur die Fraktion Bündnis 90/Grüne, sondern überraschend auch die FDP dafür aus, landeseigene Grundstücke in Berlin vermehrt in Erbpacht zu vergeben.

Liepelt wies darauf hin, daß eine flexible Regelung, die sich nicht auf Verkauf oder Erbbaurecht festlegt, die parlamentarische Kontrolle von Grundstücks-Transaktionen des Senats verkompliziert. Denn der Verkauf erfordere eine eng gefaßt Kontrolltätigkeit des Abgeordnetenhauses, das Erbbaurecht eher eine liberale Verfahrensweise. Mit Blick auf die sich hinziehende Diskussion sei es aber dringend notwendig, »zu einem Ergebnis zu kommen«. za

»Bei Grundstücksgeschäften ist im Einzelfall zu entscheiden«

CDU und SPD klammern die Frage von Verkauf oder Erbpacht aus

Die Koalitionsfraktionen von CDU und SPD haben sich auf ein neues Verfahren zur Vergabe landeseigener Grundstücke an private Investoren geeinigt. In einem gemeinsamen Antrag, den der Vermögensausschuß des Abgeordnetenhauses heute in vertraulicher Sitzung beschließen soll, lautet die Kompromißformel: »Ausgehend von der bisherigen Praxis ist bei Grundstücksgeschäften jeweils in Kenntnis der Interessen des Investors im Einzelfall über das geeignete Vergabeverfahren – Erbbaurecht oder Verkauf – zu entscheiden. Eine grundsätzliche Orientierung nach dem Erbbaurecht sollte nur durch ein gemeinsames, einheitliches Verfahren mit dem Umland, also in einer Einigung mit dem Land Brandenburg, angestrebt werden«.

In dem Antrag wird der Senat zur Novellierung der Landeshaushaltsordnung aufgefordert, um festzulegen, daß Grundstücksverkäufe der Einwilligung des Parlaments bedürfen, wenn es sich um Grundstücke von »herausragender städtebaulicher Bedeutung oder in einer exponierten Lage von besonderem öffentlichen Interesse« handelt. Dies treffe in jedem Fall auf Gewerbeflächen in den Bezirken Charlottenburg, Tiergarten, Mitte, Kreuzberg und Penzlauer Berg zu. Über eine Vergabe nach dem Erbbaurecht sei das Abgeordnetenhaus jeweils sofort zu informieren. CDU und SPD fordern außerdem eine Änderung der »Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches«, um den »Gutachter-Ausschuß für Grundstückswerte in

Berlin« verstärkt in die kommunale Wertermittlung von Grundstücken einzubeziehen. In Streitfällen soll der Gutachterausschuß eine Plausibilitätskontrolle oder ein zweites Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes vornehmen können. Der Ausschuß soll um Berufsgruppen wie Landschaftsarchitekten, Bankkaufleute und Bodenkundler erweitert werden. Mindestens zwei stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses, heißt es im Koalitionspapier, dürfen keine Bedienstete des Landes Berlin sein.

Wenn das Land Berlin künftig Investoren Grundstücke anbietet, dürfen die entsprechenden Verkehrswertermittlungen nicht älter als zwei Monate sein. Sollten die Vertragsverhandlungen länger als drei Monate dauern, sei eine Neubewertung des Grundstücks notwendig, heißt es im CDU/SPD-Antrag. In den Verträgen selbst sei ein »umfangreiches Regelwerk an Verpflichtungen« festzuschreiben.

Die Bündnis 90/Grüne-Abgeordnete Michaele Schreyer, Mitglied des Vermögensausschusses, warf bereits gestern den Sozialdemokraten vor, in der Frage des Erbbaurechts »umgefallen« zu sein. Die CDU-Fraktion habe sich mit ihren Richtlinien durchgesetzt. za

*

Immerhin brachte die Fraktion BÜNDNIS 90/GRÜNE (AL)/UFV am 18. November noch folgenden Antrag ein:

Abgeordnetenhaus von Berlin

Drucksache 12/ 919

12. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Grüne (AL)/UFV
auf Annahme einer Entschließung

über *Grundsatz des Erbbaurechts bei der Vergabe landeseigener Grundstücke*

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Zur privaten Nutzung werden landeseigene Grundstücke an Dritte grundsätzlich in Erbbaurecht vergeben. Einer Veräußerung von landeseigenen Grundstücken stimmt das Abgeordnetenhaus nur im besonders begründeten Einzelfall zu.

Begründung:

In der gegenwärtigen Situation von Berlin steigen auf Grund der verschärften Konkurrenz um verfügbare Flächen die Grundstückspreise rapide an. Damit steigt auch die Wahrscheinlichkeit von Spekulationskäufen, da Bodenwertsteigerungen bei Wiederveräußerung leistungslose und im Vergleich zu Arbeitseinkommen und sonstigen Kapitaleinkünften steuerlich nur unzureichend erfaßte Gewinne versprechen.

Gerade in dieser Situation muß die Grundstückspolitik des Landes darauf gerichtet sein, diesem Spekulationsklima entgegenzuwirken. Die Vergabe von landeseigenen Grundstücken an private Nutzer in Erbbaupacht ist hierfür ein wesentliches Instrument, da die Möglichkeit von Veräußerungsgewinnen durch Bodenwertsteigerungen entfällt.

Es entfällt damit auch der Anreiz für den privaten Nutzer, eine Nutzung auf dem Standort Berlin allein aus Gründen der Bodenwertsteigerungen aufzugeben, weil entsprechende Opportunitätskosten – nämlich entgangene Gewinne aus der möglichen Grundstücksveräußerung – nicht anfallen und somit die Standortentscheidung nicht beeinflussen.

Für das Land Berlin bietet das Erbbaurecht den Vorteil der sehr langfristigen Sicherung der Verfügbarkeit der Grundstücke. Dies ist gerade in der gegenwärtigen, durch starke Veränderungen und einer zu erwartenden Bevölkerungszunahme gekennzeichneten Situation von großer Bedeutung. Dies gilt insbesondere hinsichtlich solcher Liegenschaften wie der Berliner Stadtgüter, deren langfristige Nutzung derzeit noch nicht endgültig festgelegt werden kann.

Auch aus finanzpolitischen Gründen ist die Vergabe landeseigener Grundstücke im Erbbaurecht für die Stadt gerade in der gegenwärtigen Situation der starken Bodenpreissteigerungen günstiger als ihr Verkauf, da mit den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen von heute bereits kurze Zeit später nur noch ein Bruchteil der Fläche neu erworben werden kann.

Für den privaten Nutzer bietet das Erbbaurecht den Vorteil, daß die Kapitalbelastung gerade zu Beginn einer Investition sehr viel geringer ist, da ein Kaufpreis für das Grundstück nicht entrichtet werden muß. Dieses spielt insbesondere für den privaten Wohnungsbau sowie für kleine und mittlere Unternehmen eine große Rolle. Gleichzeitig bietet das Erbbaurecht nicht nur durch Laufzeiten bis 99 Jahre und der Möglichkeit der Verlängerung die notwendige langfristige Sicherheit für private Investitionen, sondern auch über die Ausgestaltung der Zahlungsbedingungen – von der Stundung der Zinszahlungen in den Anfangsjahren der Investition für kapitalschwächere Investoren bis zur Kapitalisierung des Pachtzinses für kapitalstarke Investoren – vielfältige Möglichkeiten einer Wirtschaftspolitik durch aktive Grundstückspolitik.

Berlin, den 18. November 1991

Künast Lehmann Schreyer
und die übrigen Mitglieder der Fraktion Bündnis 90/Grüne (AL)/UFV

*

In der Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 28. November wurde beschlossen, diesen Antrag an den Hauptausschuß zu überweisen.

In der gleichen Sitzung wurde dann der von allen Fraktionen am 18. November eingebrachte Antrag gegen die Stimmen der FDP ohne textliche Änderung beschlossen. Wir können in diesem Beschluß einen Teilerfolg sehen, weil er für Wohngrundstücke generell und für Gewerbegrundstücke in der Regel die Vergabe im Wege des Erbbaurechts vorsieht:

Abgeordnetenhaus von Berlin Drucksache 12/ 932
12. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der CDU, der Fraktion der SPD, der Fraktion der F.D.P., Fraktion Bündnis 90/Grüne (AL)/UFV und der Fraktion der PDS

über *Verbesserung des Verfahrens bei Grundstücksgeschäften*

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, zur Verbesserung des Verfahrens bei Grundstücksgeschäften von folgenden Voraussetzungen auszugehen und die entsprechenden Maßnahmen unverzüglich einzuleiten:

1. Allgemeines

In Ansiedlungsfragen ist für potentielle Investoren die durch das Land Berlin betriebene Grundstückspolitik von großer Bedeutung. Dabei muß sich diese Ansiedlungs- und Grundstückspolitik infolge der durch die Vereinigung und durch die Hauptstadt-Entscheidung für Berlin entstandene neue Situation neuen Ansprüchen und Diskussionen stellen. Unternehmen an Berlin zu binden, ist immer auch eine politische Entscheidung. Gerade daher ist eine Verbesserung des Verfahrens bei der Vergabe von Grundstücken notwendig, das den Entscheidungsweg transparent vollzieht und kritischen Diskussionen standhält.

Da Grundstücksgeschäfte auch ein Beitrag zur Berliner Wirtschaftsförderungspolitik sind, darf das Ziel von mehr Transparenz und Kontrolle nicht einen weiteren Zeitverzug beim Ablauf des jeweiligen Vorhabens zur Folge haben.

2. Grundsätze

Ausgehend von der bisherigen Praxis ist bei Grundstücksgeschäften jeweils in Kenntnis und in Abwägung der Interessen des Landes Berlin und des Investors im Einzelfall über das geeignete Vergabeverfahren – neben Erbbaurecht auch Verkauf – zu entscheiden. Grundstücksgeschäfte zum Zwecke des Wohnungsbaues sollen grundsätzlich auf dem Wege des Erbbaurechts erfolgen. Eine generelle Orientierung nach dem Erbbaurecht sollte durch ein gemeinsames, einheitliches Verfahren mit dem Umland – also in einer Einigung mit dem Land Brandenburg – angestrebt werden.

3. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

In Ergänzung des bisherigen § 64 Abs. 2 LHO ist durch eine Novellierung festzulegen, daß sowohl Grundstücksverkäufe als auch die Vergaben nach dem »Erbbaurecht mit Kaufoption« der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedürfen, wenn es sich um Grundstücke von herausragender städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Bedeutung oder in einer exponierten Lage von besonderem öffentlichen Interesse handelt.

Bei der Auslegung dieser Kriterien ist davon auszugehen, daß im Sinne dieser Definition Grundstücke in den Innenstadtbezirken Charlottenburg, Tiergarten, Mitte, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, immer davon betroffen sind.

Über Vergabe nach dem Erbbaurecht ist das Abgeordnetenhaus jeweils sofort zu informieren.

4. Wertermittlung
Bei der Abgabe von Angeboten des Landes Berlin dürfen die entsprechenden Verkehrswertermittlungen nicht länger als zwei Monate zurückliegen. Der Zeitpunkt des Verkaufsabschlusses darf nicht länger als drei Monate nach Abgabe des Angebotes liegen, ansonsten ist eine Neubewertung des entsprechenden Grundstückes erforderlich.

5. Gutachter-Ausschuß
Um die Ermittlung der jeweiligen Verkehrswerte so breit wie möglich abzusichern, ist der »Gutachter-Ausschuß für Grundstückswerte in Berlin« verstärkt mit einzubeziehen und dessen unabhängige Stellung zu stärken.

Hierfür sind durch eine Novellierung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO – BauGB) folgende Änderungen zu realisieren:

a) Aufgaben
Die Aufgaben des Gutachter-Ausschusses nach § 7 DVO sind um den Punkt »Stellungnahmen zu Verkehrswertermittlungen der Wertermittlungsstellen des Landes Berlin« zu ergänzen. Je nach Anforderung – auch des Unterausschusses »Vermögensverwaltung und Beteiligungen« des Hauptausschusses – kann der Gutachter-Ausschuß entweder im Sinne einer Plausibilitätskontrolle oder in Form eines »zweiten Gutachtens« die vorliegenden Ergebnisse der kommunalen Wertermittlung überprüfen.

b) Zusammensetzung
Die Mitglieder des Gutachter-Ausschusses für Grundstückswerte in Berlin sollen um weitere Berufsgruppen wie z.B. Bodenkundler, Landschaftsarchitekten, Bankkaufleute, ergänzt bzw. erweitert werden. Die Mitglieder sind auf Vorschlag der jeweiligen Kammern (Architektenkammer, Baukammer, Industrie- und Handelskammer, Wirtschaftsprüferkammer) bzw. der Berufsverbände zu berufen.

c) Berufung
Mindestens zwei stellvertretende Vorsitzende sollen keine Bedienstete des Landes Berlin sein. Sie sollen insbesondere dann die Arbeit des Gutachter-Ausschusses verantwortlich leiten, wenn Grundstücksgeschäfte des Landes Berlin betroffen sind.

6. Nutzungsbindungen und Verpflichtungen
Bei der Vergabe landeseigener Grundstücke ist gegenüber dem Investor ein umfangreiches Regelwerk an Verpflichtungen und Sanktionsrechten sowie Vertragsstrafen und Regelungen zu Wiederverkaufsrechten festzuschreiben. Diese bestehen im wesentlichen aus:

a) einer Nutzungsbindung, in der die künftigen Nutzungen des Investors festgelegt sind und deren Änderung der Zustimmung Berlins bedarf;

b) einer Bauverpflichtung, die dem Investor aufgibt, entsprechend den stadtplanerischen und städtebaulichen Richtlinien, ggf. Architektenwettbewerben, zu entsprechen;

c) der Untersagung des Verkaufs, der Vermietung oder Verpachtung des Grundstückes durch den Investor ohne Zustimmung des Landes Berlin und Sicherung der Rückgriffsrechte innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren;

d) der Festlegung von Nachbesserungsklauseln, die nachträglich eine Zahlung von erhöhten Kaufsummen vorsehen, wenn beispielsweise spätere bauliche Nutzungen höher sind als zum Zeitpunkt der Bewertung und des Kaufvertrags.

7. Der Senat wird aufgefordert, nach Ablauf von zwei Jahren nach Inkrafttreten der neuen Regelungen einen Erfahrungsbericht über die Wirkungen des neuen Verfahrens dem Abgeordnetenhaus vorzulegen.

Berlin, den 18. November 1991

Landowsky Liepelt
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der CDU

Dr. Staffelt Fechner Dr. Niklas
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der SPD

von Braun Biederbick
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der F.D.P.

Künast Lehmann Dr. Schreyer
und die übrigen Mitglieder der Fraktion Bündnis 90/Grüne (AL)/UFV

Dr. Lötzsch Wolf
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der PDS

*

Der Tagesspiegel

vom 22. 11. 1991 berichtete nur kurz:

Grundstücksgeschäfte: Mehr Parlamentseinfluß

Bei Grundstücksgeschäften des Landes Berlin soll künftig das Parlament stärker beteiligt werden. Der Unterausschuß Vermögensverwaltung einigte sich gestern einmütig auf eine entsprechende Empfehlung an den Hauptausschuß, teilte der Vorsitzende des Unterausschusses, Volker Liepelt (CDU), am Donnerstag mit.

Demnach sollen Grundstücke an Investoren grundsätzlich immer im Erbbaurecht vergeben werden. Verkauft werden soll nur, wenn die Investitionen nicht anders möglich sind und ein »Interesse des Landes Berlin« bestehe. Die Empfehlung sieht vor, daß das Parlament bei Verkäufen immer dann zustimmen muß, wenn sich ein verkauftes Grundstück in einer »herausragenden städtebaulichen Lage« befindet, so Liepelt weiter.

Verkäufe in den Innenstadtbezirken (Charlottenburg, Tiergarten, Mitte, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Friedrichshain) bedürfen prinzipiell immer der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Bei Vergabe im Erbbaurecht muß der Senat das Parlament informieren. Allerdings soll der Gutachterausschuß, der die Verkehrswerte ermittelt, öfter eingeschaltet und in seiner Unabhängigkeit gestärkt werden.

Zwischen der Verkaufswertermittlung und dem Verkauf dürfen demnach nicht mehr als fünf Monate vergehen, sagte Liepelt. In der Vergangenheit hatte es wiederholt Kritik an vermeintlich zu niedrigen Verkehrswerten gegeben. ily

An dem Beschluß ist u. a. bemerkenswert, daß er offenbar ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Grundstücksverkäufe oder um die Vergabe von Erbbaurechten handelt, vorsieht, daß dem Investor Bauverpflichtungen, Nutzungsbindungen und sonstige Restriktionen auferlegt werden, die weit über das allgemeine Baurecht hinausgehen und sicherstellen sollen, daß mit dem Grundstück nicht spekuliert, sondern die von der Bauplanung vorgesehene Bebauung des Grundstücks auch tatsächlich realisiert wird. Daraus muß man wohl entnehmen, daß der Mehrheit der Abgeordneten nicht klar geworden ist, daß bei der Vergabe von Erbbaurechten durch die Anpassung des Erbbauzinses an die Bodenwertentwicklung spekulative Gewinnerwartungen gar nicht erst aufkommen können und daher sich nur derjenige um das Recht der Grundstücksnutzung bemühen wird, der auch tatsächlich die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung durch Investitionen ausschöpfen will. Gerade dieser Umstand ermöglicht es, das Erbbaurecht liberal zu handhaben und auf die rechtlichen Restriktionen, die der Beschluß vorsieht, zu verzichten. – Die Restriktionen für Investoren waren in der Debatte im Abgeordnetenhaus vom 28. 11. 1991 von Bündnis 90/ Grüne (AL)/UFV stark kritisiert und von der FDP zum Anlaß genommen worden, den Antrag in der vorgelegten Form abzulehnen.

Von großer Bedeutung für unsere weiteren Bemühungen um das Erbbaurecht ist jedoch die Festlegung in Ziffer 2 letzter Satz, wonach eine generelle Orientierung nach dem Erbbaurecht durch ein gemeinsames, einheitliches Verfahren mit dem Umland – also in einer Einigung mit dem Land Brandenburg – angestrebt werden soll. Bedenkt man, daß

- im Verfassungsentwurf des Landes Brandenburg, der am 14. Juni 1992 der Bevölkerung zur Abstimmung gestellt werden soll, das Erbbaurecht verankert ist,
- der Landtag von Brandenburg in seiner 44. Sitzung am 8. April 1992 die Annahme eines Antrags der Fraktionen von SPD, FDP und BÜNDNIS 90 beschlossen hat, nach dem in der Grundstückspolitik des Landes dem Erbbaurecht der Vorrang gegeben werden soll
- das Finanzministerium des Landes Brandenburg, dem die landeseigenen Liegenschaften zugeordnet sind, fast ausschließlich im Wege des Erbbaurechtes über die Grundstücke verfügt
- in den an Berlin angrenzenden Kreisen nach unseren Erfahrungen und Beobachtungen die Bereitschaft der Kommunen sehr groß ist, über die eigenen Grundstücke im Wege des Erbbaurechts zu verfügen,

so erscheint die Hoffnung nicht ganz unbegründet, daß eine Stellungnahme des Landes Brandenburg zur Frage des Erbbaurechts wesentlich eindeutiger als in Berlin ausfallen wird mit der Folge einer Nachbesserung des Berliner Beschlusses.

Artikel 40 des Verfassungsentwurfs und der Beschluß des brandenburgischen Landtags haben folgenden Wortlaut:

Artikel 40 (Grund und Boden)

(1) Die Nutzung des Bodens und der Gewässer ist in besonderem Maße den Interessen der Allgemeinheit und künftiger Generationen verpflichtet. Ihre Verkehrsfähigkeit kann durch Gesetz beschränkt werden. Grund und Boden, der dem Lande gehört, darf nur nach Maßgabe eines Gesetzes veräußert werden. Seine Nutzung ist vorzugsweise über Pacht und Erbbaurecht zu regeln.

(2) Der Abbau von Bodenschätzen bedarf der staatlichen Genehmigung. Dabei ist dem öffentlichen Interesse an der schonenden Nutzung des Bodens besonderes Gewicht beizumessen.

(3) Land, Gemeinden und Gemeindeverbände sind verpflichtet, der Allgemeinheit den Zugang zur Natur, insbesondere zu Bergen, Wäldern, Seen und Flüssen, unter Beachtung der Grundsätze für den Schutz der natürlichen Umwelt freizuhalten und gegebenenfalls zu eröffnen.

(4) Die Einrichtung und Erhaltung von Nationalparks, Natur- und Landschaftsschutzgebieten sind zu fördern. Naturdenkmale stehen unter öffentlichem Schutz. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(5) Das Land wirkt darauf hin, daß militärisch genutzte Liegenschaften verstärkt einer zivilen Nutzung zugeführt werden.

*

Landtag Brandenburg — Drucksache 1/894[1])

1. Wahlperiode

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr[2])

zu dem Antrag
der Fraktion der SPD
der Fraktion der F.D.P.
der Fraktion des BÜNDNIS 90

Stärkere Nutzung des Instituts Erbbaurecht

– Drucksache 1/602 –

Berichterstatter: Abgeordneter Dr. Neumann (F.D.P.)

Beschlußempfehlung:

Der Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion der F.D.P. und der Fraktion des BÜNDNIS 90 wird in der vorliegenden, vom Ausschuß für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr beschlossenen Fassung angenommen.

[1]) Datum des Originals: 19. 3. 1992 / Ausgegeben: 27. 3. 1992

[2]) Antrag vom Landtag angenommen in der 44. Sitzung am 8. April 1992 in der Fassung der Beschlußempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.

Gegenüberstellung

Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion der F.D.P. und der Fraktion des BÜNDNIS 90	Beschlußempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.
Der Landtag von Brandenburg erklärt:	Der Landtag von Brandenburg erklärt:
Mit dem Grundsatz »Rückgabe vor Entschädigung« wurde in der Frage nach den Rechtsansprüchen auf Grund und Boden das Grundrecht auf Eigentum gewahrt. Doch bei der Anwendung des § 3a des Vermögensgesetzes (Vorfahrtsregelung für Investoren) ist die rechtliche Lage jedoch weiter verworren, stauen sich in den Vermögens- und Liegenschaftsämtern die Anträge zur Klärung von Vermögens- und Eigentumsfragen. Die Folge sind unverändert Hemmnisse, die sowohl ökonomisch als auch psychologisch den Aufschwung Ost bremsen. Potentielle Investoren müssen warten, da nach geltendem Recht erst ein rechtskräftiger Eigentumsnachweis einen Investor bewegen kann, Mittel zu investieren. Die Alternative dazu ist die Anwendung des Erbbaurechts durch die Kommunen. Kapitalschwache Jungunternehmer haben Probleme, die oft zu hohen Marktzutrittsbarrieren des Kapitaldienstes für den Grunderwerb zu überwinden. Gleichzeitig zeigt sich, daß langjährige redliche Nutzer von Grund und Boden stärker schutzbedürftig sind. Überlassungsverträge, die in der ehemaligen DDR abgeschlossen wurden, bedürfen einer höheren rechtlichen Sicherheit.	*Die ungeklärten Vermögens- und Eigentumsfragen stellen ein erhebliches Investitionshemmnis dar, das sowohl ökonomisch als auch psychologisch den Aufschwung Ost bremst. Die sogenannten Vorfahrtsregelungen für Investitionen in § 3a Vermögensgesetz und im Investitionsgesetz haben bisher aus vielerlei Gründen die bei ihrer Verabschiedung in sie gesetzten Erwartungen nicht erfüllt. Es sind deshalb dringend auch andere Wege zur Förderung der Investitionsbereitschaft zu prüfen. Dabei kommt dem Einsatz des Erbbaurechts besondere Bedeutung zu. So haben kapitalschwache Jungunternehmer häufig Probleme, die oft zu hohen Marktzutrittsbarrieren des Kapitaldienstes für den Grunderwerb zu überwinden.* *Es ist ferner zu prüfen, ob das Erbbaurecht zur Verstärkung des Schutzes langjähriger redlicher Nutzer von Grund und Boden aufgrund von Überlassungsverträgen einzusetzen ist.*
Die Landesregierung wird aufgefordert:	Die Landesregierung wird aufgefordert:
1. im Land Brandenburg darauf zu wirken, daß im Bereich des Grundstücksrechts verstärkt vom Institut des Erbbaurechts Gebrauch gemacht wird, um durch Anwendung des Erbbaurechts bei neuen Unternehmern Investitionen zu fördern, die Rechte der Nutzer von Gebäuden zu erhöhen und den Wohnungsbau zu verstärken.	1. im Land Brandenburg darauf hinzuwirken, daß im Bereich *der* Grundstücks*politik* verstärkt vom Institut des Erbbaurechts Gebrauch gemacht wird, um durch Anwendung des Erbbaurechts bei neuen Unternehmern Investitionen zu fördern, die Rechte der Nutzer von Gebäuden zu erhöhen und den Wohnungsbau zu verstärken;

2. im Bundesrat dafür einzutreten, daß in dem von der Bundesregierung vorbereiteten Gesetz zur Bereinigung des Grundstücksrechts auch die Rechtsstellung der Überlassungsvertragsnehmer wesentlich verbessert wird, etwa durch Umwandlung dieser Verträge in Erbbaurechte.

3. bei der Privatisierung von öffentlichem Grundbesitz auch das Erbbaurecht anzuwenden.

2. im Bundesrat dafür einzutreten, daß in dem von der Bundesregierung vorbereiteten Gesetz zur Bereinigung des *Sachen*rechts auch die Rechtsstellung der Überlassungsvertragsnehmer wesentlich verbessert wird, etwa durch Umwandlung dieser Verträge in Erbbaurechte;

3. bei der Privatisierung von öffentlichem Grundbesitz – *neben der Veräußerung von Grund und Boden* – auch das Erbbaurecht anzuwenden;

4. *im Bundesrat dafür einzutreten, daß im Rahmen der Beratungen zum 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz der Einsatz des Erbbaurechtes neben Veräußerung, Vermietung und Verpachtung als gleichberechtigtes Instrument einer Investitionsvorrangregelung vorgesehen wird.*

Bericht

A. Allgemeines

Der Landtag hat den Antrag in seiner 32. Sitzung am 12. Dezember 1991 federführend an den Ausschuß für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und mitberatend an den Rechtsausschuß überwiesen. Der mitberatende Rechtsausschuß hat sich mit dem Antrag in seiner 17. Sitzung am 5. Februar 1992 befaßt und dem federführenden Ausschuß eine überarbeitete Fassung zur Annahme empfohlen. Der Ausschuß für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat den Antrag in der 23. Sitzung am 19. März 1992 abschließend behandelt.

B. Beratung

Gegenstand der Beratung im federführenden Ausschuß war neben dem Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion der F.D.P. und der Fraktion des BÜNDNIS 90 (Drucksache 1/602) die mit Schreiben vom 6. Februar 1992 übermittelte Stellungnahme des Rechtsausschusses (Anlage zur Beschlußempfehlung).

Die Argumente des Vertreters des Ministeriums der Justiz wurden angehört, erörtert und gebührend gewürdigt.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr schloß sich hiernach grundsätzlich der Auffassung des Rechtsausschusses an, erachtet aber die Aufnahme einer Ziffer 4 als erforderlich, um so zu versuchen, dem Institut des Erbbaurechtes auch in dem zu erwartenden 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz ein gebührendes Gewicht zu verschaffen.

Der Antrag in der dergestalt ergänzten Fassung des Rechtsausschusses wurde bei einer Stimmenthaltung einstimmig angenommen und dem Landtag zur Annahme empfohlen.

Dr. Martin Neumann
Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

*

Wie aus dem nachstehend abgedruckten Artikel des »*Tagesspiegels*« vom 14. 3. 1992 ersichtlich ist, läßt die Umsetzung des Beschlusses vom 28. 11. 1991 noch auf sich warten.

Der Tagesspiegel (14. 3. 1992)

Neue Grundstückspolitik noch nicht in Sicht

Allparteien-Beschluß des Abgeordnetenhauses wird in den Senatsverwaltungen nur zögernd bearbeitet

Alle fünf Abgeordnetenhaus-Fraktionen haben den Senat im November 1991 aufgefordert, seine Grundstückspolitik gründlich zu ändern. Das Parlament beabsichtigte außerdem, den Verkauf landeseigener Industrie- und Gewerbeflächen stärker als bisher zu kontrollieren. Doch die Aufforderung in dem Allparteien-Beschluß, »entsprechende Maßnahmen unverzüglich einzuleiten«, ist bei der Landesregierung auf wenig fruchtbaren Boden gefallen. »Wir harren der Dinge«, sagte der Vorsitzende des Vermögensausschusses, Volker Liepelt (CDU), auf Anfrage. Der Ausschuß habe den Senat bereits gemahnt, der Aufforderung zur »Verbesserung des Verfahrens bei Grundstücksgeschäften« auch nachzukommen.

Das Abgeordnetenhaus will, daß in der Zukunft mehr Grundstücke als bisher in Erbpacht vergeben und nicht verkauft werden. Grundstücksgeschäfte für den Wohnungsbau soll das Land grundsätzlich auf dem Wege des Erbbaurechts vergeben. Darüber existiert sogar schon ein Senatsbeschluß aus rot-grünen Zeiten »zur Beschleunigung der Vergabe landeseigener Grundstücke für den Wohnungsbau«.

Im vergangenen Jahr wurden 367 landeseigene Grundstücke mit insgesamt 384476 Quadratmeter Fläche (Durchschnittsgröße: 1048 Quadratmeter) nach dem Erbbaurecht vergeben und 67 Flächen mit 455983 Quadratmeter (Durchschnittsgröße: 6806 Quadratmeter) verkauft. Diese Statistik der Finanzverwaltung bestätigt die allgemeine Erfahrung, daß die großen Investoren die benötigten Flächen kaufen und nicht pachten wollen.

Nach dem Parlamentsbeschluß vom vergangenen November sollen künftig alle Verkäufe und »Erbpachtverträge mit Kaufoption« der Zustimmung des Abgeordnetenhauses unterliegen, wenn es sich um »Grundstücke von herausragender städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Bedeutung« handelt. Dies erfordert eine Änderung der Landeshaushaltsordnung, zu der sich die Finanzverwaltung bisher allerdings nicht durchringen konnte. Im Vorgriff auf die Novellierung gibt Finanzsenator Elmar Pieroth dem parlamentarischen Vermögensausschuß immerhin schon Grundstücksgeschäfte zur Kenntnis, die nach der geltenden Rechtslage nicht zustimmungsbedürftig sind.

Die Bezirks- und Hauptverwaltungen, versicherte der Sprecher des Finanzsenators, seien angewiesen worden, in Grundstücksgeschäften entsprechend den Anforderungen des Abgeordnetenhauses zu verfahren.

Dazu gehöre auch, daß nach der Verkehrswertermittlung eines Grundstücks nur noch zwei Monate bis zur Abgabe von Angeboten des Landes Berlin und weitere drei Monate bis zum Vertragsabschluß vergehen dürfen.

Nach den Erfahrungen mit Daimler-Benz und Sony hat das Parlament außerdem gefordert, die Ermittlung des Verkehrswerts landeseigener Grundstücke »so breit wie möglich abzusichern«. In Zukunft soll der »Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin« die Ergebnisse der kommunalen Wertermittlungsstelle im Bedarfsfall überprüfen. Auch soll der Gutachterausschuß um Berufsgruppen wie Bodenkundler, Landschaftsarchitekten und Bankkaufleute erweitert werden. Die stellvertretenden Vorsitzenden dürfen künftig keine öffentlichen Bedienstete sein.

Die dazu notwendige Änderung der Durchführungsverordnung (DVO) zum

Baugesetzbuch ist allerdings, wie es so schön heißt, »noch im Geschäftsgang«. Um den Gutachterausschuß erweitern zu können, hat der zuständige Abteilungsleiter in der Senatsbauverwaltung, Rainer Möckel, Kontakt mit den Kammern und Berufsverbänden aufgenommen. »Ich habe aber noch keinen Rücklauf«. Auch die Bezirke müßten einbezogen werden und es gebe Überlegungen, über die Anforderungen des Abgeordnetenhauses hinaus das langwierige Gutachterverfahren wesentlich zu vereinfachen. Möckel hofft auf eine Novellierung der DVO »noch vor der Sommerpause«.

Ulrich Zawatka-Gerlach

*

Nicht in Erfahrung gebracht werden konnte bisher auch, ob die in dem Beschluß verlangte Abstimmung mit dem Land Brandenburg eingeleitet und ob dabei insbesondere die im Beschluß festgelegte Zielsetzung verfolgt wurde, das Erbbaurecht zur Grundlage der Bodenpolitik auch bei der Vergabe von Gewerbeflächen zu machen.

Als hilfreich für unsere weiteren Bemühungen werden sich jedenfalls Beiträge erweisen wie der von *Roland Stimpel* in der *»Wirtschaftswoche – Ausgabe Ost«* vom 20. Dezember 1991, den wir zum Abschluß wiedergeben:

»Wirtschaftswoche-Ost« (20. 12. 1991)

Baugrundstücke: *Alternativen zum Verkauf*

Schutz vor Absahnern

Gemeinden behalten ihr Land, Investoren und Hausbauer können es dank des Erbbaurechts trotzdem nutzen.

In Sachen Grundstücksverkauf versucht die Hauptstadt scheinbar Unmögliches: Ansiedlungswilligen Unternehmen schöne Grundstücke bieten, aber zugleich die wertvollen Immobilien auf Dauer der Stadt erhalten. Die Idee der ganz großen Koalition in Berlin: Erbbaurecht.

Geht es nach CDU, SPD, Grün-Alternativen, Bündnis 90 und PDS soll die Metropole ihre Grundstücke künftig nicht an Hausbauer oder Investoren verkaufen, sondern ihnen den Boden quasi vermieten. Die neuen Pächter dürfen das Land dann für viele Jahre nutzen und zahlen dafür regelmäßig einen kleineren Betrag.

Während im Westen viele Investoren ungern auf Boden bauen, der ihnen nicht gehört, hält *Eckhard Behrens*, Erbbaurechts-Experte aus Heidelberg, gerade in den ostdeutschen Ländern Erbpacht bei Gewerbegrundstücken für interessanter als einen Kauf: »Da können die Betriebe ihr begrenztes Kapital komplett in Bau und Betrieb stecken und müssen für den Boden zunächst nur wenig aufwenden.«

Behrens ist vom Erbbaurecht derart überzeugt, daß er mit einigen Gleichgesinnten eine Art *Bürgerinitiative* betreibt, die es bei den Ostdeutschen bekannt machen soll. Das im schwäbischen Bad Boll

heimische *Seminar für freiheitliche Ordnung* hat sämtliche Bürgermeister zwischen Saßnitz und Sebnitz angeschrieben; Seminarteilnehmer werben auf eigene Kosten für die hierzulande weitgehend unbekannte Möglichkeit, Grund und Boden zu verwerten.

In vielen Gemeinden stoßen die Schwaben auf offene Ohren, denn nach 40 Jahren Sozialismus fehlt die Übung im Grundstücksverkauf großen Stils. Die Verwaltungen haben Angst, ihren Boden voreilig und womöglich zu billig zu verkaufen. Vor allem fürchten sie sich vor Spekulanten, die zunächst viel versprechen, aber nicht bauen, weil sie mit nichts anderem kalkulieren als mit rasch steigenden Bodenpreisen.

Als einer der ersten Orte besann sich Kleinmachnow südlich von Berlin der Erbpacht. Wegen seiner günstigen Verkehrslage wird der Ort von echten wie scheinbaren Betriebsgründern überrannt und plant jetzt am einstigen Grenzkontrollpunkt Dreilinden ein mehr als quadratkilometergroßes Gewerbegebiet. Weil der Boden aber nach dem Willen des Kleinmachnower Gemeinderats weitgehend Eigentum des Ortes bleiben soll, ist die Erbpacht der ideale Ausweg.

Für die Gemeindekasse ist das zunächst freilich von Nachteil, denn ein Verkauf brächte weit mehr Geld. Doch schon nach ein paar Jahren überwiegen die Vorteile. *Behrens:* »Der Verkaufserlös fließt nur einmal; der Erbbauzins, solange der Vertrag läuft.« Und wenn der Bodenwert steigt, kann auch der Erbbauzins wachsen.

Somit profitiert die Gemeinde und nicht mehr der private Grundeigentümer von den stetig steigenden Bodenpreisen. Behrens hält die Erbpacht deshalb für einen idealen Schutz vor Absahnern. »So lassen sich ernsthafte Investoren bevorzugen gegenüber Geschäftemachern, die nur am Handel mit dem Grund verdienen wollen.«

Das Erbbaurecht verhindert dann auch die in Westdeutschland häufige Blockade von Grundstücken: Viele Eigentümer unbebauter Parzellen wollen weder verkaufen noch bauen, weil sie auf steigende Bodenpreise spekulieren. Wer dagegen Erbbauzins zahlt, will aus dem Boden stetigen Ertrag ziehen und nutzt ihn möglichst ökonomisch.

Doch das Erbbaurecht gilt nicht ewig. Nach 30 bis 50 Jahren erlischt es meist für Gewerbebetriebe, nach bis zu 99 Jahren für Wohnhäuser. Kein Bauherr muß aber befürchten, daß dann er oder seine Erben Fabrikhallen und Wohnhäuser verlieren. Verlängert die Gemeinde den Pachtvertrag nicht, muß sie eine stattliche Entschädigung zahlen. Deshalb vereinbaren die meisten Kommunen dann lieber einen neuen Erbpachtvertrag mit dem Grundstücksnutzer.

Inzwischen erkennen nicht nur Gemeinden wie Kleinmachnow die Vorzüge des Erbbaurechts. Pacht statt Kauf soll auch in Brandenburg künftig die Regel sein. Joachim Klinke, Referent im Potsdamer Finanzministerium bringt es auf den Punkt: »Verkaufen wollen wir nur im Ausnahmefall.«

In Berlin sind in den ersten neun Monaten dieses Jahres 339 landeseigene Grundstücke in Erbpacht vergeben und nur 45 veräußert worden. Verkauft hat die Hauptstadt vor allem die großen Brocken – etwa Parzellen am Potsdamer Platz, wo der Grundstückshandel mit Weltfirmen wie Daimer-Benz und Sony wegen der niedrigen Verkaufspreise in die Schlagzeilen geriet. Im Erbbaurecht sehen jetzt sämtliche Hauptstadt-Parteien – mit Ausnahme der FDP – eine Art der Landvergabe, die auch »kritischen Diskussionen standhält«.

Eine Ausnahme macht allerdings der größte Grundstücksverkäufer in den neuen Ländern: der Bund mit seiner Berliner Treuhandanstalt. »Unsere Aufgabe ist zeitlich begrenzt«, begründet Günter Himstedt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft, den Vorrang für Verkauf. »Ziel ist die rasche Privatisierung und nicht andauerndes Staatseigentum an den Unternehmen oder ihren Grundstücken.«

Roland Stimpel

Goldrausch in Berlin!

Was kostet Daimlers Latifundie am Potsdamer Platz?
– Milliardengeschenke an Großaktionäre –
Bündnis '90, Grüne/AL und UFV fordern Erbbaurecht

Klaus Schmitt

Die Berliner Presse ist voll von Horrormeldungen. »Wohnungen nur noch zu Phantasiepreisen«, im Corbusier-Haus, ehemals sozialer Wohnungsbau, sei eine Wohnung für 3.800 DM vermietet worden, meldete die ›Berliner Zeitung‹ am 30. 12. 1991. »Die Büromieten explodieren«, schlagzeilte der ›Tagesspiegel‹ bereits im Mai, »bis zu 100 DM pro Quadratmeter in Ost-Berlin mit weiterhin steigender Tendenz«. Und sieben Monate später: »Deutsche Ladenmieten erreichen Weltspitze«. In Berlin lägen die Ladenmieten weltweit bereits an vierter Stelle. In Tokios bester Lage würden (nach deutschem Geld) gegenwärtig 930 DM pro Quadratmeter gezahlt, in New York 615, in München 410 und an der Berliner Tauenzienstraße 400 DM.

Klar: Das kann kein Durchschnittsmieter, keine alleinerziehende Mutter, kein Emma- und kein Kinderladen, kein Handwerksmeister und kein selbstverwalteter Betrieb bezahlen. Die Folge: Vertreibung der Menschen aus ihrem Kiez und Ausbeutung der besserverdienenden Mieter und der Konsumenten durch die Grundrentner.

Boden ist kein Kapital

Von den meisten Politikern wird diese Entwicklung tatenlos hingenommen. Schließlich wollen wir doch alle die Marktwirtschaft. Doch auf dem Mietenmarkt funktioniert das Gesetz von Angebot und Nachfrage nicht so, wie wir es gerne hätten: steigende Preise und Gewinne bewirken ein zusätzliches Angebot an Produkten, das wiederum bewirkt fallende Preise und Gewinne. Hier geht es nicht nur um produzierbare Häuser, also Kapital. Hier geht es auch um ein nicht produzierbares Gut: um den Boden, auf dem sie stehen.

Zwar können auf gegebenen Bodenflächen Wolkenkratzer gebaut und dadurch der Preisentwicklung auf dem gesamten regionalen Grundstücksmarkt ein wenig entgegengewirkt werden. Wir können und wollen jedoch nicht in den Himmel bauen und jene Grundeigentümern, die das Privileg besitzen, auf ihrem Böden Hochhäuser bauen zu dürfen, profitieren ganz erheblich von dieser Berechtigung. Dieses Privileg ist jedoch keine persönli-

che Arbeitsleistung, ebensowenig wie die günstige Lage eines Grundstücks. In Tokio kostet Boden im Zentrum der Stadt mit zahlungskräftigen Mietern und Konsumenten, auf dem Wolkenkratzer gebaut werden dürfen, laut ›Berliner Zeitung‹ (13. 5. 92) trotz gegenwärtigen Preiseinbruchs im Durchschnitt immer noch 455.000 DM pro Quadratmeter, also fast einen halbe Million!

170 Prozent Kapitalverzinsung!

Auch in Berlin wird es bald Tokioer Verhältnisse geben. Was das für die Ausbeutung der produktiven Menschen durch die parasitären Grundrentner bedeutet, macht eine Rechnung am Beispiel Daimlers deutlich. Der Daimler-Konzern wird auf seiner 61.710 qm großen Latifundie am Potsdamer Platz 160.000 qm Nutzflächen errichten. Sind sie erstellt, dann verursachen sie pro Quadratmeter schätzungsweise 10 DM Betriebs- und Abschreibungskosten und 25 DM Zinskosten für das investierte Geld, zusammen 35 DM.

Alles, was über diesen Mietanteil von 35 DM hinausgeht, ist Grundrente. Wenn Daimler an dieser Stelle der Stadt also 100 DM Miete pro Quadratmeter für Büroflächen und 400 DM Miete pro Quadratmeter für Ladenflächen erzielen kann, dann sind davon 65 bzw. 365 DM Bodenzins.

Nun soll Daimler auch Wohnungen bereitstellen. Dafür sind 20% der Geschoßflächen vorgesehen. Wohnungen können jedoch nicht für 100 bis 400 DM pro Quadratmeter vermietet werden. Wenn die Mieter (unterstützt mit Zuschüssen des Staates) »nur« 35 DM zahlen, dann enthalten die Einnahmen aus den Wohnungsmieten keine Grundrente. Es bleiben jedoch die 65 DM pro Qadratmeter Grundrente aus den Büro- und die 365 DM pro Quadratmeter Rente aus den Ladenmieten. Wenn wir einmal annehmen, daß 10 Prozent, also 16.000 qm als Ladenflächen vermietet werden, dann werden hier 5,84 Millionen im Monat oder 70 Millionen im Jahr an Grundrente eingenommen. Die verbleibenden 70% bzw. 112.000 qm für Büros etc., machen eine Grundrente von 7,3 Millionen DM im Monat oder 87,4 Millionen im Jahr aus. Das sind zusammen 157,4 Millionen DM Grundrente, die den Daimler-Aktionären – nicht den Daimler-Arbeitern und -Arbeiterinnen – als Gewinn zufließen. Die Daimler-Aktionäre erhalten somit den ganzen Kaufpreis für das Grundstück bereits in sieben Monaten aus dem Zins dieses Grundstücks zurückerstattet! Wenn das nicht pervers ist!

Was ist jedoch mit den von Daimler selbst genutzten Flächen? Sie ersparen dem Konzern Zins- und Rentenlasten. Da er diese Ersparnis nicht an seine Kunden als Preisnachlässe oder an seine Arbeiter als Lohnerhöhungen weitergibt, erscheint sie ebenso als Zins- und Rentengewinn in der Ren-

tabilitätsrechnung, wie die Zinsen und Renten aus den Mieteinnahmen. Sie fließen also ebenfalls den Aktionären zu, als arbeitsfreier Gewinn aus den Taschen der Autokäufer.

Wie groß ist nun die Rendite, die die Aktionäre für ihr in das Gemeindeland angelegte Geld erhalten? Ein Bodenzins von 157,4 Millionen im Jahr, bezogen auf den gezahlten Bodenpreis von 92,87 Millionen DM, ergibt eine Verzinsung von 169,5 Prozent im Jahr!

Das Daimler-Grundstück ist 2 Milliarden wert!

Der ehemalige, SPD-dominierte Senat hat mit knapp 93 Millionen bzw. 1.505 DM/qm offensichtlich zu wenig für die knapp 6,2 Hektar gefordert. Die EG-Kommission, die die Rechtmäßigkeit des geringen Grundstückspreises überprüfen sollte, hat den Gesamtwert des Daimler-Grundstücks fast doppelt so hoch, mit 179,7 Millionen, veranschlagt. Sony hat für ein anderes, privates Grundstück am Potsdamer Platz 13.620 DM für den Quadratmeter gezahlt. Auf unsere 6,2 Hektar bezogen, wäre das ein Preis von 840 Millionen DM, neun mal so viel wie der Senat gefordert hat. In der nahegelegenen Friedrichstraße wurden im Juli '91 bereits 20.000 DM/qm bezahlt. Bei 6,2 Hektar wären das 1,24 Milliarden.

Wie hoch ist nun der wirkliche Wert dieses Grundstücks? Das ist vor allem eine Frage der Rendite. Bei Spekulationsobjekten spielt zwar auch der zu erwartende Spekulationsgewinn durch den Bodenwertzuwachs eine Rolle, das ist für Daimler jedoch ohne Bedeutung.

Wenn wir davon ausgehen, daß ein Geldbesitzer sein Geld gegenwärtig für 8% Zinsen anlegen kann, dann erwartet er, das er diesen Zinsatz auch dann für sein Geld erhält, wenn er dafür Boden kauft. Bei einem Bodenzins von 157,4 Millionen im Jahr hätte dieses Grundstück dann einen Geldwert von 1,97 Milliarden. Der Quadratmeterpreis beträgt dann 31.774 DM. Bei einem Geldzinsfuß von 6% betrüge der Wert dieses Grundstücks sogar 2,6 Milliarden. Sein Quadratmeterpreis läge dann bei 42.000 DM.

1,97 Milliarden sind 21 mal so viel wie der Berliner Senat erhalten hat und entspricht etwa einem Zehntel des Quadratmeterpreises in der Züricher Bahnhofstraße. Dort wurden bereits 1990 laut ›Forbes‹ zwischen 270.000 und 330.000 DM für einen Quadratmeter geboten. Den gesamten Wert der ebenfalls 6 Hektar großen Fläche an der Bahnhofstraße schätzt dieses Wirtschaftsblatt auf »mindestens 10 Mrd Franken«, also auf mindestens 11 Milliarden DM. Wenn wir die Quadratmeterpreise in Zürichs City veranschlagen, dann wären die 6,2 Hektar am Potsdamer Platz 17 bis 20 Milliarden wert.

2 Milliarden für das Daimler-Grundstück sind also nicht zu hoch gerechnet. Und das ist nur der gegenwärtige Wert. In wenigen Jahren wird er sich verdoppelt und vervielfacht haben und eines nicht so fernen Tages Züricher Niveau erreichen und eine Rente von mehr als einer Milliarde abwerfen.

Die Bodenpreise explodieren

In der alten Bundesrepublik haben sich die Grundstückspreise von 1965 bis 1989, also in 24 Jahren, versechsfacht. In Zürich versechsfachten sie sich bereits in acht Jahren, also in einem Drittel dieser Zeit. In der japanischen Stadt Osaka haben sie sich (laut »Tagesspiegel« 24. 3. 90) zeitweilig sogar in zwei Jahren verdoppelt.

In Berlin, das zehnmal so groß ist wie Zürich und wo nach dem Anschluß des DDR-Umlandes an die BRD und der Hauptstadtentscheidung für Berlin ein weiterer Bevölkerungszuwachs zu erwarten ist, werden die Bodenpreise ebenfalls rasant steigen.

Auf Grund der galoppierenden Preisentwicklung sind manche Geldanleger und Spekulanten bereit, jetzt schon einen Teil des zu erwartenden Bodenwertzuwachses zu bezahlen. So in Tokio. Dort spekulierten auch die Politiker auf dem Grundstücksmarkt, treiben die Preise in die Höhe und schaufeln, wie z. B. der Regierungschef Kiichi Miyazawa, Millionen in die eigenen Taschen. Und wenn es dann mal einen Einbruch in der Preisentwicklung gibt, weil zu hoch gepokert worden ist (Ende 1991 fielen in Tokio die Grundstückspreise um 30%) so bleibt doch der Preistrend nach oben langfristig erhalten. Die Grundrenten bleiben davon unberührt. Da verhält es sich wie mit den Dividenden bei den schwankenden, spekulativen Aktienkursen.

Milliardengeschenke an Finanzkapitalisten und Spekulanten

Der damalige SPD/AL-Senat hat ein Milliardenvermögen der Berliner Bürger verschenkt, nicht an das Daimler-Unternehmen insgesamt, sondern ausschließlich an dessen Aktionäre, die ihre Dividenden und die Kapitalgewinne des Konzerns (Zinsen, Renditen) wieder anlegen wollen. Ein typischer Fall von öffentlich geförderter Zinseszinsakkumulation, von exponentiellem Wachstum einer Kapitalgesellschaft und von Machtkonzentration.

Diesen Schenkungen folgten weitere. Weit unter Wert, für 102 Millionen bzw. 3.240 DM/qm, wurden 1991 vom neuen Berliner CDU/SPD-Senat 31.700 qm, ebenfalls am Potsdamer Platz, an Sony und für 12 Millionen bzw. 5.800 DM/qm 2.100 qm an der zentralgelegenen Kantstraße an eine Vermö-

gensanlagen-Firma verschleudert. Ein französisch-britisches Konsortium hatte – vergeblich – 27 Millionen geboten, also knapp 12.900 DM/qm, mehr als doppelt so viel.

Gemeindeland in Erbpacht!

Der Senat einer hoch verschuldeten Gemeinde zahlt einen hohen Preis, um ein paar Arbeitsplätze an Land zu ziehen. Dabei entsteht auf diese Weise kein einziger zusätzlicher Arbeitsplatz in der Volkswirtschaft. Denn es ist völlig gleichgültig, ob diese Arbeitsplätze in Berlin, Brandenburg, Bayern oder Schleswig-Holstein entstehen, ganz abgesehen davon, daß jetzt viele Firmen affengeil darauf sind, sich hier im Zentrum des »europäischen Hauses« anzusiedeln. Dieser Standortvorteil wird von den Berliner Politikern nicht genutzt. Statt dessen konkurriert die Gemeinde mit anderen Gemeinden um die Gunst der Konzerne und verschenkt dafür ihren wertvollen Boden und damit eine sichere, ergiebige und wachsende Einnahmequelle.

Würden sich die Gemeinden jedoch darauf einigen, ihren Boden nur in Erbpacht nach dem längst vorhandenen Erbbaurecht zu vergeben, wie das schon einige Gemeinden in der Ex-DDR auf Initiative des *Seminars für freiheitliche Ordnung (Bad Boll)* hin beschlossen haben, dann könnten sie neben der Gewerbesteuer noch die Grundrente kassieren. In Berlin hat die Fraktion Bündnis '90/Grüne (AL)/UFV einen vorbildlichen Antrag zum Erbbaurecht ins Abgeordnetenhaus eingebracht. Er wurde zwar von allen anderen Fraktionen unterstützt, jedoch verwässert und mit vielen Schlupflöchern für die Interessen der Kapitalgesellschaften versehen.

Den Bodenzins für die Mütter und Kinder!

Außerdem kommt dieses Vorhaben zu spät, die Politiker – auch die »Linken« und »Alternativen«, die mehr mit der Traufhöhe und der Veilchenbepflanzung am Potsdamer Platz beschäftigt waren – haben geschlafen: die Goldgruben sind bereits verramscht. Allein die Daimler- und Sony-»Filetstücke« am Potsdamer Platz hätte der Berliner Gemeinde mehr als 200 Millionen im Jahr an Pachtgeld einbringen können – in einem Jahr mehr als den Kaufpreis! Und eines Tages Milliarden. Davon könnten schon einige Kindertagesstätten, Abenteuerspielplätze, Jugendzentren, Kinderläden, Kinderkommunen und Freie Schulen mit den dazugehörigen Arbeitsplätzen finanziert oder ein zusätzliches Kindergeld, wie es *Silvio Gesell* als Beitrag zur ökonomischen Befreiung der Mütter vorgeschlagen hatte, bezahlt werden.

Die Gemeinden könnten ihre Einnahmen noch erheblich aufstocken, wenn sie auch die Grundrenten privaten Bodens anzapfen könnten: durch eine Bodenwertsteuer, wie sie bereits *Adam Smith* und später *Henry George* und *Adolf Damaschke* gefordert haben und wie sie seit langem in Dänemark praktiziert wird. In den alten Bundesländern betrug der private Bodenzins (laut *Helmut Creutz*) bereits 1986 rund 60 Milliarden DM, mehr, als der Verteidigungsetat ausmacht. – Auch ohne Goldader ist Boden fündig!

Boden darf nur Gebrauchswert haben!

Die Einführung des Erbbaurechts und einer Bodenwertsteuer würde auch der Bodenspekulation entgegenwirken. Die Spekulanten haben es auf den Bodenwertzuwachs abgesehen. Der Wertzuwachs des gesamten privaten Bodens der alten BRD betrug bereits 1986 – in diesem einen Jahr! – 120 Milliarden DM (Creutz). Auch dieser unverdiente Gewinn könnte bei Verkauf des Bodens durch eine Bodenwertzuwachssteuer abgeschöpft werden.

Bei voller Abschöpfung der Grundrente durch eine Bodenwertsteuer würde erst gar kein Wertzuwachs entstehen. Dann würde der Preis des Bodens, weil ein nicht von Menschenhand geschaffenes Gut, auf Null fallen. Er hätte keinen »Tauschwert« mehr, nur noch »Gebrauchswert«. Er würde nicht mehr der Ausbeutung menschlicher Arbeitskraft, sondern – wie es die Natur vorgesehen hat – nur noch als Arbeitsmittel, Wohnstatt und Lebensraum dienen.

Um auch in den Innenbezirken der Städte wieder leben zu können, müssen in Stadtteilen, die Milieuschutz verdienen (Kreuzberg, Prenslauer Berg, Scheunenviertel), allerdings die Mieten für Durchschnittsbewohner und -bewohnerinnen und kleine Gewerbetreibende erschwinglich sein. Dazu müßten dort die Pachtzinsen und Bodenwertsteuern ermäßigt werden mit der Auflage für die Pächter und Grundeigentümer, die Mieten entsprechend niedrig zu halten und nur an Kleingewerbe zu vermieten[1]).

[1]) (Dieser Artikel wurde zuerst in ›Contraste – Die Monatszeitung für Selbstverwaltung‹, Heidelberg, veröffentlicht.)

Frieden durch Erneuerung

Perspektiven kommunaler Friedensarbeit bei veränderten Bedingungen in Europa

Roland Geitmann)*

1. Frieden als »Frucht der Gerechtigkeit«

Kommunale Friedensarbeit findet vielfältige Ansatzpunkte, die sich gegenseitig ergänzen. Gegenüber den militär- und kulturbezogenen Aspekten werden *wirtschaftliche Zusammenhänge* bisher vernachlässigt. Dies könnte darüber hinwegtäuschen, daß wir nicht nur eine militärische Katastrophe vorbereiten, sondern bereits Krieg führen, nämlich gegen Arme und gegen die Natur. Wir zerstören die Erde und führen einen erbarmungslosen Wirtschaftskrieg gegen zwei Drittel der Weltbevölkerung.

> »Wir leben im dritten Weltkrieg, einem Wirtschaftskrieg. Es handelt sich um einen nicht erklärten Krieg. Es ist der Krieg der Wucherzinsen, des Preisverfalls und des ungleichen Austausches .... Die ferngesteuerten Raketen der Zinssätze und terms of trade töteten bislang Millionen von Menschen in der ausgeplünderten Welt. Sie bringen sie um durch Hunger, Krankheit, Arbeitslosigkeit und Kriminalität.« (Fidel Castro)

Gemeinden sind Ort und Komplizen dieses Weltwirtschaftskrieges. Nur wenn kommunale Friedensarbeit zu diesen Zerstörungsmechanismen durchdringt, verbessert sie die Voraussetzungen für Frieden.

Nicht umsonst sieht der Prophet Jesaja Frieden als »Frucht der Gerechtigkeit« und ist Gerechtigkeit im konziliaren Prozeß an die erste Stelle gerückt. Frieden ist nicht direkt erreichbar, sondern nur über eine gerechte Ordnung. Rüstung war schon immer ein Instrument der Reichen, sich die Armen vom Halse zu halten.

Die politischen Veränderungen in Osteuropa lassen hinter der militärischen Bedrohung immer deutlicher die ungelöste soziale Frage hervortreten. Damit ist nicht kaschierende Sozialpolitik gemeint, sondern die grundsätzliche Frage, wie wir auf dem Wege zu immer stärkerer Individualisierung des Menschen Kultur, Staat und Wirtschaft so ordnen, daß soziales und friedliches Zusammenleben möglich ist.

Daß das kommunistische Experiment an staatlicher Planwirtschaft gescheitert ist, beweist nicht die Richtigkeit des Kapitalismus. Genauso irrig

*) Kurzfassung eines Einführungsreferats bei der Fachtagung von Nürnberger Friedensforum und DFG-VK am 17. 2. 1990)

könnte indes die Vermutung der Sozialdemokratie sein, die Lösung läge dazwischen, statt sie an einem dritten Ort, quasi oberhalb dieser beiden Sackgassen zu suchen.

Kein Umweg ist umsonst, wenn er Antrieb zu etwas Neuem ist. Entwicklung ist Kennzeichen und Sinn des Lebens. Deshalb erfordert Frieden *ständige Entwicklungsarbeit* – an uns und unserer gesellschaftlichen Ordnung. Gewalt ist somit Folge verweigerter Veränderung.

> »Muß auf den Krieg als den großen Veränderer aller Dinge verzichtet werden, so muß im Frieden miterledigt werden, was bislang dem Krieg überlassen werden konnte.« (Werner Sombart)

Angesichts der Rasanz und Risiken der Veränderungen in Osteuropa kann einem die Devise »Frieden durch Erneuerung« allerdings auch im Halse stecken bleiben; denn nicht jede Veränderung ist friedensfördernd. Geschwindigkeit und Richtung müssen stimmen.

Die Zielrichtung anzustrebender Fortentwicklung findet sich in Art. 2 Abs. 1 unseres Grundgesetzes: »Jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit . . .«. *Leitbilder* hierfür sind spätestens seit der Französischen Revolution von 1789 Freiheit, Gleichheit, Brüderlichkeit. Daß wir diese Ideale bisher so unzureichend verwirklicht haben, könnte daran liegen, daß wir sie auf falschen Feldern zu realisieren suchten.

Schon Aristoteles unterscheidet die Funktionen Geistes-, Rechts- und Wirtschaftsleben. Wenn man *Freiheit* primär auf das Wirtschaftsleben bezieht, statt diesem einen Ordnungsrahmen zu geben, führt dies, wie man sieht, zu zerstörerischem Kapitalismus. Im Rechtsleben führt einseitige Ausrichtung am Freiheitsprinzip zur Anarchie, während es sein eigentliches Anwendungsfeld im Geistesleben hat, in Kultur (Religion, Wissenschaft und Kunst), Medien, Bildungswesen und Arbeit.

Stattdessen haben wir dem Staat erlaubt, unter der Tarnkappe der Chancengleichheit das Bildungswesen inhaltlich zu steuern und durch geistige Gleichschaltung junge Menschen zu funktionierenden Rädchen in einem Katastrophensystem zu machen. *Gleichheit* kann auch nicht Leitbild des Wirtschaftslebens sein (sozialistische Planwirtschaft), sondern nur des Rechtslebens und erfordert, daß jeder mündige Bürger bei der Fortentwicklung des Rechts mitwirken kann (Instrumente direkter Demokratie) und Staat und Recht sich entsprechend reduzieren, statt sich ständig auszudehnen.

Staatlich organisierte *Brüderlichkeit* führt zum allmächtigen Wohlfahrtsstaat, statt dieses Prinzip durch eine entsprechende Rahmenordnung zur Aufgabe des Wirtschaftslebens zu machen. Denn Arbeitsteilung in der Wirtschaft bedeutet, daß jeder für andere arbeitet und von der Arbeit ande-

rer lebt, ist also auf Gegenseitigkeit und Bedarfsorientierung angelegt, ist somit objektive Geschwisterlichkeit. Erst das hortbare Geld hat die Menschen voneinander entfernt, macht seine Vermehrung auf Kosten anderer zum Antrieb und Zweck der Wirtschaft, setzt diese unter tödlichen Wachstumszwang und ist zum Herrschaftsinstrument schlechthin geworden. Friedensbemühungen, die hieran nichts ändern, müssen letztlich erfolglos bleiben.

2. Kommunale Beiträge

Die notwendigen tiefgreifenden Veränderungen können nur noch von unten kommen. Gemeinden sind dabei zwar nicht Träger, wohl aber der Ort des Bewußtseinswandels und können Resonanzboden und Forum sein, Scharnier zwischen Bewegung und Politik. Gerade die ehrenamtlich Tätigen haben hierbei eine wichtige Funktion.

Zur Förderung eines *freien Geisteslebens* sollten Gemeinden
- ihre Einrichtungen gerade auch neuem Denken öffnen,
- kulturelle Vielfalt erlebbar machen,
- Kreativität und soziale Erfindergabe anspornen,
- zur Selbsthilfe anregen,
- durch Frauenbeauftragte das Weibliche ermutigen und männliche Vorherrschaft abbauen,
- freie Bildungsstätten fördern, aber nicht selbst Friedenserzieher sein wollen.

Im Interesse eines *demokratischen Rechtslebens* sollten Gemeinden
- für Transparenz sorgen,
- Bürgerselbstbestimmung fördern und Formen direkter Demokratie anwenden,
- ihre Rolle im Konzept Sozialer Verteidigung erkennen und aufgreifen.

Im *Wirtschaftsleben* sollten Gemeinden zur *Geschwisterlichkeit* mit Mensch und Natur beitragen, indem sie
- bei Ver- und Entsorgung Kreisläufe herstellen, statt steigendem Verbrauch und Müll-Lawinen hinterherzulaufen,
- Dezentralisierung und Privatisierung fördern,
- in kommunalen Betrieben den hierin Tätigen und ihren Kunden weitgehende Selbstverwaltung einräumen,
- zu einem gerechten Umgang mit Geld und Boden beitragen.

Gemeinden sollten die Initiative ergreifen zu einer ausbeutungsfreien *Geldordnung* ohne zerstörerischen Wachstumszwang. Für den Bereich der *Bodenordnung* ist die kommunale Verantwortung noch offensichtlicher. Im

Unterschied zu Maschinen und Fabrikhallen ist der Boden nicht vermehrbar, und doch braucht ihn jede/r. Deshalb ist Boden nicht marktfähig. Sobald einzelne über mehr verfügen, als sie selbst brauchen, können sie von den unmittelbaren Benutzern ein Entgelt erpressen, das leistungsloses Einkommen ist und Ausbeutung bedeutet. Auf diese Weise werden einige reich und viele arm, verschulden und werden verdrängt. Spekulation treibt die Bodenpreise in schwindelnde Höhen, was sich in Mieten und Dienstleistungspreisen niederschlägt. Dies zerstört die Innenstädte, während das Ausweichen ins Umland unerträglichen Verkehr erzeugt.

Weltweit sind die ungleiche Verteilung des Bodens und die private Aneignung des Bodenszinses neben dem Geldzins das Hauptinstrument der Ausbeutung der Armen durch die Reichen und Auslöser für Not, Hunger, Gewalt, Rüstung und Naturzerstörung. Die Kultur- und Katastrophengeschichte der Menschheit ist voller Kämpfe gegen immer wieder auftretende Ungerechtigkeiten in der Verfügung über den Boden.

Gemeinden könnten hier segensreich und friedensfördernd eingreifen, indem sie Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben, auch wenn dies erhebliche finanzielle Vorleistungen erfordert. Auch sollten sie die einst durch den früheren Münchner Oberbürgermeister H.-J. Vogel angestoßene und in den 70er Jahren wieder eingeschlafene Diskussion über ein neues Bodenrecht wiederbeleben. Anregungen dazu bietet der Beitritt der DDR. Bei allen Kontakten sollten unsere östlichen Nachbarn ermutigt werden, ihren Entwicklungsvorsprung, den sie durch ihren Anteil vergesellschafteten Bodens haben, nicht aufzugeben, sondern auszubauen.

3. Mitteleuropas Brückenfunktion

Eine Ausbeutung hemmende Geld- und Bodenordnung löst nicht alle Probleme, lindert sie jedoch und verhindert eine weitere Verschlimmerung. Eine solche Reform, die von Kommunen initiiert werden kann, ist Kernbestand einer gerechten, geschwisterlichen Wirtschaftsordnung und ein unverzichtbarer Baustein für einen »dritten Weg« jenseits von Kapitalismus und Kommunismus. Daß sich mit diesen Reformideen Namen wie *Silvio Gesell* und *Rudolf Steiner* verbinden, zeigt, daß es eine mitteleuropäische Aufgabe war und noch ist, unter Verzicht auf eigene wirtschaftliche Dominanz solche Ordnungsvorstellungen zu entwickeln und zu realisieren.

Leider haben wir Deutschen in den vergangenen 150 Jahren diese Aufgabe verfehlt und den Weg eines wirtschaftlichen und militärischen Machtstaates beschritten, der die Welt in entsetzliche Katastrophen stürzte. Diesen Irrtum haben viele Menschen erkannt und beklagt. So schrieb Rilke 1923 in einem seiner Briefe an eine junge Frau:

»Für mich . . . besteht kein Zweifel, daß es Deutschland ist, das, indem es sich nicht erkennt, die Welt aufhält.«

Was hätten wir als unsere wesensgemäße Aufgabe erkennen sollen? Rilke nennt es »Demut« anstelle von »falsch entwickelter Prosperität«. Vielleicht kann man sich unsere dienende Aufgabe als Steinbogenbrücke zwischen West und Ost vorstellen. Ihre Kennzeichen wären

- Vielfalt im Innern (wir sind auf Förderalismus angelegt und sollten Länderkompetenzen und kommunale Selbstverwaltung stärken statt sie weiter abzubauen),
- Verbindung nach außen (nach Westen, Osten, Norden und Süden) mindestens so stark wie im Innern,
- eine vertikale, geistige Dimension durch Überwindung des flachen Materialismus, der die Menschen in Ost und West die Natur zerstören läßt.

Nur wenn wir unsere Wahrnehmungsfähigkeiten erweitern und erkennen, was Leben bedeutet, werden wir den gerade von uns geforderten Beitrag zur Bewahrung der Schöpfung leisten – die historische Aufgabe der grünen und alternativen Bewegung in unserem Lande. Militärische Rüstung könnte ja eine List der Natur sein, sich der Menschheit noch gerade rechtzeitig zu entledigen, bevor sie die ganze Erde zerstört. Bloße Abrüstung wäre also zu kurz gegriffen, wenn wir nicht gleichzeitig unsere Lebens- und Wirtschaftsweise verändern. Nicht nur für uns und Europa, sondern für die ganze Menschheit hängt viel davon ab, ob wir Deutschen den bisherigen wirtschaftlichen Expansionismus fortsetzen oder zu einer sozialen Ordnung finden, in der sich eine neue Lebensweise entfalten kann.

»Versteht sich der Mensch in Deutschland zu durchgeistigen, dann ist er der Segen der Welt; versteht er es nicht, dann ist er der Fluch der Welt.«
(Rudolf Steiner, 1919)

Deutscher Städtetag

Lindenallee 13–17
5000 Köln 51
(Marienburg)

An die

a) unmittelbaren Mitgliedstädte in den neuen Bundesländern

b) Landesverbände

c) Bau- und Planungsdezernenten der kreisfreien Mitgliedstädte in den neuen Bundesländern

d) Berlin-Vertretung (4fach)

Vergabe von Erbbaurechten an Wohnungsbaugenossenschaften in den neuen Bundesländern[1])

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages geht das zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen, das sich in Rechtsträgerschaft der volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befindet, mit Wirksamwerden des Beitritts in das Eigentum der Kommunen über. Die Kommunen überführen ihren Wohnungsbestand unter Berücksichtigung sozialer Belange schrittweise in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft. In erster Linie kommt hierzu eine Übertragung an neu gegründete kommunale Wohnungsgesellschaften sowie an Wohnungsbaugenossenschaften in Betracht.

Hinsichtlich der Wohnungsbaugenossenschaften wurde von mehreren Mitgliedstädten die Frage gestellt, ob es nach dem Einigungsvertrag auch möglich sei, statt Volleigentum zu übertragen, in geeigneten Fällen stattdessen auch Erbbaurechte zu vergeben. In jüngster Zeit haben sich hierzu zwei unterschiedliche Rechtsauffassungen entwickelt. Nach eingehender Überprüfung hat sich die Hauptgeschäftsstelle des Deutschen Städtetages dafür ausgesprochen, daß der Auffassung zu folgen sei, nach der in geeigneten Fällen auch die Vergabe von Erbbaurechten statt der Übertragung von

[1]) Anmerkung der Redaktion:
Wir dokumentieren dieses Rundschreiben in Ergänzung des Aufsatzes von Fritz Andres und Jobst v. Heynitz »Wohngrundstücke und Erbbaurecht« in FdF 214, S. 50 bis 62, insbesondere Seite 58 bis 61.

Volleigentum zulässig ist. Die Vergabe von Erbbaurechten hat gegenüber der vollständigen Übertragung von Eigentum den Vorteil, daß bestimmte Entscheidungen im Hinblick auf die Stadtentwicklung derzeit noch nicht endgültig getroffen werden müssen.

Auch in den Fällen, in denen zwischen den Genossenschaften und der Kommune Einigkeit darüber besteht, daß (zunächst noch kein) Eigentum übertragen werden soll, sondern stattdessen ein späterer Erwerb in Betracht gezogen wird, kommt die Vergabe von Erbbaurechten in Betracht. Schließlich sollte die Vergabe von Erbbaurechten durch die Stadt einer Übertragung von Volleigentum dann vorgezogen werden, wenn sich die betroffene Genossenschaft in derart großen wirtschaftlichen Schwierigkeiten befindet, daß ein Konkurs zu befürchten ist. Dann würde die Übertragung von Volleigentum an die Genossenschaft nur dazu führen, die Konkursmasse zu vergrößern. Die Vergabe von Erbbaurechten ist somit ein flexibles Instrument, das neben der Übertragung des Volleigentums für die Mitgliedstädte eine interessante Alternative darstellt.

Das Präsidium des Deutschen Städtetages hat in seiner Sitzung am 11. 3. 1992 in Berlin den Standpunkt der HGSt unterstützt und hierzu den folgenden Beschluß gefaßt:

> »Der Deutsche Städtetag empfiehlt den Mitgliedstädten in den neuen Bundesländern, aufgrund von Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages nicht nur Eigentum an Grund und Boden vollständig zu übertragen, sondern in geeigneten Fällen stattdessen auch Erbbaurechte zu vergeben.«

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Folkert Kiepe

Dr. Martin Pfannschmidt

Vergessener Faktor Boden

Marktgerechte Bodenbewertung und Raumordnung

Mit einem aktuellen Vorwort von Prof. Dipl. Ing. G. Bohnsack,
220 Seiten, Pb., DM 39,80
ISBN 3-87998-432-8

Durch Spekulation mit dem Boden ist die Allgemeinheit in den letzten Jahrzehnten um Milliardensummen geschädigt worden. Doch nimmt die Öffentlichkeit davon kaum Notiz. Martin Pfannschmidt gehörte lange Zeit zu den ganz wenigen Menschen, die sich für eine Sozialpflichtigkeit des Bodens engagierten. Die 2. Auflage seines Buches über den „vergessenen Faktor Boden" ist besonders aktuell im Hinblick auf das Gebiet der ehemaligen DDR, wo es gilt, eine neue Welle der Bodenspekulation zu verhindern.

Elimar Rosenbohm

Überlegungen zu einer modernen Wirtschafts- und Währungsordnung in der DDR

Konsequente Marktwirtschaft – Absolut stabiles Geld – Null-Inflation – Währungsreform statt Währungsunion – Sparerschutz – Wie funktioniert das Geld? – Bodenrecht für die DDR
64 Seiten, brosch., DM 10,00
ISBN 3-87998-431-X

Die Revolution vom Herbst 1989 in der DDR weckte viele Hoffnungen auf einen Neubeginn in Freiheit und sozialer Gerechtigkeit. Aus freiwirtschaftlicher Sicht gibt Elimar Rosenbohm eine Antwort auf diesen historischen Augenblick. Insofern ist sie selbst inzwischen ein historisches Dokument. Doch behält dieses Buch auch nach der deutschen Vereinigung seine Aktualität – vor allem im Hinblick auf die notwendigen Reformen im Ostblock und auf die Einführung des Europäischen Binnenmarktes 1992.

Soeben erschienen:

INWO

Gerechtes Geld – Gerechte Welt

Beiträge zur Tagung in Konstanz 1991

190 Seiten, 10 Fotos, 29 graf. Darstellungen, Pb., DM 29,80 – ISBN 3-87998-433-6

Auswege aus Wachstumszwang und Schuldenkatastrophe – 100 Jahre Gedanken zu einer Natürlichen Wirtschaftsordnung. Vorträge, Statements und Ergebnisse der Podiumsdiskussion.

FACHVERLAG FÜR
SOZIALÖKONOMIE
GAUKE VERLAG · POSTFACH · 2322 LÜTJENBURG

Seminar für freiheitliche Ordnung e. V.

Badstraße 35, 7325 Bad Boll, Telefon (07164) 3573

Tagungen des 2. Halbjahres 1992

17. bis 18. Oktober	Das Eigentum aus verfassungsrechtlicher Sicht
24. bis 25. Oktober	Europäische Währungsordnung – die Beschlüsse von Maastricht
13. bis 14. November	Wirtschaftsordnung und Umweltschutz

Änderungen vorbehalten

Die *Friedrich-Ebert-Stiftung,* Arbeitsgruppe Kommunalpolitik, Godesberger Allee 149, W-5300 Bonn 2, Tel. 0228/883-331, veranstaltet mit dem *Seminar für freiheitliche Ordnung* folgende zwei Tagungen zum Thema

»Das Erbbaurecht als Instrument kommunaler Bodenpolitik«:

- am 25. und 26. September 1992 im Hotel Peenegrund in O-2140 Anklam/Mecklenburg-Vorpommern,
- am 21. und 22. November 1992 im Hotel »Fahner Höhe« in O-5101 Gierstädt/Thüringen.

Das Landesbüro der *Friedrich-Ebert-Stiftung* in Berlin (Knesebeckstr. 99, *1000 Berlin 12,* Tel. 030/317647) wird wahrscheinlich Ende August eine Tagung in Berlin zum gleichen Thema mit dem Seminar für freiheitliche Ordnung abhalten.

Die inhaltliche Gestaltung aller drei Tagungen liegt allein in den Händen des Seminars für freiheitliche Ordnung.

Anfragen und Anmeldungen erbitten wir jedoch an die bezeichneten Büros der Friedrich-Ebert-Stiftung in Bonn und Berlin zu richten.

SEMINAR FÜR FREIHEITLICHE ORDNUNG e. V.
Schriftenreihe „Fragen der Freiheit"
7325 Bad Boll · Badstraße 35 · Telefon (0 71 64) 35 73

Seminar für freiheitliche Ordnung · Badstr. 35 · 7325 Bad Boll

im Juni 1992

Eckhard Behrens
Bergstraße 29
6900 Heidelberg

Tel. 06221/474297 p
54-2313 d
Fax 54-2332 d

Liebe Leser,

in den neuen Bundesländern wirkt sich der Fehler des Einigungsvertrages, die Alteigentümer grundsätzlich wieder in ihre alten Rechte einzusetzen, statt sie nur zu entschädigen, unübersehbar weiterhin aus. Man bemüht sich in Bonn, die Gesetze zu verbessern, die den falschen Grundsatz zugunsten wirtschaftlicher Investitionen abschwächen sollten. Aber das wird mit Sicherheit wirtschaftspolitisch nicht ausreichen.

Das Frankfurter Institut des "Kronberger Kreises" - das sind Professoren marktwirtschaftlich reinsten Wassers - hat schon im März 1991 dafür plädiert, den Grundsatz des Einigungsvertrages umzukehren und alle Enteignungen aus der Nazi- und der DDR-Zeit in den neuen Bundesländern nur zu entschädigen und den Alteigentümern auch keinerlei Rechtsanspruch auf vorrangigen Erwerb zuzugestehen. Sie haben mit beachtlichen Gründen dargelegt, daß dies verfassungsrechtlich zulässig wäre, weil volkswirtschaftliche Schäden ungeheuerlichen Ausmaßes abgewendet werden müssen.

Aber politisch wird daraus nichts werden. Man kann politisch nicht noch einmal zurück zu dem Zeitpunkt vor Abschluß des Einigungsvertrages. Wir müssen jetzt mit dessen Fehler leben. Die in Bonn betriebenen Feinkorrekturen sind absolut unzureichend, weil sie rein juristischer Art sind. Jetzt hilft nur noch ein tiefer Eingriff in die ökonomische Interessenlage der Restitutionsberechtigten. Diese Eigentümer müssen in all den Fällen zur Wahl einer Entschädigung motiviert werden, in denen sie selber wissen, daß sie die notwendigen Investitionen finanziell oder organisatorisch nicht leisten können.

Ein Eingriff zur Korrektur der ökonomischen Interessenlage wäre eine Reform der Grundsteuer, die die Häuser steuerfrei stellt, aber den reinen Bodenwert auf Dauer hoch besteuert. - Wir beabsichtigen, im Anschluß an unsere vielbeachtete Erbbaurechtsinitiative zu dieser Frage demnächst eine Aufklärungskampagne zu beginnen. Dazu brauchen wir aber noch sachverständige Unterstützung aus unserem Freundeskreis zu allen finanzwissenschaftlichen und steuerrechtlichen Fragen rund um die Grundsteuer und ihrer Reform. Wer kann uns raten? Wer will mitarbeiten?

Mit freundlichen Grüßen

Eckhard Behrens

Eckhard Behrens, Vorsitzender

Die mitarbeitenden Autoren tragen die Verantwortung für ihre Beiträge selbst.

Für nichtverlangte Manuskripte kann keine Gewähr übernommen werden.

Gesamtinhaltsverzeichnis der in »Fragen der Freiheit« erschienenen Beiträge kann angefordert werden.

Zweimonatsschrift »Fragen der Freiheit«
Herausgeber: Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.
Begründet durch Diether Vogel †, Lothar Vogel,
Heinz-Hartmut Vogel

Bezug: Seminar für freiheitliche Ordnung e.V.,
D-7325 Boll, Badstr. 35, Telefon (0 71 64) 35 73

Preis: Jahresabonnement DM 60,—, sfr. 60,—, ö.S. 500,—
(einschließlich Versandkosten)

Wer die steuerlich als gemeinnützig anerkannte Arbeit des Seminars für freiheitliche Ordnung e.V. als *förderndes Mitglied* mit einem Mindestbeitrag von DM 90,— (sfr. 90,—/ ö. S. 750) pro Jahr unterstützt, wird über die Arbeitsergebnisse durch die regelmäßige, *unentgeltliche* Lieferung der »Fragen der Freiheit« informiert.

Einzelhefte: DM 10,— sfr. 10,—, ö.S. 80,— (zuzügl. Versandkosten)

Sammelmappen: jeweils für 1 Jahr DM 10,—, sfr. 10,—, ö.S. 85,—
zuzügl. Versandkosten. Abonnement möglich

Bank: Kreissparkasse Göppingen Nr. 20 011 (BLZ 610 500 00)
Raiffeisenbank Boll Nr. 482 999 004 (BLZ 600 697 66)

Postscheck: Frankfurt am Main 26 14 04-602
Schweiz: Postscheckamt Bern 30-30 731/9
Österreich: Postsparkassenamt Wien 7 939 686

Nachdruck, auch auszugsweise, mit Genehmigung des Herausgebers.

Graphische Gestaltung: Fred Stolle, CH Zürich-Zollikerberg, Weiherweg 4

Motto:
1. Johann Gottlieb Fichte 1762–1814
2. Aus: Adolf Damaschke: »Die Bodenreform«
   14. Auflage, Jena 1917, S. 194

ISSN 0015–928 X
Kaisser-Druck GmbH, 7335 Salach
Printed in Germany