Fachgespräch
Förderung von Eigentum auf Zeit durch staatliche Wohnbauunternehmen in Bayern (siehe Drs. 19/5979)

Vorsitz: Jürgen Baumgärtner (CSU)

Vorsitzender Jürgen Baumgärtner (CSU) heißt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer herzlich willkommen, dankt der Fraktion der GRÜNEN für die Initiative und ersucht die Gäste zunächst um ein fünfminütiges Statement in Ergänzung ihrer schriftlichen Ausführungen (vgl. Anlage 1).

SVe Ulrike Klar (LHM) dankt dem Ausschuss für sein Engagement beim bezahlbaren Wohnungsbau. Alle Fördergelder des Landtags seien "wahnsinnig wichtig" für den Erhalt des sozialen Wohnungsbaus. (Technische Probleme mit der Präsentation) –

SVe Prof. Dr. Yvonne Seiler-Zimmermann (Hochschule Luzern) berichtet von einem Projekt zu Wohneigentum auf Zeit, das einerseits von der Privatwirtschaft und andererseits durch den Bund getragen und vor etwa vier Jahren abgeschlossen worden sei. Die Schweiz sei ebenfalls daran interessiert, preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen und insbesondere das Wohneigentum zu fördern. Die Hochschule Luzern habe die potenzielle Nachfrage nach Wohneigentum auf Zeit untersucht. In der Schweiz sei wie in Deutschland Wohneigentum eine etwas emotionale Angelegenheit; Wohneigentum auf Zeit sei in der Schweiz normalerweise auf 30 Jahre befristet. Solche Projekte gebe es in Bern und in Basel-Land.

Die Umsetzung habe keine Gesetzesänderungen erfordert, sondern sei mit privaten, wenn auch etwas umfangreicheren Verträgen realisiert worden. Die Hauptprobleme habe es mit den Banken bei der Fremdfinanzierung von Wohneigentum auf Zeit gegeben: Wohneigentum auf Zeit sei günstiger – sein Wert betrage nur 30 % des Gesamtwerts eines Objektes –, und damit sei das Volumen kleiner. Zudem sei das Modell weniger bekannt

und daher für die Banken nicht attraktiv. Für Wohneigentümer auf Zeit sei es die größte Herausforderung, eine Bank zu finden, die mit einer Hypothek fremdfinanziere.

SV Dipl.-Kfm. Hans Maier (VdW Bayern) verweist auf die schriftliche Stellungnahme zu der Frage aus dem Fragenkatalog, welche Modelle in unserem derzeitigen Rechtssystem für Wohneigentum auf Zeit grundsätzlich geeignet seien. Außerdem enthalte die Stellungnahme Ausführungen zum genossenschaftlichen Wohnen, zum Erbbaurecht und zum Nießbrauch. Nießbrauch spiele eher in familiärem Umfeld, weniger in den Mitgliedsunternehmen des VdW eine große Rolle und werde oft bei vorzeitiger Vermögensübertragung gewählt, damit die Eltern das betreffende Gebäude noch ein paar Jahre nutzen dürften, bis sie dann irgendwann einmal das Zeitliche segneten. Sein Kollege Tjerk Wehland und er, Maier, hätten einen sehr guten Draht zum Schweizer Verband und dort nachgefragt, welche Modelle für Wohneigentum auf Zeit in der Schweiz existierten. Eine Schweizer Genossenschaft habe in der Tat die Ausführungen von Frau Dr. Seiler-Zimmermann bestätigt: Diese Befristung auf 30 Jahre sei aus Sicht der Banken und der Nachfrager problematisch. Denn die Nachfrager nach dem Label "Wohneigentum auf Zeit" seien aus Sicht der befragten Genossenschaft eher ältere Menschen nach dem Motto: Für mich und die nächsten dreißig Jahre reicht’s noch. Aus Sicht der Genossenschaft sei dieses Erbbaurecht zu kurz gewesen; die Zielgruppe sei nicht erreicht worden.

Nach Auffassung des VdW sei das Genossenschaftsmodell eigentlich auch ein Eigentum auf Zeit, weil die Mieter bei den Wohnungsgenossenschaften – er, Maier, vertrete einen Verband, dem auch die Wohnungsgenossenschaften angehören – gleichzeitig Miteigentümer der Genossenschaft seien. Die Eigenkapitalaufbringung sei in den Bestandsgenossenschaften immer deutlich weniger schwierig als beim Modell Wohneigentum auf Zeit. Bei den jungen Genossenschaften sei das geforderte Eigenkapital allerdings vergleichbar hoch. In jungen Genossenschaften, die dem Verband beigetreten seien, seien bis zu 150.000 oder 160.000 Euro an Einlagen erforderlich, um eine Wohnung zu bekommen. Jedes Mitglied einer Genossenschaft habe aber eine eigentumsähnliche Position; wenn es das Genossenschaftsrecht nicht verletze, sei es vor Kündigung geschützt.

Neuregelungen seien bei folgenden Punkten notwendig: Für den Genossenschaftsbereich gehe es um die Gründung von gemeinschaftlichem Wohnen, weil das aufzubringende Eigenkapital so hoch sei. Bei den Bestandsgenossenschaften sei das nicht der Fall. – Im Erbbaurecht, das unter den Mitgliedsgenossenschaften des VdW sehr häufig sei und das auch in der Privatwirtschaft angewandt werde, seien oft zwei Bereiche nicht gut geregelt, nämlich zum einen die Anpassung des Erbbauzinses und zum anderen die Endschaftsregelung beim Auslaufen des Erbbaurechts. Eine Genossenschaft, ein kommunales oder kirchliches Unternehmen, das ein Erbbaurecht eingehe, brauche eine verlässliche Regelung, um Erbbauzinssteigerungen zu vermeiden, die über die Miete nicht refinanzierbar seien. Bei der Endschaftsregelung wäre zumindest die Option nötig, rechtzeitig über den Umgang mit dem Auslaufen des Erbbaurechts zu verhandeln, oder die Festsetzung eines anderen Werts für die Abfindung des Gebäudes, das dann auf den Grundstückseigentümer zurückfalle.

SVe Dipl. Ing. Anne Krins (mitbauzentrale münchen) schildert die Tätigkeit der mitbauzentrale in einer Beratungsstelle im Auftrag der Stadt München seit 2014. Sie werde betrieben von der Stadtbau GmbH, einem privaten Unternehmen, und sei zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger, die ein Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen wollten, sei aber auch intermediär zwischen Genossenschaften und der Stadtverwaltung tätig.

Darüber hinaus habe die mitbauzentrale den Auftrag, in der Planungsregion 14, also in allen Kommunen, die an München angeschlossen würden, Bürgerinnen und Bürger sowie Kommunen zu beraten, wie ein gemeinschaftliches Wohnprojekt aufgesetzt oder initiiert werden könne. So entstehe viel Kontakt mit Menschen, die die Beratungsstelle anriefen und verzweifelt nach einer bezahlbaren Wohnung suchten. Aufgrund des Austauschs mit Genossenschaften sei bekannt, dass es eine Herausforderung sei, wirtschaftlich tragfähige Projekte auf die Beine zu stellen, vor allem bei sich ständig ändernden oder verschlechternden Rahmenbedingungen.

Grundsätzlich sei gut, dass in alle Richtungen gedacht werde, aber aus Sicht der mitbauzentrale sei bezahlbarer Wohnraum momentan ohne Förderung nicht möglich. Denn

selbst bei Reduzierung des Grundstückswerts ergebe sich ohne Förderung eine Miete von 23 Euro netto kalt ohne Rendite. Hauptverantwortlich dafür seien die gestiegenen Zinsen; die Baukosten spielten da eigentlich gar keine so große Rolle.

Für die Akteure, zu denen die mitbauzentrale Kontakt habe, also Genossenschaften oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften, die die Errichtung von Mietwohnungsbau als ihre eigentliche Aufgabe verstünden, sei es momentan ganz schwierig, neuen Wohnraum zu erstellen, weil sie eigentlich auf die EOF-Förderung setzten. Hier sei die Perspektive momentan aber eher schwierig. Ihnen fehle also die Planungssicherheit bzw. die Perspektive. Daher würden Neubauabteilungen peu à peu abgebaut; sie seien auch nicht schnell wieder reaktivierbar. Wer sich einmal entscheide, doch lieber den Bestand zu sichern, habe es eher schwer, wieder eine Neubauabteilung aufzubauen.

Beim Erbbaurechtsvertrag stimme sie, Krins, ihrem Vorredner Maier vollkommen zu, zumal es wirklich wichtig sei, den Erbbaurechtsvertrag partnerschaftlich aufzusetzen. Der Geber und der Nehmer müssten eine partnerschaftliche Lösung finden, damit sie bei der Bank gute Konditionen für ihre Finanzierungen bekämen. Für Kommunen, die die mitbauzentrale berate, sei es oft schwierig, Grundstücke im Erbbaurecht zu vergeben und den entsprechenden Vertrag auszuhandeln. Der Wertansatz des Grundstücks und der Erbpachtzins seien hier anders als in der Schweiz nicht frei verhandelbar, sondern man müsse sich am Markt orientieren. Dann erfolge möglicherweise ein Betrauungsakt oder ein Konzeptvergabeverfahren – aber solche Dinge in den Kommunen zu realisieren, sei immer sehr schwierig.

Nach Auffassung der mitbauzentrale sei eine gemeinsame Anstrengung notwendig, um bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Erbbaurechtsverträge müssten partnerschaftlich gut gestaltet werden. Die Gebäudeklasse E mit der generellen Reduzierung von Anforderungen, die Vereinfachung von Vorschriften und verlässliche Finanzierungsgrundlagen seien unerlässlich. Hier müsse schnell gehandelt werden; eine Lösung sei sowohl für den geförderten Wohnungsbau wie auch für den frei finanzierten Wohnungsbau nötig.

SV Thomas Kollmann (Kollmann Consulting) führt seine Kenntnis der Perspektive eines Erbbaurechtsgebers auf eine über zehnjährigen Verantwortlichkeit bis vor zwei Jahren

für die Grundstücksgeschäfte der Erzdiözese München und Freising zurück. Die Diözese gehöre zu den großen Akteuren in dieser Disziplin im süddeutschen Raum. Zudem sei er, Kollmann, über zehn Jahre lang für den Gutachterausschuss der Stadt München tätig und dort lange Jahre stellvertretender Vorsitzender gewesen. Die Bepreisung von Erbbaurechten, das Funktionieren des Markts in diesem speziellen Segment und das Zusammenkommen von Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer, seien ihm, Kollmann, auch aufgrund seiner leitenden Tätigkeit für die Immobilienabteilung einer Sparkasse gut bekannt.

Das Erbbaurecht sei als zeitlich beschränktes Instrument per se prädestiniert, eine zeitliche Befristung im Vertragswerk abzubilden. Insofern sei es richtig, in diese Richtung zu denken. Bei der Mobilisierung von Baulandreserven zeige die Erfahrung, dass manche Eigentümer ihre Grundstücke nicht aus der Hand geben wollten; für sie sei das Erbbaurecht das Mittel der Wahl, um ihr Grundstück einerseits weiterhin in eigener Hand halten, womöglich an Kinder weiterreichen, und es andererseits für eine Wohn- oder Gewerbenutzung zur Verfügung stellen zu können. Gerade im süddeutschen Raum sei es für die Akteure der Immobilienwirtschaft und der Politik sehr, sehr wichtig, das Thema Erbbaurecht in die Breite zu bringen. Denn sehr oft werde das Erbbaurecht als Eigentum zweiter Klasse wahrgenommen; dieser Eindruck sei aber falsch. Erbbaurechte könnten heute genauso vererbt oder verkauft werden wie Volleigentum. Das Instrument Erbbaurecht könne den einen oder anderen eigenkapitalschwachen Nutzer in Eigentum bringen, wenn auch ohne Grundstück; es könne auch staatlichen Wohnbauunternehmen die Chance geben, mit Grundstückseigentümern ins Gespräch zu kommen, die eigentlich nicht an einen Verkauf dächten. Hier schlummerten durchaus Potenziale.

Der Markt transportiere dies allerdings nicht besonders. Ein Makler begleite lieber eine Volleigentumstransaktion, die weniger kompliziert und erklärungsbedürftig sei. Aber wenn die Wohnungsbauunternehmen mit der entsprechenden Expertise an mögliche Grundstücksverkäufer heranträten, könnte nach seiner, Kollmanns, Einschätzung das eine oder andere Potenzial gehoben werden.

Modelle zur Erleichterung der Finanzierbarkeit von Erbbaurechten im Eigentum für junge Familien mit dem dringendsten Bedarf könnten sehr einfach entwickelt werden. Gerade

staatliche Akteure, die Erbbaurechtsgrundstücke oder Erbbaurechte an Wohnungen vergeben könnten, könnten Modelle mit einem niedrigen Erbbauzins in der schwierigen Anfangsphase anbieten. Der Erbbauzins könnte dann in einer Zeit, in der die Mamas möglicherweise wieder in die Arbeit und die Kinder in die Kita oder in die Schule gingen, über das durchschnittliche Niveau ansteigen. So könnten die engen Finanzierungsrahmenbedingungen für solche Nachfrager einfacher gestaltet werden.

SVe Ulrike Klar (LHM) unterstreicht die Eigenschaft Münchens als einer Stadt der Mieterhaushalte; die Stadt München fördere Eigentum, aber auch Miete. Sie habe derzeit viele Mietwohnungsbauprogramme und werde dabei vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr unterstützt. Alle Einkommensschichten, alle Religionen, alle Kulturen würden in München bunt gemischt; dieses Bestreben werde durch die Programme unterstützt, beispielsweise das München Modell Genossenschaften, die einkommensorientierte Förderung, das Programm für Menschen in der Daseinsfürsorge und den preisgedämpften Mietwohnungsbau.

Die Stadt München sei staatliche Bewilligungsstelle für die Eigentumsförderung im übertragenen Wirkungskreis; pro Jahr könnten allerdings nur 25 Eigentumswohnungen gefördert werden. Denn eine Drei-Zimmer-Wohnung für eine vierköpfige Familie koste ca. 800.000 Euro; es gebe sehr viele Nachfrager, aber sie müssten mindestens 20 % Eigenkapital beisteuern. Das sei für diejenigen, die die Einkommensgrenzen einhielten, in München kaum leistbar.

1996 habe der Stadtrat ein München-Modell Eigentum geschaffen, das bis vor drei Jahren gegolten habe. Damit seien über 2.000 Wohnungen, etwa 80 im Jahr, gefördert worden. Das Modell sei sehr teuer gewesen und habe sich wegen der kurzen Bindungsdauer von 15 Jahren nicht als optimal erwiesen. Die Besitzer geförderter Wohnungen, die aus der Bindung gefallen seien, hätten ihre Wohnungen vielfach zum doppelten Einstandspreis verkauft. Deshalb sei das Modell 2022 beendet worden; stattdessen unterstütze die Stadt München den Genossenschafts- und Mietbau.

Das Genossenschaftsmodell habe viele Vorteile. Das München-Modell Genossenschaften existiere seit 2001. Eine vierköpfige Familie dürfe dabei schon relativ viel verdienen:

128.000 Euro sei ja ganz gut. Insofern lasse das München-Modell eine gute Mischung entstehen. Dennoch liege die Erstmiete bei 13,20 Euro. Das Modell biete wohnungspolitisch zudem viele Vorteile: Die Stadt München könne, wenn auf privaten Grundstücken ein Bebauungsplan entstehe, über das München-Modell Genossenschaften fördern. Auf städtischen Grundstücken werde zum großen Teil ebenfalls in diesem Modell gebaut. Ferner gebe es große Entwicklungsflächen, etwa Bahn- oder Kasernenflächen. Im Moment gehe es um die ehemalige Bayernkaserne, die die Landeshauptstadt München habe kaufen können, oder um Flächen in Freiham oder Riem.

Dass Wohneigentum auf Zeit ein attraktives Modell sein könne, zeigten die Erfahrungen aus dem München-Modell Genossenschaft. Die Genossenschaft biete Vorteile in dieser Rechtsform und sei eine rechtssichere Möglichkeit. Eine dauerhafte Bindung sei nicht nötig; die Wohnungen blieben immer bezahlbar. Zudem gebe es eine gewisse Flexibilität für Familien, die sich verkleinerten oder vergrößerten. Sie könnten ganz einfach innerhalb der Genossenschaft umziehen.

Die Stadt München vergebe ihre Grundstücke nur im Erbbaurecht. Nur Genossenschaften könnten zwischen Kauf und Erbbaurecht wählen. Manchmal sei ein Kauf für die Finanzierung günstiger. Ein Grundstück, das einer Genossenschaft verkauft werde, werde dauerhaft für bezahlbaren Wohnraum genutzt. Insgesamt sei es wichtig, mit vereinten Kräften viele Möglichkeiten und Fördermodelle für den bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

SVe Dr. Bettina Fanghänel (Botschafterin der BRD in Singapur) stellt per Videobotschaft das singapurische Modell des staatlich geförderten Wohnens vor. Die Wirtschaft des Stadtstaates Singapur mit einer Fläche, die ungefähr ein Zehntel der Fläche des Freistaats Bayern umfasse, sei in den letzten 60 Jahren rasant gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf liege höher als das in Deutschland, die Immobilien- und Wohnungspreise seien entsprechend gestiegen. Gleichzeitig sei die Bevölkerung auf über 6 Millionen angewachsen. Ziel des staatlich geförderten Wohnprogramms sei bezahlbarer Wohn- und Lebensraum für die Bevölkerung.

In den Fünfzigerjahren hätten große Teile der Bevölkerung Singapurs noch in slumähnlichen Siedlungen gewohnt. Zur Verbesserung der Situation habe die Regierung 1960 das Housing Development Board – HDB – als zentrale Behörde gegründet; unter der Abkürzung HDB firmierten die Wohnungen noch heute. Zugleich habe die Regierung mit einem Gesetz aus dem Jahr 1966 große Flächen enteignet; heute besitze der Staat etwa 90 % der Landfläche Singapurs, und 80 % aller Singapurer lebten in staatliche geförderten HDB-Wohnungen. Die Flächen, auf denen die Häuser und Blocks stünden, verteilten sich über ganz Singapur; auch in zentralen und sehr teuren Lagen seien diese Bauten zu finden.

90 % der Bewohner seien Eigentümer ihrer Wohnungen, allerdings in einem besonderen singapurischen Modell, das einen Eigentumserwerb auf Zeit bedeute – für 99 Jahre. Danach falle das Eigentum automatisch an den Staat zurück. Die Regierung fördere diesen Eigentumserwerb gezielt, um einen besseren Unterhalt der Wohnungen sicherzustellen, um die Eigenverantwortung zu fördern, aber auch um den Bewohnern eine Möglichkeit zur Geldanlage und zur Altersvorsorge zu bieten. Unter bestimmten Auflagen seien diese Wohnungen vermiet- und weiterverkaufbar. Die Margen seien aufgrund der steigenden Immobilienpreise in Singapur erheblich. Die Wohnungen könnten nur von singapurischen Staatsangehörigen erworben werden, und der Erwerb werde staatlich finanziert. Dies geschehe durch Integration in den nationalen staatlichen Vorsorgefonds, über den auch Krankenversicherung und eine gewisse Altersabsicherung geregelt würden. Arbeitnehmer und Arbeitgeber zahlten Beiträge; damit könnten die Bewohner die Kredite für die Wohnungen tilgen. Außerdem gebe es Rabatte auf den Marktwert der Wohnungen sowie Zuschüsse, etwa für Familien. Insgesamt werde das HDB-Programm vom Staat in erheblichem Umfang bezuschusst. 2023 habe das Defizit, das aus dem Staatshaushalt gedeckt worden sei, etwa 4,8 Milliarden Euro betragen.

Die früheren Bauten erinnerten an Plattenbauten, wie sie auch aus anderen Teilen der Welt bekannt seien. Aber viele modernere Projekte seien architektonisch sehr ansprechend. Ein Vorzeigebeispiel seien die Pinnacles@Duxton – ein über 50-stöckiges Gebäude aus mehreren Türmen, verbunden durch einen Skygarden, der einer der größten der Welt sei. – Wichtiges Element des Programms sei die Wahrung und Förderung

des sozialen Zusammenhalts, etwa durch die Gestaltung der Viertel, die Anbindung an öffentlichen Nahverkehr, Schulen, Shops und Restaurants. Essenziell sei hier auch die Bauweise: In der tropischen Hitze Singapurs komme offenen Erd- oder Zwischengeschossen große Bedeutung zu. Sie dienten als Treffpunkte und soziale Anker. – Ein drittes Element sei im multiethnischen Staat Singapur die Sicherstellung eines ethnischen Mixes, der der Zusammensetzung der Bevölkerung entspreche. Es gebe feste Quoten für die Anteile der Chinesen, Malaien und Inder an jedem Wohnungsblock und an jedem Viertel, die sich an der Gesamtverteilung der Bevölkerung orientierten: Ca. 80 % seien Chinesen, ca. 12 % Malaien; der Rest seien Inder oder Angehörige anderer Staaten. Dies habe dazu geführt, dass es in Singapur keine rein ethnisch geprägten Viertel gebe.

Zu den heutigen Herausforderungen gehöre der demografische Wandel. Die steigende Zahl der Single-Haushalte lasse den Bedarf an kleinen Wohnungen steigen. Außerdem altere die singapurische Gesellschaft ähnlich wie die deutsche, und der Bedarf an altersgerechten Wohneinheiten wachse. – Eine zweite Herausforderung sei die Wahrung der Preisstabilität. Der Markt- und Wiederverkaufswert sinke mit abnehmender Restlaufzeit; andererseits treibe die Gesamtentwicklung des Immobilienmarkts in Singapur die Wiederverkaufspreise insbesondere in guten Lagen enorm nach oben, sodass Spekulationen vorgebeugt werden müsse.

Insgesamt erfordere das Singapurer Modell eine starke Rolle des Staates sowohl in der Finanzierung wie auch im Erhalt. Das Modell setze auf den Eigentumserwerb durch die Bewohner und sei kein reines Sozialwohnungsbauprogramm. Die Finanzierung erfolge aus Sozialrücklagen, und das System lebe von der laufenden Erneuerung und Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Für viele Singapurer sei ihre HDB-Wohnung die wichtigste Vermögensanlage und zugleich ihre Altersvorsorge. HDB biete Wohnungseigentum für die breite Bevölkerung und biete allen Singapurern die Möglichkeit, an der positiven Entwicklung des nationalen Wohlstands teilzuhaben.

Abg. Jürgen Mistol (GRÜNE) dankt für die Ausführungen und ergänzt, der Ausschuss habe bei seiner Informationsreise nach Singapur eine dieser Wohnungen mit durchaus hochwertigem Qualitätsstandard besichtigt. Am meisten habe den Reiseteilnehmern die

große Zufriedenheit der Bewohner imponiert. Dies habe zu der parlamentarischen Initiative für das heutige Fachgespräch geführt. Möglicherweise könnten die gewonnenen Erkenntnisse zumindest teilweise auch in Bayern angewandt werden.

In der Tat seien Erbpachtverträge, wie Frau Krins dargestellt habe, oft "tricky"; der Teufel liege da im Detail, insbesondere beim Auslaufen dieser Verträge. Wäre ein Mustervertrag hilfreich? Was müsste darin geregelt werden? – Herr Maier habe auf die Eigenkapitalschwäche junger Genossenschaften hingewiesen. Bei Erbbauverträgen seien zudem die Grundschuldbestellung und damit die Kapitalbeschaffung schwierig. Wie könnte die Finanzierung einer Genossenschaft bei dieser Problemstellung aussehen? – Was müsste aus Sicht von Frau Klar auf Landesebene geschehen, damit mehr Grund und Boden bei der öffentlichen Hand bleibe?

Abg. Katja Weitzel (SPD) stellt sich als große Anhängerin des genossenschaftlichen Wohnungsbaus vor. Nicht jeder müsse Eigentum haben; besser sei es zu teilen als dass einer alleine alles besitze. – Die wissenschaftliche Begleitung, wie sie von Frau Seiler-Zimmermann vorgestellt worden sei, sei sehr interessant. Sei das Singapurer Modell der Eigentumswohnung auf Zeit eher für den städtischen Bereich geeignet, oder könne es auch im ländlichen Raum realisiert werden? Auch seien die Unterschiede deutschlandweit sehr ausgeprägt, allein schon bei den Grundstückspreisen.

Ein Mieter habe auch im genossenschaftlichen Wohnungsbau eine Eigentümerstellung. Allerdings sei es in München nicht einfach, in eine Genossenschaft reinzukommen. Die Wartelisten seien unglaublich. Insofern wäre das Bauen im Erbbaurecht für München vielleicht sinnvoll, wenn sich Grundstückseigentümer und Wohnungsbaugesellschaften fänden. Bei diesem Modell könnte eine Eigentumswohnung circa die Hälfte des normalen Preises kosten. Manche, gerade neu gegründete Genossenschaften verlangten auch einen persönlichen Einsatz ihrer Mitglieder, und das sei nicht jedermanns Sache.

Kürzlich sei eine 90-Quadratmeter-Wohnung in München in einem "tip top"-Zustand für 250.000 Euro angeboten worden – der Erbpachtvertrag sei nur noch 20 Jahre gelaufen. In der Tat sei alles schwierig gewesen, wie es bereits dargestellt worden sei. Das Grundstück

habe der Stadt München gehört. Könne eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ein Modell für städtische oder staatliche Wohnungsbaugesellschaften sein?

Abg. Markus Striedl (AfD) findet die Begeisterung in Singapur verständlich: Die ganze Region komme aus dem Sozialismus/Kommunismus, und die Menschen freuten sich darüber, etwas besitzen zu dürfen, zumindest in Teilen. In Deutschland hingegen seien die Menschen daran interessiert, Dinge zu besitzen oder zu mieten. Er, Striedl, kenne niemanden, der es toll fände, sein Haus lediglich für 30 Jahre besitzen zu dürfen. Zudem sei im Erbbaurecht die Auflösung oft schwierig, und die Gebäude verlören an Wert.

Ziel der Anstrengungen sei es, Menschen, die sich eigentlich kein Eigentum leisten könnten, Eigentum auf Zeit zu ermöglichen. Eigentum, auch Eigentum auf Zeit verpflichte aber auch dazu, sich um alles selber zu kümmern und zu bezahlen, während ein Mieter bei jeglichem Problem seinen Vermieter lediglich anrufen müsse. Für eine ausgefallene Heizung müsse ein Wohnungseigentümer ein paar tausend Euro auf den Tisch legen. Wegen der Pflichten, die mit Eigentum verbunden seien, und um die Menschen nicht mit den Folgekosten zu überfordern, erscheine es erst ab einer gewissen Einkommensgrenze sinnvoll, Leuten zu Eigentum zu verhelfen. Hierzu wäre eine Einschätzung der Sachverständigen von Interesse.

Abg. Markus Saller (FREIE WÄHLER) berichtet von einem Besuch in Kopenhagen und schildert das dänische Modell: Der Kauf einer Immobilie gehe dort ohne Notar, ohne aufwendiges Verfahren vonstatten – allerdings nur für Dänen. Dieses Sonderrecht habe sich Dänemark beim EU-Beitritt ausbedungen. Die Immobilien würden überwiegend mit Krediten finanziert. Am Anfang werde nichts getilgt, vielmehr würden nur die laufenden Zinsen bedient. Die Zinsen seien zudem komplett von der Einkommensteuer abziehbar. – In Dänemark sei die Eigentumsquote sehr hoch; zugleich sei der Immobilienmarkt sehr lebendig, weil die Wohnungen nicht jahrzehntelang von ihren Eigentümern bewohnt würden. Vielmehr werde auf die Wertsteigerung geachtet. Eine Spekulationsfrist wie bei uns gebe es nicht, sodass die Immobilien mit Gewinn weiterveräußert würden. Hierzu wäre eine Einschätzung der Sachverständigen interessant. – In Zeiten knapper Staatskassen

könne in Bayern im staatlichen Sektor wohl nicht viel bewegt werden. Daher wäre eine Verlagerung ins Private, zurück zum Markt sinnvoll.

Abg. Konrad Baur (CSU) folgert aus dem Statement von Frau Krins, Wohnraum könne ohne Förderung kaum noch erstellt werden. Dieser Zustandsbeschreibung wolle er, Baur, nicht widersprechen; sie gelte leider momentan. Dies aber als Selbstverständlichkeit anzunehmen wäre ein Riesen-Problem. Demgegenüber müsse das Ziel sein, auch im freien Markt förderunabhängig bauen zu können. Es müsse möglich sein, unabhängig von einer staatlichen Förderung zu bauen. – Die Zinsen seien zu hoch, in der Tat; das gelte aber zu allen Zeiten. Der größte Hebel seien doch die Baupreise. 20 % der Baukosten könnten durch Standardreduktionen eingespart werden.

SVe Dipl. Ing. Anne Krins (mitbauzentrale münchen) unterstreicht die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum, gefördert und frei finanziert, zu schaffen. Dazu seien Anstrengungen in sehr vielen Richtungen nötig: Gebäudeklasse E, vereinfachte Standards etc. Momentan komme man ohne Förderung auf die 23 Euro netto Kaltmiete; für eine breite Bevölkerungsschicht sei dieser Preis nur sehr schwer zu stemmen.

Ein Muster-Erbpachtvertrag würde, wie von Herrn Mistol angeregt, gerade kleineren Kommunen in der Tat helfen. Sie seien mit der Erstellung von Erbpachtverträgen häufig überfordert. Die Erbpachtverträge der Stadt München seien 80 Seiten dick. Bei der Ausarbeitung von Muster-Erbpachtverträgen müsste auf jeden Fall eine Bank mitwirken. Auch die Fragen, die sich bei einem auslaufenden Erbpachtvertrag stellten, müssten geklärt werden; denn möglicherweise müsse das Gebäude renoviert werden.

Die Wartelisten für Genossenschaften in München seien in der Tat sehr lang, besonders im Bestand. Für die Förderung neuer Genossenschaften durch die Stadt München sei man sehr dankbar. Neue Genossenschaften seien in ein paar Jahren möglich, und dann gebe es auch freie Wohnungen.

In Dänemark gelte das Gleiche: Der Vorteil von Eigentum sei die Mietfreiheit im Alter. Allerdings seien die Folgekosten bei Eigentum beachtlich.

SV Dipl.-Kfm. Hans Maier (VdW Bayern) verweist in Beantwortung der Frage des Abgeordneten Jürgen Mistol zur Finanzierung junger Genossenschaften auf die Problematik der Beleihungsermittlungsverordnung, die für die Bank gelte, ohne die nun einmal eine neue Genossenschaft vermutlich nicht finanziert werden könne. Die Politiker könnten eine zusätzliche Sicherheit in Form einer Bürgschaft für Gemeinschaftsinitiativen in Erwägung ziehen. Sie würde den jungen Genossenschaften den höheren Zins für das zusätzliche Geld ersparen, das sie von der Bank bräuchten.

Genossenschaftsinitiativen gebe es nicht nur in München, sondern in ganz Bayern, auch im ländlichen Raum. Niemand könne sich alleine Wohneigentum leisten. Diese Alternative werde genutzt, wenn der Wohnungsmarkt zu eng sei. – Genossenschaften seien immer in Zeiten von Wohnungsmangel oder Wohnungsnot gegründet worden, die erste in München im Jahr 1871, im Zeitalter der Industrialisierung, viele nach dem Ersten und nach dem Zweiten Weltkrieg, in den Neunzigerjahren und in den Zehnerjahren des neuen Jahrhunderts.

Auch an die vielen Erbbaurechte bei unseren Genossenschaften aus diesen Zeiten sei zu erinnern, beispielsweise an die Erbbaurechte bei den Eisenbahner- und Postbau-Wohnungsbaugenossenschaften. Viele von ihnen hätten die Erbbaurechtsgrundstücke erworben. Allerdings sei das Grundvermögen bei den Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften irgendwann auf das Bundes-Eisenbahnvermögen übergegangen, und das Bundes-Eisenbahnvermögen wolle die Grundstücke meistbietend verwerten. Da entstehe dann das Dilemma, dass Eigentum der Genossenschaft vorhanden sei. Wenn das Grundstück meistbietend auf dem Markt verwertet werde, breche zwar der Verkauf des Erbbaurechts nicht die Miete, aber die Genossenschaft habe keine Wohnungen mehr. Dann existiere die Genossenschaft nicht mehr. Schon in mehreren Fällen sei das Gebäude samt den Genossenschaftswohnungen auf einen privaten Eigentümer übergegangen. – In der Tat sei eine Lösung für den Auslauf des Erbbaurechts notwendig. – Das Ende der Erbbaurechtsverträge sei nicht immer perfekt gelöst. Ein Muster-Erbbaurechtsvertrag wäre hilfreich für die Banken, für die Genossenschaften, auch für die Kommunen, die irgendwann vom Rechnungsprüfungsamt gefragt würden, warum bei der Überlassung eines Grundstücks nicht der beste Preis rausgeschlagen worden sei. – Man brauche immer eine

Förderung. Wenn dann noch ein EU-beihilferechtliches Thema auftauche, werde es für normal sterbliche Menschen ohne Expertise in diesem Bereich dramatisch.

In der Tat sei Eigentum auch eine Verpflichtung, wie Herr Abgeordneter Striedl gesagt habe. Blauäugig wäre es aber, nicht die Miete zu nehmen, die es ermögliche, ein Gebäude nachhaltig in Schuss zu halten. Zwar seien die Mieten in seinem, Maiers, Verband nicht besonders günstig, auch wenn die Unternehmen sozial orientiert oder Genossenschaften seien. Genossenschaften seien auch Unternehmen. In der Tat sei es ein Vorteil der Mietwohnung gegenüber dem Eigentum, dass die Kosten über lange Zeit besser verteilt würden. Beim Eigentum komme beispielsweise plötzlich die Notwendigkeit einer Dachsanierung – in der Miete sei dies eingepreist.

In Dänemark müsse wie in Bayern die Eigentumsquote genau untersucht werden. In Niederbayern sei sie beispielsweise hoch, in München niedrig. Das hänge etwas mit dem Immobilienmarkt zusammen und mit der Frage, wo mit Immobilien noch mehr Geld verdient werden könne. Gleichwohl sei es wichtig, auch in der Landeshauptstadt München Eigentum zu haben. Eigentum sei die beste Altersversorgung; da stimmten Singapur und Dänemark überein. Bayern bräuchte eine höhere Eigentumsquote. Auch das private Kapital fehle im Wohnungsmarkt. Allein mit Fördermitteln werde es nicht klappen. Die Förderung müsste versechsfacht werden, wollte man alle geplanten Wohnungen nur mit Fördermitteln bauen. Insofern sei mehr privates Kapital erforderlich. Herr Baur habe recht: Die Baukosten müssten in eine Dimension gebracht werden, die ohne Förderung spätere Mieten von 10 bis 12 Euro ermöglichten. Mit dem seriellen Bauen und dem Streichen einiger Normen wäre das zu schaffen.

SVe Ulrike Klar (LHM) dankt für die sehr qualifizierte Diskussion und die gestellten Fragen. – Herr Abgeordneter Mistol habe nach privaten Grundstücken gefragt. Die Stadt München habe seit über 30 Jahren die sozial gerechte Bodennutzung: Ein Bebauungsplan werde nur verabschiedet, wenn der Bauwerber einen städtebaulichen Vertrag unterzeichne. Fast alle Gemeinden in Bayern handelten mittlerweile so. Der Bauherr erfülle einen Teil seiner Verpflichtung zu gefördertem Wohnungsbau, wenn er zu einem bestimmten Anteil mit einer Genossenschaft kooperiere. So entstünden dauerhaft bezahlbare Woh-

nungen. – In München oder im Umland gebe es zudem viele Familien als Bestandshalter. Sie hätten ein anderes Gewerk, hielten aber Wohnungen im Bestand, beispielsweise Eckpfeiler in den Kirschgärten, Büschl entwickele den Eggarten und die Paketposthalle. Beim Eggarten wolle er Genossenschaften einbeziehen. – Für die Möglichkeit, selber Grundstücke zu erwerben, etwa Kasernen- oder Bahnflächen, sei die Landeshauptstadt München dem Bund und dem Freistaat Bayern dankbar. Hier blieben Mietwohnungen dann dauerhaft preisgedämpft.

Frau Abgeordnete Weitzel habe nach der Erbpacht gefragt. München packe alle, auch sehr kleine Grundstücke an, denn manche Genossenschaften oder Mietshäusersyndikate wollten explizit solche Grundstücke. Sie seien oft als Reserve für Infrastruktur gehalten, aber schließlich nicht benötigt worden. Die Genossenschaften könnten in München zwischen fixem Kauf und Erbpacht wählen.

Auch die Baukosten seien für die Landeshauptstadt München ein wichtiger Aspekt: In einem Gespräch in der Münchener Wohnen seien kürzlich einige Möglichkeiten zur Senkung der Baukosten identifiziert worden, vom Stellplatznachweis bis zur Ausstattung. Für die Münchener Wohnen werde versucht, die Baukosten möglichst gering zu halten. Sie sei eine der größten kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Fast jeder zehnte Münchener wohne bei ihr. Darauf sei die Kommune stolz.

SVe Prof. Dr. Yvonne Seiler-Zimmermann (Hochschule Luzern) sieht bei ihrer Antwort auf die erste Frage in der zeitlichen Dimension zwischen dem Modell Singapur und dem Schweizer Modell einen fundamentalen Unterschied: Singapur habe knapp hundert Jahre, die Schweiz beschränke die Dauer auf 30 Jahre. Ferner habe Singapur den Vorteil, staatlich fördern zu können. In der Schweiz wolle man hingegen möglichst wenig Staat und möglichst viel Privat. In der Schweiz gelte auch aus ökonomischer Sicht jemand, der auf der Verpflichtungsseite einen langen Finanzierungszeitraum habe, als idealer Grundstücks- oder Wohnungskäufer ein Investor. Ideal wären aus Schweizer Sicht also Pensionskassen oder Lebensversicherer, die durch solche Investments ihr Asset Liability Management verbessern und ihr Risiko senken könnten. Dies sei zudem kosteneffizient. Dieser Investor könne Wohneigentum auf Zeit kostendeckend finanzieren. Es sei also

ganz wichtig, dass in der Schweiz nicht gefördert werde – das könne im Baurecht sein, müsse aber nicht – je nachdem, wie der Investor das Grundstück erwerben könne. Denkbar seien auch eine Genossenschaft oder der Bund – aber lieber nicht die öffentliche Hand.

Bei der Lokalisierung gehe es weniger um die Frage "Stadt oder Land?" als vielmehr um das Projekt selbst. Es sollte am besten ein Block mit mehreren Wohneinheiten sein – in der Schweiz "Stockwerkeigentum" genannt –, sodass sich ein günstiger Bau wirklich lohne und Skaleneffekte eingefahren werden könnten.

Zur Aussage von Herrn Abgeordneten Striedl, die Heizung sei für Eigentümer von Wohneigentum auf Zeit nicht finanzierbar: Aus diesem Grund habe man sich in der Schweiz für den Zeitraum von 30 Jahren entschieden. Forscher der ETH hätten in einer Studie belegt, dass bei einem Gebäude nach rund 30 Jahren große Sanierungen anstünden. Bei einer Beschränkung von Wohneigentum auf Zeit auf 30 Jahre falle das Wohneigentum auf Zeit wieder voll auf den Investor zurück, der dann kosteneffizient und marktgerecht sanieren könne. Was in 30 Jahren modern sei bzw. von den Wohnenden nachgefragt werde, unterscheide sich von den heutigen Vorstellungen. Insofern sei nach 30 Jahren eine marktgerechte Instandhaltung möglich. Eine Heizung wäre also ca. 30 Jahre im Bestand. – Dies sei die technische Sicht; anders sei die Beurteilung, wenn politische Anstrengungen etwa zur Nachhaltigkeit einbezogen würden. – Viele Mietende fragten nach Wohneigentum auf Zeit; sie seien es nicht gewöhnt, alles selber machen zu müssen. Umso wichtiger sei ein guter Concierge bzw. eine gute Ansprechperson, der bzw. die auf ihre Fragen eingehe.

Zum dänischen Modell und den laufenden Zinsen: Wohneigentümer auf Zeit könnten in der Schweiz nicht von der Wertsteigerung profitieren. Sie müssten Gebühren für Kapitaldienstleistungen und Sanierungen bezahlen. Insofern stehe der Investor letztlich aber auch nicht mit hohen Kosten da, wenn saniert werden müsse. In der Schweiz teile man die Meinung des Herrn Abgeordneten Baur: Eine Finanzierung durch private Investoren sei zu bevorzugen.

SV Thomas Kollmann (Kollmann Consulting) empfiehlt, beim Modell Singapur genau auf die Rahmenbedingungen zu schauen. Dort habe man schlichtweg mehr Geld zur Verfügung. Fraglich sei, woher bei uns die 4,6 Milliarden Euro an Fördergeldern kommen sollten. Dass sich die Mieter dort sehr wohl fühlten, nachdem sie mit solchen Geldmengen in großem Stil subventioniert würden und ihnen sehr locker schöner Wohnraum zur Verfügung gestellt werde, sei klar. Ein Vergleich sei eine Mogelpackung; denn hier könnten keine Fördergelder lockergemacht werden. In Singapur funktioniere das Modell, weil das dortige Bruttosozialprodukt pro Kopf deutlich höher sei als hierzulande.

Zu den Baukosten. Derzeit begleite er, Kollmann, eine Transaktion zur Vergabe eines großen Grundstücks im Erbbaurecht in einer großen oberbayerischen Kommune. Erst heute habe ein Investor ihm, Kollmann, versichert, auf dem Grundstück einen hoch effizienten, energetisch top modernen Bau für 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche realisieren zu wollen. Insofern sei man gar nicht bei den 5.000 Euro pro Quadratmeter, die immer kolportiert würden und die für den individuell geplanten Wohnungsbau zuträfen. Der niedrige Preis komme mithilfe einer Schubladenplanung zustande, die dort realisiert werden müsse, um Kosten zu sparen, mithilfe teilweise seriellen Bauens, das mittlerweile partiell funktioniere, und mithilfe eines Investors, der beim Mietpreis nicht an die oberste Kante gehen wolle.

Allerdings müssten alle Beteiligten so ein Projekt auch tatsächlich umsetzen wollen. In Bayern scheitere es vermutlich an den Gestaltungsvorstellungen des örtlichen Stadtrats. Mit flachen Pultdächern könne die Sonne über Photovoltaik-Anlagen am besten eingefangen werden. An dieser Stelle werde das Projekt vermutlich zum ersten Mal "aus der Kurve getragen". Bei den Bauämtern und den zuständigen politischen Verantwortlichen, im Bauausschuss des Stadtrats, müsse die Auffassung verankert sein, dass die klassische Idee – wir wollen ein schönes Ortsbild, alles bayerisch und möglichst mit einer verzinkten Gestaltungssatzung – damit nicht kompatibel sei.

Muster-Erbbaurechtsverträge gebe es bereits; eine lasse sich beispielsweise in den Wertermittlungsrichtlinien finden. An diesen Gerüsten könne man sich orientieren. Das Erbbaurecht werde im Moment sehr stark in die Öffentlichkeit getragen und in der politischen Landschaft vom Deutschen Erbbaurechtsverband kommuniziert. Dieser entwickele

im Moment einen Muster-Erbbaurechtsvertrag, der vermutlich 2026 abrufbar sei. Dennoch müssten davon abweichende Regelungen in der jeweiligen individuellen Vertragssituation mit dem jeweiligen Vertragspartner gefunden werden. Das sei nicht ganz einfach, weil sich wie bei jedem Vertragsabschluss zwei widerstrebende Interessen gegenübersäßen. Insofern könne das Thema nicht so standardisiert werden, dass ein Mustervertrag immer passe. Spätestens bei der Festlegung des Erbbauzinses werde es knifflig.

Das Erbbaurecht sei das einzig wirksame Instrument, um Bindungen über mehr als dreißig Jahre vertraglich zu verankern. Jede Kommune, die ein Grundstück veräußere und in den Vertrag eine Garantie des Investors für niedrige Mieten aufnehmen wolle, laufe Gefahr, dass genau diese Regelung aus dem Kaufvertrag gestrichen werde, während der Kaufvertrag ansonsten stehenbleibe. Dazu gebe es ein BGH-Urteil. – Genau das passiere im Erbbaurecht nicht; über die vertragliche Bindung hätten die Vertragspartner die Sicherheit, dass die vereinbarten Auflagen tatsächlich auf die Dauer der vereinbarten Frist bestehen blieben.

Die öffentliche Hand könne Grundstücke zur Verfügung stellen, wenn sie denn welche habe. Viele Kommunen seien da aber relativ sparsam aufgestellt. Frau Klar habe auf die wunderbaren Instrumente verwiesen, mit denen Kommunen auf diese Flächen zugreifen könnten – die Kommunen müssten dazu in einem politischen Meinungsbildungs- und Umsetzungsprozess ihr eigenes SoBoN-Modell erarbeiten. Dann hätten sie Zugriff auf Flächen und könnten diese mit Bindungen belegen. Das Ankaufsmodell funktioniere rechtlich mittlerweile gut. Dann gehörten die Flächen der jeweiligen Kommune; sie könne auf diesen Flächen Erbbaurechte vergeben und Mietpreisbindungen oder Einheimischenbau-Modelle realisieren. Dann sei die städtebauliche Zielsetzung einer Durchmischung eines preiswerten Wohnungsbaus gewährleistet und umsetzbar. – Das gehe letztlich auf Kosten des bisherigen Grundstückseigentümers, der für die betreffenden Flächen nicht den vollen Baulandwert abgreifen könne, sondern ein Opfer bringen und die entsprechenden Bindungen in der Preisbildung im Lauf der Baurechtsschaffung akzeptieren müsse. An dieser Stelle hätten die Kommunen freie Bahn. Der einzige Flaschenhals sei das Fehlen von verkaufswilligen Grundstückseigentümern. – Alle Akteure, die politischen Einfluss hätten, könnten nur ermuntert werden, die vorhandenen Instrumente zur Baulandentwicklung zu

nutzen. Das BauGB reiche hier völlig aus. Die Erfindung der Stadt München, die SoBoN, aus dem Jahr 1996 werde mittlerweile in der Fläche umgesetzt, wenn auch noch nicht in dem Maße, wie es mancher wünsche. – Der Landtag könne aus seiner, Kollmanns, Sicht darauf hinwirken, dass die Kommunen dieses Instrument tatsächlich nutzten.

Für eine Kommune, die die Hoheit über solche Flächen erlange, sei es ein Leichtes, mit der BayernHeim als Partner und entsprechenden Bindungen solche Bauten zu realisieren. So käme auch die BayernHeim zu den gewünschten Umsetzungszahlen.

Vorsitzender Martin Behringer (FREIE WÄHLER) ruft zu einer zweiten Fragerunde auf und erkundigt sich nach einer etwaigen Meinungsänderung der Landeshauptstadt München bezüglich des Bauens in die Höhe. München sei gegenüber dem Bauen in die Höhe bekanntlich etwas kritisch eingestellt. Schließlich sei daran zu denken, dass das Bebauen einer Fläche umso günstiger werde, je höher es bebaut werde. Die Forderung nach Flächeneinsparung widerspreche der Haltung, lieber in die Breite anstatt in die Höhe zu bauen.

Die Eigenkapitalschwierigkeiten junger Genossenschaften seien nachvollziehbar. Die Mieter müssten immer eine Einlage bezahlen. In Wien werde das Grundstück, soweit es der Genossenschaft gehöre, plus 12 % der Baukosten komplett auf die jeweilige Einlage der neuen Mieter umgelegt. Jedes Jahr werde 1 % von dieser Einlage abgezogen. Bei einem Auszug oder Verkauf würden die entsprechenden Prozente abgezogen. Der nächste Mieter habe dann schon weniger zu bezahlen. In Österreich sei das gesetzlich vorgegeben. Wien besitze viele Grundstücke und habe über eine längere Zeit wenig gebaut. Derzeit würden städtische Grundstücke nicht verkauft, sondern an Genossenschaften auf 80 Jahre in Pacht vergeben. Welche Modelle gebe es bei uns?

SVe Ulrike Klar (LHM) hält das Bauen in die Höhe in München für ein sehr politisches Thema. In einem Bürgerentscheid hätten sich die Bürgerinnen und Bürger vor einigen Jahren mehrheitlich dafür entschieden, dass in München unter 100 Metern, unterhalb der Höhe der Frauentürme, gebaut werden solle. Diese Diskussion sei jetzt im Zusammenhang mit den Hochhäusern bei der Paketposthalle wieder aufgeflammt.

Die Landeshauptstadt München sei sehr froh über die Einführung der urbanen Gebiete im Baugesetzbuch – BauGB. Bis dahin sei nur eine geringere Baudichte möglich gewesen. Mit den urbanen Gebieten sei eine Geschossflächenzahl von 3,5 wie in Haidhausen oder in Berlin-Kreuzberg erreichbar, wo Häuser mit 6 oder 7 Geschossen stünden. Das sei vorher in neuen Gebieten nicht möglich bzw. sehr schwierig gewesen. Das erste urbane Gebiet mit dieser hohen Dichte, das die Stadt München geschaffen habe, sei auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne, in Neu-Freimann, entstanden. Dort gebe es sehr viele Wohngebäude mit acht Geschossen, die damit gerade noch unter der Hochhausgrenze lägen. Das Bauen oberhalb der Hochhausgrenze werde sehr aufwendig und teuer. In der Bauleitplanung achte die Stadt München sehr darauf, unterhalb der Hochhausgrenze zu bleiben.

SV Dipl.-Kfm. Hans Maier (VdW Bayern) ergänzt, dass Geschosswohnungsbau auch im ländlichen Raum funktioniere, um Flächen sparen zu können. Die Kommunen müssten das allerdings zulassen. – Junge Genossenschaften bräuchten sehr hohe Einlagen und eine ansprechende Miete. Mehrköpfige Familien in den neuen Münchener Genossenschaften, die die großen Wohnungen bräuchten, brächten bis zu 120.000/140.000 Euro auf und zahlten 13,50 Euro Miete. Anders gehe es nicht. Genossenschaften bräuchten eine bestimmte Kapitalausstattung, um von den Banken das fehlende Kapital zu bekommen. Auch die Förderbedingungen verlangten den Einsatz des entsprechenden Eigenkapitals.

Das Wiener Modell klinge zunächst gut, aber in Wien gelte ein anderes Mietrecht anders als hier. Dort würden beispielsweise bestimmte Reparaturkosten über die Betriebskosten umgelegt. Deshalb seien die Mieten manchmal etwas günstiger. In Wien sei lange nicht gebaut worden, weil die Bevölkerung in Wien im Unterschied zu München lange Zeit zurückgegangen sei. Jetzt holten die Stadt Wien die Bauprobleme wieder ein. – Für Bayern sei 2006 oder 2008 auch ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert worden. Bayern sei aber in die andere Richtung gekippt. Vermutlich wären die Wohnungen der Landesbank nicht verkauft worden, wenn man das damals schon gewusst hätte.

Abg. Markus Striedl (AfD) verweist auf den Break-even-point beim Bauen in die Höhe, der zwischen drei und sechs Stockwerken liege. Ab acht Stockwerken gelte die Hochhausgrenze. Dafür seien dann die Grundstücke sehr teuer. Sei es tatsächlich sinnvoll, in die Höhe zu gehen, zumal dann auch größere Abstandsflächen nötig würden? Gebe es in München einen anderen Break-even-point beim Bauen in die Höhe? Was sei die ideale Gebäudehöhe in München unter dem Aspekt der Kosten pro Quadratmeter?

SVe Ulrike Klar (LHM) erwidert, acht Geschosse könnten in der Regel nur über einen Bebauungsplan realisiert werden. Derzeit entstehe südlich vom Harras an der Plinganserstraße ein Neubau der Münchner Wohnen mit 200 Wohnungen auf sieben Geschossen. Bei acht Geschossen müsse man zusehen, unterhalb der Hochhausgrenze zu bleiben. In München werde viel nach § 34 BauGB gebaut – Einfügung in die nähere Umgebung –, sodass sich vier bis fünf Geschosse ergäben. – Zudem würden die Wohnungsgrößen gemischt, also nicht immer dieselben Grundrisse verwendet. Nach den Münchener Erfahrungen seien Gebäude zwischen vier und sieben Geschossen günstig.

Vorsitzender Martin Behringer (FREIE WÄHLER) dankt den Sachverständigen für ihre Zeit, ihre Statements und die Antworten.

(Unterbrechung von 15:34 bis 15:44 Uhr)

Anlage 1

Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Herrn Ausschussvorsitzender
Jürgen Baumgärtner, MdL
Ausschussbüro Wohnen, Bau und Verkehr
Maximilianeum
Max-Planck-Straße 1
81675 München

Stadtsanierung und Wohnungsbau
PLAN-HAIII

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 233-22960
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer: 437
Sachbearbeitung:
Frau Klar
plan.ha3@muenchen.de

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum
14.08.2025	P II 13		08.09.2023

Schriftliches Statement zur Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr am 07.10.2025 – Fachgespräch zum Thema Förderung von Eigentum auf Zeit durch staatliche Wohnbauunternehmen in Bayern

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

vielen Dank für Ihre Einladung der Landeshauptstadt München an der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr teilzunehmen.

Der bezahlbare Wohnungsbau ist für uns alle eines der wichtigsten Themen. In unserem beiliegenden Statement in Form einer Präsentation haben wir unsere Erfahrungen, die wir als Landeshauptstadt München zum Thema „Förderung von Eigentum auf Zeit“ gemacht haben, zusammengestellt.

Ich freue mich als Vertreterin der Landeshauptstadt München auf den Austausch beim Fachgespräch.

Mit freundlichen Grüßen

Klar

Ulrike Klar
Stadtdirektorin

Anlage:
Statement in Form einer Präsentation

Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr am 07.10.2025
Bayerischer Landtag
Förderung von Eigentum auf Zeit durch staatliche Wohnbauunternehmen in Bayern
Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtdirektorin Ulrike Klar
LHM, Michael Nagy

Förderung von Eigentum auf Zeit

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Welches Modell von Wohneigentum auf Zeit halten Sie für geeignet und in Bayern umsetzbar?

Erfahrungen aus München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

München setzt auf viele Programme

EOF

Einkommensorientierte Förderung, EOF light

- Einkommensstufen I - III
- Erstvermietungsmiete 12,00 €/m² Wfl.
- Förderung für Bauherr*in (Objektförderung) und Mieter*innenhaushalt (Subjektförderung)
- Ergänzendes EOF-Baudarlehen
- Förderung Genossenschaftsanteile für ESt. I+II

MM

München Modell (Miete), MM-light, MM-light/ Werkswohnungsbau

- Einkommensstufe III + 25%
- Erstvermietungsmiete 13,20 €/m² Wfl.
- Grundförderung + Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus
- Ergänzendes MM-Baudarlehen

KMB

Konzeptioneller Mietwohnungsbau

- Einkommensstufe III + 50% (und andere Zielgruppen)
- Erstvermietungsmiete max. 15,00 €/m² Wfl.
- Mietpreiswettbewerb bei städtischen Vergaben
- Auf städtischen Flächen

PMB

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

- Mindestens 30% des Haushaltsnettoeinkommen entfällt auf Kaltmiete
- Erstvermietungsmiete 16,00 €/m² Wfl.
- Auf privaten Flächen

Die Stadt München hat derzeit nur Mietwohnungsbauprogramme, da der Bedarf nach Mietwohnungen größer ist als nach Eigentum.

Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Förderung von Eigentum

Staatliche Eigentumsförderung in München derzeit

- Stadt München ist staatliche Bewilligungsstelle im übertragenen Wirkungskreis
- Förderung von circa 25 Eigentumswohnungen pro Jahr
- Eigentum in München ist sehr teuer. Eine 3 Zimmer-Wohnung im Zweiterwerb kostet meist über 800.000 €.
- Sehr viele Interessent*innen.
  Aber: Diese müssen sowohl Einkommensgrenzen einhalten als auch mindestens 20 % Eigenkapital mitbringen. Beide Anforderungen kann kaum jemand erfüllen.

Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Förderung von Eigentum

Was sind die Erfahrungen aus München Modell-Eigentum?

- Das Modell München Modell-Eigentum gab es von 1996 bis 2022. In diesem Zeitraum wurden ca. **2.135 WE** (< 80 WE pro Jahr) geschaffen.
- Grundstückssubvention auf städtischen Flächen plus staatliche Wohnungsbauförderung
- Problematik:
  - kurze Bindungsdauer von 10-15 Jahren
  - Wertsteigerung verbleibt dem Eigentümer
    (Beispiel: Neupreis 250.000 €, Wiederverkaufswert 500.000 €)
- Umwandlung des München Modell-Eigentum im Jahr 2022 zu Gunsten des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus

©Quirin Leppert
Konrad-Celtis-Str._Wohnbau KCS
Ehrenpreis für guten Wohnungsbau

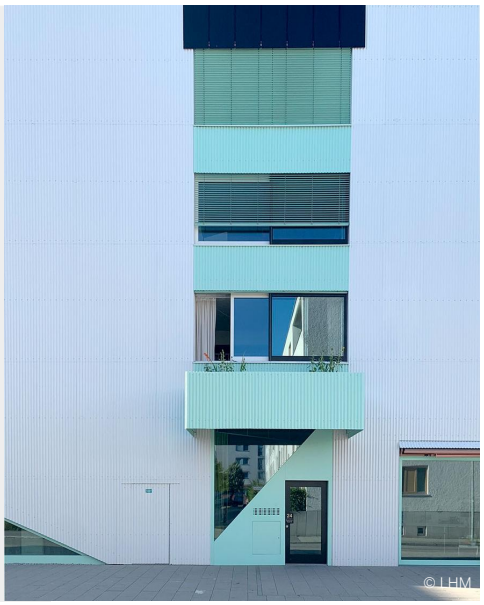
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Förderung von Genossenschaften

Inwieweit kommt das Genossenschaftsmodell dem Wohneigentum auf Zeit nahe und was sind die Erfahrungen aus München Modell-Genossenschaften?

- Fördermodell seit 2001
- Einkommensstufe III plus 25 %

  Beispiel: Familie (4 Personen, davon zwei Kinder) kann bis zu 128.700 € brutto verdienen.
- Erstvermietungsmiete von derzeit 13,20 €/m² Wohnfläche
- Darlehensgrundförderung plus Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus
- Bei Bedarf: Ergänzendes Baudarlehen



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Förderung des Wohnungsbaus

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm der Stadt München

- auf privaten Grundstücken:
  Bindungen der Wohnungsbaumodelle durch städtebauliche Verträge
- auf städtischen Grundstücken:
  Bindungen der Wohnungsbaumodelle in der Regel durch Erbbaurechtsverträge
- Große städtische Entwicklungsflächen:
  z. B. ehemalige Bahnflächen, ehemalige Kasernenflächen, Flächen des Zweckverbands Freiham, ehemaliger Flughafen Riem

© LHM, Michael Nagy

Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Förderung von Eigentum auf Zeit

Inwiefern kann Wohneigentum auf Zeit ein attraktives Modell sein?

Erfahrungen und Vorteile vom **München Modell-Genossenschaften**

- Rechtsform Genossenschaft bietet Vorteile
- Keine dauerhafte Bindung erforderlich
- Bietet Flexibilität bei familiären oder beruflichen Änderungen
- Durch Fluktuation werden größere Wohnungen wieder frei
- Genossenschaften behalten dauerhaft bezahlbaren Wohnraum

Grundstücke der LHM werden nur im **Erbbaurecht** vergeben
(Wahlrecht nur für Genossenschaften)

Auch wenn das Erbbaurecht gerade im süddeutschen Raum auf der Nachfragerseite oftmals als Eigentum zweiter Klasse betrachtet wird, ist es in seiner jetzigen (gesetzlichen) Ausprägung uneingeschränkt für Eigentum auf Zeit geeignet und einsetzbar. Exemplarisch für die zahlreichen Vorteile, die das Erbbaurecht birgt, darf ich zwei Aspekte erläutern:

1. Mobilisierung von Baulandpotenzialen:
   Die Veräußerung von potenziellen Entwicklungsflächen oder bereits baureifen Flächen stellt insbesondere private Grundstückseigentümer vor mühsame Entscheidungen: Beim Verkauf ist das Grundstück unwiederbringlich dem eigenen Einfluss und eigener Nutzung entzogen. Zudem stellt sich die Frage einer schlüssigen Reinvestition. Weitere Hindernisse, wie z. B. die Besteuerung bei Entnahme aus dem Betriebsvermögen dämpfen eine mögliche Verkaufsbereitschaft. Diesen Überlegungen muss sich der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber nicht unterziehen. Das Grundstück bleibt für nachfolgende Generationen im Eigentum, der Ertrag ist dinglich gesichert und indexiert – er wächst, anders als eine Kapitalanlage, mit. Der Blick in den Markt zeigt, dass Grundstücksbesitzer bei entsprechender Information einer Erbbaurechtsvergabe grundsätzlich aufgeschlossen gegenüberstehen. Die hierfür erforderliche Beratung kann von den staatlichen Wohnbauunternehmen im Rahmen von Erwerbsverhandlungen geleistet werden. Hieraus erwachsen klare Chancen auf die Mobilisierung von Baulandflächen, die anderenfalls dem Wohnungsbau nicht zur Verfügung stünden.
2. Erleichterung bei der Finanzierung von Wohneigentum
   Gerade junge Familien sind in den ersten Jahren nach dem Erwerb von Wohneigentum finanziell strapaziert. Das Erbbaurecht erspart zunächst den Grundstückskauf und ermöglicht insbesondere eigenkapitalschwachen Akteuren einen leichteren Einstieg ins Eigentum, der Erbbauzins schränkt aber die Liquidität umgehend wieder ein. Durch geschickte Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen kann dieses Nadelöhr entschärft werden: Das Erbbaurecht ermöglicht durch weitgehende Freiheiten in der Vertragsgestaltung Regelungen zur bedarfsgerechten Erbbauzinsgestaltung. Regelbar sind z. B. erbbauzinsfreie Zeiten oder Phasen mit reduziertem Erbbauzins. Diese Reduzierungen können dann in einem späteren Zeitraum durch höhere Erbbauzinsen ausgeglichen werden, die vom Erbbaurechtsnehmer – z. B. nach Kinderbetreuungszeiten – leichter bedienbar sind. Solche Lösungen können deutliche quantitative Effekte bei der Eigentumsbildung und zudem im momentan von geringer Nachfrage geprägten Marktumfeld dringend benötige wirtschaftliche Impulse erzeugen.

Zu Ihrer letzten Frage im Fragenkatalog darf ich ergänzend antworten: Kirchliche Rechtsträger agieren in der Regel als Stiftungen. Das Stiftungsrecht fordert neben der Verfolgung des Stiftungszwecks stringent den Erhalt des Stiftungsvermögens. Dies ist nur dann umsetzbar, wenn liegenschaftliches Vermögen nicht veräußert wird. Das Erbbaurecht ist damit für die kirchlichen Stiftungen erste Wahl für nachhaltiges Vermögensmanagement. Ein weiterer Aspekt für kirchliche Erbbaurechtsvergaben ist die Tatsache, dass zahlreiche kirchliche Immobilien dem sog. Stammvermögen zuzurechnen sind, welches regelmäßig nicht veräußerbar, aber erbbaurechtsfähig ist.

mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

Fachgespräch: „Eigentum auf Zeit“ 07.10.2025

Schriftliches Statement

Welches Modell von Wohneigentum auf Zeit halten Sie für geeignet und in Bayern umsetzbar?

- Es gibt einige Beispiele in denen „Wohneigentum auf Zeit“ im Erbbaurecht umgesetzt wurde und wird. Ein Erbbaurecht erstreckt sich aber immer auf ganze Grundstücke. Eine Einschränkung auf Gebäudeteile oder Stockwerke ist nicht möglich. Möglich ist ein Teilerbbaurecht zu erwerben. Dies ist jedoch für Kommunen sehr aufwändig und ist deshalb im Geschosswohnungsbau keine Option.
- die Stadt München hat die letzten Grundstücke in Neufreimann und im Kreativquartier im Erbbaurecht an Genossenschaften vergeben.
- Ein weiteres Beispiel ist die Stiftung trias, deren Stiftungszweck es ist, Grundstücke zu erwerben, um sie der Bodenspekulation zu entziehen. Die erworbenen Grundstücke können Genossenschaften im Erbbaurecht erwerben, so zum Beispiel das Schloss Seyboldsdorf bei Landshut.
  https://www.stiftung-trias.de/fileadmin/media/downloads/trias_Flyer_Wohngemeinsch_Schloss_Seyboldsdorf_A4_NET.pdf

Wie funktioniert das Schweizer Modell?

- Das Schweizer Modell für „Eigentum auf Zeit“ ist uns nur bedingt bekannt. Wir gehen davon aus, dass es nur in Märkten funktionieren kann, in denen Miete und Kaufpreis miteinander harmonieren. In einem Markt wie München haben sich Miete und Kaufpreis voneinander entkoppelt.
- Bessere Kenntnis verfügen wir über das Schweizer Erbbaurecht. In der Schweiz kann man den Erbbauzins und Bodenrichtwert frei verhandeln und ist nicht an eine gutachterliche Wertermittlung gebunden. So wird das Erbbaurecht sehr attraktiv, wenn Erbbaurechtsgebende Grundstücke preiswert vergeben.
  Beim sogenannten «Zürcher Modell» bezahlt der Baurechtsnehmer einmalig den

Gegenwert der künftig geschuldeten Baurechtszinsen. Der Vorteil hierbei ist, dass die genauen Zinskosten für die gesamte Laufzeit bekannt sind.
Das sogenannte «Basler Modell» oder «partnerschaftliche Modell» strebt an, dass Baurechtsnehmer und Grundeigentümer gleichberechtigte Partner sind. Ausgehend vom errechneten Ertragspotenzial sollen beide Partner dieselbe Nettorendite auf ihren Kapitaleinsätzen erwirtschaften. Der Baurechtszins wird im Voraus mittels einer Formel bestimmt und meistens alle zehn Jahre angepasst

Gibt es ein Learning aus der Schweiz, wo es bereits ein erfolgreiches Projekt dieser Art gibt?

- darüber hat die mitbauzentrale münchen keine Kenntnis

Inwieweit kommt das Genossenschaftsmodell dem Wohneigentum auf Zeit nahe und was sind die Erfahrungen aus „München Modell Eigentum“ und „München Modell Genossenschaften“?

- Das München Modell Eigentum wurde in München bis 2019 praktiziert. Familien bekamen Grundstücke zu einem reduzierten Preis. In diesem Modell profitieren jedoch die Eigentümer:innen stark vom steigenden Bodenwert. Eine Subventionierung dieser Art ist in München nicht gewünscht. Einen stadtgesellschaftlich größeren Hebel bietet die Subventionierung von Grundstücken für langfristig preisgedämpfte Mietwohnungen
- Das München Modell Genossenschaften sorgt langfristig für niedrige Mieten. Auch künftige Generationen können davon profitieren. Bestandsgenossenschaften haben in München eine Miete von durchschnittlich 7€/m² und sorgen somit für einen niedrigeren Mietspiegel. In diesem Fall profitiert niemand von steigenden Bodenpreisen. Gesamtgesellschaftlich und aus stadtpolitischer Sicht ist dies ein großer Beitrag für einen fairen Umgang mit der Ressource „Boden“. Der Nachteil für den einzelnen Genossen ist die fehlende Altersvorsorge.

Wie lässt sich Wohneigentum auf Zeit rechtlich umsetzen?

- darüber hat die mitbauzentrale münchen keine Kenntnis

Braucht es neben dem Erbbaurecht und dem Nießbrauch gesetzliche Neuregelungen?

- Ein Grundstück im Erbbaurecht zu erwerben, ist für den Erbbaurechtsnehmer kompliziert. Erbbaurechtsvertrages sind häufig zu Gunsten der Erbbaurechtsgeber

ausgestaltet was die Finanzierung bei der Bank und die Eintragung eventueller Dienstbarkeiten auf das Grundstück erschwert. Siehe Antworten in der letzten Frage.

Welches bisher im BGB verankerte Rechtsinstitut halten Sie mit welchen Modifikationen für umsetzbar?

- darüber hat die mitbauzentrale münchen keine Kenntnis

Inwiefern kann Wohneigentum auf Zeit ein attraktives Modell für Wohnungssuchende, Investoren und private und öffentliche Wohnungsbestandshalter sein – insbesondere im Vergleich zu Vermietung und Verkauf? Welche Nachteile hat das Modell?

- Aus der Perspektive der Wohnenden hat „Wohneigentum auf Zeit“ den Vorteil, dass in dieser Zeit über das Eigentum frei verfügt werden kann. Bei entsprechend langer Laufzeit dient es zur Absicherung im Alter. Sie haben eine sichere Wohnsituation und keine Mietsteigerung.
  Die Nachteile liegen, wie auch im Erbbaurecht, in den Möglichkeiten der finanzierenden Banken und in der komplizierten Ausgestaltung der dazugehörigen Verträge. Weiterhin ist es unflexibel, was die Lebensplanung anbelangt. Kurz vor Ende der Laufzeit des Wohneigentums auf Zeit, ist mit einem unvorteilhaften Verkauf zu rechnen.
- Der Immonilienbesitzer:in kann von der Wertsteigerung des Bodens profitieren, hat aber einen Verwaltungsaufwand und muss Abstriche beim Verkaufspreis machen.

Aus welchen Gründen wurde Wohneigentum auf Zeit als Erbbaurecht bisher hauptsächlich lediglich von Kirchen praktiziert?

Im Erbbaurecht gibt es einige Einschränkungen

1. Erstellung des Erbbaurechtvertrages:
   „Das Konzept des Erbbaurechtsgesetzes, den Inhalt des Erbbaurechts weitgehend der Parteivereinbarung zu überlassen, unterscheidet sich insoweit grundlegend vom Sachenrecht des BGB, d.h. dem Volleigentum.
   Dies führt typischerweise zu komplexen und schwer verständlichen Erbbaurechtsverträgen.
   Für die am Erbbaurecht interessierten Parteien besteht daher ein besonderer Aufklärungsbedarf, der in der Regel nur durch kostenintensive anwaltliche Beratung befriedigt werden kann. Auch für die Kommunen ist der Aufwand erheblich - insbesondere, wenn zusätzlich haushaltsrechtliche Vorgaben und der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz durch reduzierte Erbbauzinsen beachtet werden müssen. Gerade kleinere Kommunen können dies nicht leisten.

Andererseits haben solche Verträge den Vorteil, dass sie die Flexibilität des Erbbaurechts nutzen. Dort, wo Parteivereinbarungen möglich sind, lassen sich oft individuelle Lösungen finden, die die widerstreitenden Interessen der Parteien berücksichtigen und in einen schonenden Ausgleich bringen."
Quelle: Projekt-wohnen von Rechtsanwältin Majchrzak-Rummel

2. Finanzierung durch Banken:
   „Selbstverständlich bedarf die Beleihung des Erbbaurechtes der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die vielfältigen Zustimmungsvorbehalte sind üblich und für den Grundstückseigentümer sinnvoll.
   Bei der Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrages sollte darauf geachtet werden, dass der Vertrag nicht zu streng ausgestaltet wird, damit der Erbbaurechtsnehmer überhaupt noch finanzieren kann. Dies wird umso schwieriger, je größer die Abschläge sind, die der Erbbaurechtsnehmer bei der Ermittlung des Beleihungswertes aufgrund zu eng gefasster Bedingungen hinnehmen muss. Sowohl bei der Verkehrswert- als auch bei der Beleihungswertermittlung können Abschläge für „Allgemeine Nachteile des Erbbaurechts" von 10 % bis 50 % des Bodenwertes bzw. von 5 % bis 15 % des Gesamtwertes der Immobilie wertmindernd berücksichtigt werden.
   Dadurch erhöht sich die Eigenkapitalquote bei Erbbaurechtsprojekten."
   Quelle: Projekt-wohnen von Rechtsanwältin Majchrzak-Rummel

3. Bodenwert
   In der Regel werden bei der gutachterlichen Wertermittlung keine, wie unter 2. Beschreiben Abschläge gemacht. Auch die Ausgestaltung des Erbpachtzinses unterliegt in der Regel einer Gutachterlichen Ermittlung. Gestaltungsspielräume sind rechtlich nur im Rahmen von aufwendigen Betrauungsakten möglich.

4. Dienstbarkeiten:
   „Alle Dienstbarkeiten, die der Erbbaunehmer für sein Bauvorhaben bewilligen möchte, erfordern akrobatische juristische Konstruktionen, die allesamt nicht höchstrichterlich bzw. gesetzlich abgesichert sind. Mit Vertragsablauf / Heimfall würden sonst alle Dienstbarkeiten automatisch gelöscht werden.
   Hier ist der Gesetzgeber gefordert, für eine juristische Klärung und praktikable Handhabung zu sorgen."
   Quelle: Projekt-wohnen von Rechtsanwältin Majchrzak-Rummel

5. Langfristige Kostenrisiken
   In der Regel wird die Anpassung des Erbbauzinssatzes an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Für den Erbbaurechtsnehmer besteht das Risiko einer nicht kalkulierbaren Zinssteigerung.

6. Gesamtkosten
   Erbbaurecht macht das Bauen nicht günstiger, vermeintliche Vorteile bei der Finanzierung, weil das Grundstück nicht mitfinanziert werden muss, werden durch weit größere Nachteile aufgelöst. Banken verlangen mehr Eigenkapital und geben Kredite zu schlechteren Konditionen aus, da kein Grundstück als Sicherheit zur Verfügung steht. Wird beim Erbbaurecht das Grundstück mit dem gleichen Wert angesetzt wie bei einem Kauf, so zahlt man eventuell je nach Erbpachtzinssatz über die Laufzeit des Erbbaurechtes insgesamt mehr. Hinzu kommen größere und langfristigere Bindungen und geringeren Nutzungsfreiheiten.

Fazit: aus bodenpolitischer Sicht ist das Erbbaurecht ein gutes und sinnvolles Instrument. So, wie es aktuell gestaltet ist, trägt es jedoch nicht dazu bei Wohnen günstiger zu machen.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Bayern

VdW Bayern - Stollbergstr. 7 - 80539 München

Herrn Ausschussvorsitzender
Jürgen Baumgärtner, MdL
Ausschussbüro Wohnen, Bau und Verkehr
Maximilianeum
Max-Planck-Straße 1
81675 München

München, 3. September 2025
I / 37038 / HMA
Tel.: +49 89 290020-411
hans.maier@vdwbayern.de

Schriftliches Statement zur Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr am 07.10.2025 - Fachgespräch zum Thema Förderung von Eigentum auf Zeit durch staatliche Wohnbauunternehmen in Bayern

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

der VdW Bayern e.V. ist Fach- und Interessenverband der bayerischen Wohnungswirtschaft. Unsere 506 Mitgliedsunternehmen, darunter 355 Wohnungsgenossenschaften und 113 kommunale Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von insgesamt rund 550.000 Wohnungen, darunter 107.000 geförderte Wohnungen, bieten überall in Bayern dauerhaft bezahlbaren, sicheren und hochwertigen Wohnraum an.

Die Durchschnittsmiete bei unseren Mitgliedsunternehmen beträgt bayernweit 7,23 €/m^2 (nettokalt) und liegt auch in der Landeshauptstadt München nur bei gerade einmal 8,33 €/m^2. Unsere Mitglieder haben in den vergangenen zehn Jahren über 23 Milliarden Euro in ihre Wohnungsbestände investiert, darunter etwa 12,5 Mrd. Euro in den Neubau von 44.000 neuen Wohnungen.

Insbesondere Bayerns Wohnungsgenossenschaften bieten bereits seit mehr als 150 Jahren „Eigentum auf Zeit" an. In der Vergangenheit sammelten unsere Mitgliedsunternehmen darüber hinaus umfassende Erfahrungen im Umgang mit Erbbaurechten.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, im Rahmen des Fachgesprächs zum Thema Förderung von Eigentum auf Zeit durch staatliche Wohnbauunternehmen in Bayern Stellung nehmen zu dürfen. Die von Ihnen vorab übersandten Fragen beantworten wir wie folgt.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Bayern

1. **Welches Modell von Wohneigentum auf Zeit halten Sie für geeignet und in Bayern umsetzbar?**

Zur Schaffung eines „Wohneigentum auf Zeit" stehen in Deutschland und Bayern derzeit zwei Optionen zur Verfügung: Das genossenschaftliche Wohnen sowie das Wohnen in Gebäuden auf Grundstücken, die im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden. Beide Modelle sind bereits fest etabliert, tragen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung bei und sollten in Bayern gestärkt werden. Der Nießbrauch wird nicht im engeren Sinne als Eigentum auf Zeit verstanden.

Genossenschaftliches Wohnen

Wohnungsbaugenossenschaften schaffen Wohnraum, der den Mitgliedern nicht als individuelles Eigentum, sondern als kollektives Eigentum auf Zeit zur Verfügung steht. Durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen sichern sich die Mitglieder ein dauerhaftes Nutzungsrecht, ohne selbst Eigentümer der Immobilie zu sein. Verstirbt der Bewohner einer Genossenschaftswohnung, so gehen seine Genossenschaftsanteile an die Erben über – nicht jedoch die Wohnung. Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Wohnungen unter allen Mitgliedern verbleibt bei der Genossenschaft.

Im VdW Bayern sind 355 - und damit nahezu alle bayerischen Wohnungsgenossenschaften - Mitglied. In den ca. 185.000 Genossenschaftswohnungen wohnen die Mitglieder dank einer Durchschnittsmiete von bayernweit 6,69 €/m² äußerst günstig – in München beträgt die genossenschaftliche Wohnungsmiete 8,20 €/m². Das Modell der Wohnungsgenossenschaft ist damit in Bayern bereits fest etabliert, gewährleistet stabile Mietkonditionen und fördert eine soziale Durchmischung sowie eine langfristige Bindung an den Wohnstandort.

Erbbaurecht

Auch das Erbbaurecht entspricht der Idee von Wohneigentum auf Zeit. Grundstücke bleiben im Eigentum von Kommunen, Kirchen oder Stiftungen, während die Bauenden für eine vertraglich festgelegte Dauer – in der Regel zwischen 60 und 99 Jahren – das Recht erhalten, das Grundstück zu nutzen und zu bebauen. Auch dieses Modell wird in Bayern bereits praktiziert – insbesondere auch in München. Aktuell benötigt das Erbbaurecht jedoch eine Modernisierung der Rahmenbedingungen, um insbesondere für Anbieter bezahlbaren Wohnraums attraktiver zu werden. Zu nennen sind etwa transparente Regelungen zur Anpassung des Erbbauzinses sowie zur Heimfallentschädigung. Ein attraktiveres Erbbaurecht würde sowohl für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen sowie der öffentlichen Hand eine aktive Bodenvorratspolitik ermöglichen.

Nießbrauch

Die Nutzung einer Wohnung im Nießbrauch stellt in Deutschland kein marktgängiges Modell der Wohnungs- und Bodenpolitik dar, sondern wird zumeist zur individuellen Gestaltung von

Wohnansprüchen im familiären Raum genutzt. Die Möglichkeit eines Angebotes von Eigentum auf Zeit wird aus unserer Sicht durch das Modell der Wohnungsgenossenschaft sowie das Erbbaurecht bereits in erprobten Rechtsrahmen verwirklicht.

2. **Wie funktioniert das Schweizer Modell?**

Das Modell „Wohnen auf Zeit“ wurde in der Schweiz bislang kaum angewendet. In einem Zeitraum von 25 Jahren wurden nur zwei Projekte unter „Wohneigentum auf Zeit“ (ein in der Schweiz markenrechtlich geschützter Begriff) verwirklicht.

Das zweite Projekt wurde erst Mitte 2024 durch die Schweizer Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft fertiggestellt. Die Genossenschaft hat 21 Wohnungen südlich von Basel realisiert.

Diese Wohnungen (100 – 125 m^2) können nun als Eigentum auf Zeit für eine Lebensabschnittsphase von 30 Jahren zu Kaufpreisen von zwischen umgerechnet ca. EUR 200.000 – 260.000 erworben werden. Dafür erhält der Käufer jedoch nur einen Anteil von 30% an der Wohnung. Die restlichen 70% verbleiben bei der Genossenschaft. Für diesen Anteil bezahlen die Käufer eine monatliche Kapitaldienstgebühr, eine Substanzerhaltungsgebühr und einen Baurechtszins (wird alle 5-10 Jahre marktüblich angepasst; der Zins ist vergleichbar mit dem Erbbauzins in Deutschland). Hinzu kommen noch Verwaltungskosten, Versicherungen und Gebühren. In der Summe müssen die Käufer neben dem Kaufbetrag monatlich etwa 1.700 Euro für die Nutzung der Wohnung aufbringen.

Der Unterhalt der Wohnung liegt bei den Eigentümern auf Zeit, die Sanierung und Weiternutzung nach dieser Zeit übernimmt die Genossenschaft. Die Wohnstadt als Genossenschaft behält dabei die langfristige Verantwortung und Kontrolle für die Wohnungen. Die Eigentümer können mit dem Eigentum nicht spekulieren und erhalten ein vorzeitiges Rückgaberecht, wenn sich die Lebenssituation ändern sollte.

Nach Ablauf der vertraglich vereinbarten 30 Jahre geht das Eigentum auf Zeit wieder auf die Genossenschaft über – der Käufer auf Zeit erhält sodann ein Cash-Back von 15% des von ihm gezahlten Kaufpreises. Die Genossenschaft entscheidet dann, ob ein erneuter Verkauf als Wohneigentum auf Zeit stattfindet, oder die Wohnungen herkömmlich vermietet werden.

3. **Gibt es ein Learning aus der Schweiz, wo es bereits ein erfolgreiches Projekt dieser Art gibt?**

Im Austausch mit der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft wurde uns berichtet, dass der aktuelle Verkauf der Wohnungen im Wohneigentum auf Zeit deutlich schleppender verläuft als der Verkauf herkömmlicher Eigentumswohnungen. Auch die eigentliche Zielgruppe – junge Familien – wird nicht erreicht. Zu den Käufern gehören überwiegend Paare im Rentenalter.

Die Gründe liegen nach Vermutung der Wohnstadt unter anderem darin, dass das Angebot von Wohneigentum auf Zeit für viele junge Familien weniger attraktiv ist. Zwar profitieren sie unter dem Modell von einem deutlich verringerten Eigenkapitalaufwand, gleichzeitig fällt der nötige Kapitaleinsatz, der sich nicht verzinst und nach Ablauf der 30-jährigen Frist nur zu 15% erstattet wird, immer noch recht hoch aus. Viele Familien, die sich die Beteiligung am Modell „Eigentum auf Zeit" leisten können, streben daher eher unbefristetes Eigentum an. Familien und Menschen mit geringem Einkommen können sich auch den verringerten Eigenkapitalaufwand gemeinsam mit den zu erbringenden monatlichen Gebühren nicht leisten.

Vor diesem Hintergrund erklärt sich, warum es trotz 25-jährigem Bestehen des Modells „Wohnen auf Zeit" erst zu zwei Projekt-Realisierungen in der Schweiz gekommen ist.

4. **Inwieweit kommt das Genossenschaftsmodell dem Wohneigentum auf Zeit nahe und was sind die Erfahrungen aus „München Modell Eigentum" und „München Modell Genossenschaften"?**

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 1. verwiesen. Das genossenschaftliche Wohnen in Deutschland folgt ähnlichen Gedanken wie das Wohnen auf Zeit – es wird ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Wohnung geschaffen, welches durch die Genossenschaft nur aus wichtigen Gründen aufgehoben werden kann. Die Wohnung verbleibt gleichwohl im Besitz der Genossenschaft, die auch für die Instandhaltung sorgt. Viele Mitglieder unserer Mitgliedsgenossenschaften bleiben viele Jahrzehnte in „ihren" Genossenschaftswohnungen. Durchschnittlich wechselt das Mietverhältnis einer Genossenschaftswohnung alle 22 Jahre.

Ein wichtiger Unterschied zum Schweizer Modell des Eigentums auf Zeit ist der oftmals deutlich geringere Eigenkapitalaufwand für den Bezug einer genossenschaftlichen Wohnung. Bei Bestandsgenossenschaften müssen zumeist nur wohnungsbezogen Anteile in Höhe von wenigen tausend Euro gezeichnet werden – „junge" Genossenschaften, die ihr erstes Bauprojekt verwirklichen müssen dagegen deutlich höhere Anteile verlangen, die sich oftmals im Rahmen von ca. 70.000 bis 120.000 Euro bewegen. Ein wichtiger Unterschied zum Schweizer Modell ist, dass diese Anteile ihren Wert über die Dauer des Nutzungsverhältnisses behalten. Zieht das Genossenschaftsmitglied nach 30 Jahren aus der Wohnung aus und beendet seine Mitgliedschaft in der Genossenschaft, so besteht Anspruch auf die Rückerstattung der Anteile in voller Höhe. Viele Genossenschaften zahlen darüber hinaus entstehende Gewinne in Form von Dividenden an die Mitglieder aus. Das Wohnen in einer Genossenschaft ist daher für das Mitglied deutlich werthaltiger als Eigentum auf Zeit nach dem Schweizer Modell.

Aus diesem Grund hält der VdW Bayern die Wohnform Genossenschaft dem Modell Wohnen auf Zeit für überlegen und auch für sozialverträglicher. Das „München Modell Genossenschaften" ist ein Erfolgsmodell der Landeshauptstadt München.

Dank der zusätzlichen Förderung durch die Stadt – die insbesondere in den Krisen der vergangenen Jahre und sprunghafter Baukostenanstiege häufig nachgebessert wurde – konnte in den vergangenen Jahren mehrere Hundert Wohnungen nach dem „München Modell Genossenschaften" errichtet werden. Die Stadt erhält als Gegenleistung für die Förderung die Zusage, dass diese Wohnungen über lange Bindungszeiträume hinweg zu bezahlbaren Preisen vermietet werden.

Das „München Modell Eigentum" wird durch den VdW Bayern dagegen eher zurückhaltend bewertet. Zwar begrüßt der Verband, dass durch das Modell auch für Familien mit mittleren Einkommen Wege zum Besitz von Wohneigentum geschaffen werden sollen, gleichzeitig erscheint angesichts der übergroßen Knappheit an bezahlbaren Mietwohnungen und der immer weiter steigenden Kaufpreise die Konzentration auf den Bau bezahlbarer Mietwohnungen durch Akteure, die diese über sehr lange Zeiträume zu bezahlbaren Preisen vermieten, als besserer Weg zum Einsatz knapper Haushaltsmittel.

5. **Wie lässt sich Wohneigentum auf Zeit rechtlich umsetzen?**

Aus Sicht des VdW Bayern ermöglicht die deutsche Rechtslandschaft bereits Möglichkeiten des Erwerbs von Wohneigentum auf Zeit.

Möchte man diese Art des Eigentums in Bayern stärken, so kommt es für Wohnungsgenossenschaften vor allem auf die Bereitstellung günstiger Baugrundstücke und ein Fördermodell an, welches auch in Zeiten hoher Baupreise die Schaffung günstiger Mietwohnungen erlaubt. Ein Beispiel für eine solche Förderung und eine genossenschaftsfreundliche Grundstücksvergabe findet sich bereits in der Landeshauptstadt München.

Das Erbbaurecht ist als weitere Form des Eigentums auf Zeit im ErbbauRG geregelt. Um diese Form des Eigentums auf Zeit wieder attraktiver zu gestalten, wäre insbesondere eine Modernisierung des § 9a ErbbauRG erforderlich, um den Erbbauzins sozialverträglicher zu gestalten. Auch die Heimfallregelungen sollten mit Blick auf das bezahlbare Wohnen neu gefasst werden. Gefragt sind klare Bewertungsmethoden und Planungssicherheit für Erbbauberechtigte und Kreditgeber.

6. **Braucht es neben dem Erbbaurecht und dem Nießbrauch gesetzliche Neuregelungen?**

Aus unserer Sicht sollten wie unter 5.) beschrieben die bestehenden und bereits in Nutzung befindlichen Modelle von Eigentum auf Zeit – die Wohnungsgenossenschaft sowie das Erbbaurecht – gestärkt werden. Insbesondere das ErbbauRG sollte hier dringend modernisiert werden, um dieses Instrument stärker für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums nutzen zu können. Für konkrete Gestaltungsvorschläge verweisen wir auf den folgenden Punkt 7.

7. **Welches bisher im BGB verankertes Rechtsinstitut halten Sie mit welchen Modifikationen für umsetzbar?**

Anknüpfend an die Ausführungen zu Punkt 6. halten wir folgende Modifikation des Erbbaurechts für notwendig, um dieses Instrument bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu stärken:

a) **Orientierung des Erbbauzinses an den Bedingungen des allgemeinen Kapitalmarktes** und nicht an den Entwicklungen des Grundstücksmarktes sowie ggf. Anpassungen des Erbbauzinses in festgelegten Zeiträumen, aber Bemessung am Bodenwert zu Beginn des Erbbaurechtes.

b) **Bei Heimfall ist eine 100 %ige Entschädigung in Höhe des Sachwertes des Gebäudes** als wichtiger Grund auch gegen Ende der Laufzeit in das Objekt zu investieren. Eine Entschädigung von 75% oder weit darunter bietet keinen Investitionsanreiz zum Ende der Laufzeit.

c) Als Alternative zu laufenden Erbbauzinszahlungen: **Ermöglichung der Einmalzahlung** in Form eines kapitalisierten Erbbauzinses.

Abschließend möchten wir anmerken, dass die Einräumung eines Erbbaurechts auch nach den aufgeführten Änderungen für viele Unternehmensformen nicht in Betracht kommt, etwa für Genossenschaften, die ihre Wohnungen generationsübergreifend den Mitgliedern zur Verfügung stellen sollen. Ein Heimfall der Gebäude zum Laufzeitende widerspricht diesem Geschäftsmodell.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass für die Errichtung von Gebäuden auf Erbbaurechtsgrundstücken für alle Wohnungsunternehmen aufgrund der entsprechenden Belastung des Grundstücks mit einem Abschlag auf den Beleihungswert des Gebäudes von mindestens 10 % verbunden ist. Dies schränkt Fremdfinanzierungsmöglichkeiten gerade auch bei Neubauvorhaben ein. Sofern die Kommune gleichwohl dieses städtebauliche Instrument einsetzt, sollten die mit dem Erbbaurecht verbundenen Nachteile durch eine entsprechende Vertragsgestaltung ausgeglichen werden.

8. **Inwiefern kann Wohneigentum auf Zeit ein attraktives Modell für Wohnungssuchende, Investoren und private und öffentliche Wohnungsbestandshalter sein – insbesondere im Vergleich zu Vermietung und Verkauf? Welche Nachteile hat das Modell?**

Sowohl durch die Nutzung einer Genossenschaftswohnung als auch die Errichtung von Wohnungen auf Erbbaugrundstücken erhalten Menschen Zugang zu Wohnraum mit langer Nutzungsperspektive. Beide Modelle senken darüber hinaus das durch Privatpersonen

aufzubringende Eigenkapital erheblich. Insbesondere im städtischen Raum besitzen diese Formen von Eigentum auf Zeit daher eine hohe Attraktivität.

Die unter Punkt 2. und 3. ausgeführten Beobachtungen und Wirkungsweisen des Schweizer Modells zeigen, worauf es den Menschen bei der Entscheidung für Eigentum auf Zeit ankommt: Der Eigenkapitaleinsatz sollte so gering wie möglich gehalten werden, gleichzeitig muss die Nutzungsperiode von Eigentum auf Zeit so gewählt sein, dass die Menschen möglichst lange in ihren Wohnungen bleiben können. Das Schweizer Modell erscheint aus unserer Sicht durch den „Verbrauch" des Kaufpreises wenig attraktiv für Wohnungssuchende und weist darüber hinaus durch den immer noch hohen Bedarf an Eigenkapital große Hürden für jene Menschen auf, die sich bereits heute am Mietwohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Beobachtung, dass insbesondere Rentnerehepaare das Eigentum auf Zeit in der Schweiz nachfragen, deutet darüber hinaus darauf hin, dass eine Nutzungsperiode von 30 Jahren für junge Familien nicht attraktiv erscheint.

9. Aus welchen Gründen wurde Wohneigentum auf Zeit als Erbbaurecht bisher hauptsächlich lediglich von Kirchen praktiziert?

Die überwiegende Mehrheit aller Erbbaurechtsgrundstücke wird durch Kirchen als Erbbaurechtsgeber angeboten. Die Kirchen können über die Vergabe von Erbbaurechten Einnahmen erzielen, ohne die kirchliche Bindung der Grundstücke aufzugeben. Darüber hinaus haben die großen Landeskirchen über Jahrzehnte eigene administrative Kompetenzen aufgebaut, die eine effiziente Verwaltung und Vergabe von Erbbaurechten ermöglicht.

Die Attraktivität des Modells steigt nach unserer Beobachtung jedoch zusehends auch für größere und kleinere Kommunen in Bayern. Erbbaurechte geben auch hier die Möglichkeit, öffentlichen Grund und Boden der Spekulation zu entziehen und kommunale Einflussmöglichkeiten langfristig zu sichern.

Warum viele Kommunen trotzdem nicht als Erbbaurechtsgeber auftreten liegt aus unserer Sicht in einem hohen Haushalts- und Finanzdruck begründet. Eine einmalige Verkaufseinnahme erscheint häufig attraktiver als die sehr langfristig Vergabe im Erbbaurecht. Darüber hinaus erscheint die Erbbaurechtsvergabe in Regionen mit geringen Bodenpreisen aufgrund der niedrigen Rückflüsse als nicht lohnend. Für die Wohnungsunternehmen als Erbbaurechtsnehmer ist wichtig, langfristig kalkulierbare Erbpachtzinsen zu erhalten. Hohe Zinsanpassungen können die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten, die häufig nur mit einer Eigenkapitalverzinsung von 3% oder darunter kalkuliert werden, auch Jahre nach Fertigstellung noch gefährden.

Abschließend ist auch anzumerken, dass vielen Kommunen das Wissen um die Ausgestaltung und das Management von Erbbaurechten fehlt.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Bayern

Ich freue mich auf den weiteren Austausch im Rahmen des Fachgesprächs.

Freundliche Grüße

Hans Maier
Verbandsdirektor

Der VdW Bayern ist im Bayerischen Lobbyregister unter der **ID-Nummer DEBYLT000E** registriert. Unsere Stellungnahme enthält keine Geschäftsgeheimnisse oder ähnlich schutzwürdige persönliche Informationen.

Einladung in den Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr am 07.10.2025 zum Fachgespräch zum Thema Förderung von Eigentum auf Zeit durch staatliche Wohnbauunternehmen in Bayern

Stellungnahme Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Hochschule Luzern

Einleitende Bemerkungen:

- Nachfolgend wird «Wohneigentum auf Zeit» mit WAZ abgekürzt
- Elemente der unten ausgeführten Stellungnahmen basieren auf dem Handbuch Wohneigentum auf Zeit (WAZ)
- Es wird nur auf Fragen eingegangen, die nicht direkt Gegebenheiten Deutschlands (z. B. Gesetzgebung, Ort usw.) betreffen. Nicht beantwortete Fragen werden in Rot dargestellt.
- Auf die weibliche Form wird zugunsten der Lesefreundlichkeit verzichtet.

Wie funktioniert das Schweizer Modell?

Im Video wird die Funktionsweise in einer Nutshell erklärt. Im Wesentlichen sind im Modell WAZ zwei Parteien involviert: ein Investor und ein Eigentümer (auf Zeit). Der WAZ-Investor kauft eine Immobilie, saniert sie falls nötig und verkauft die einzelnen Wohneinheiten an WAZ-Eigentümer.

Da das Wohneigentum zeitlich begrenzt ist, zahlt der WAZ-Käufer bei Kaufabschluss nur den Preis für die vereinbarte Nutzungsdauer. Wird von einer Lebensdauer der Immobilie von 100 Jahren ausgegangen und ist WAZ auf 30 Jahre beschränkt, zahlt der Käufer 30% des Gesamtwerts der Immobilie bzw. Wohneinheit an den Investor. Beim Vertragsabschluss ist der Käufer somit zu 30% Eigentümer seiner Wohneinheit. Jedes Jahr geht davon 1% des Eigentums zurück an den Investor, bis der WAZ-Eigentümer am Ende der Laufzeit 0% hält und der Investor wieder 100%.

Rechtlich gesehen gehen die beiden Parteien ein sog. Gesamthandseigentum ein und werden gemeinsam im Grundbuch eingetragen. Da sich die Anteile am Eigentum automatisch verändern, ist über die Zeit keine Anpassung im Grundbuch nötig. Die Eintragung erfolgt einmalig beim Abschluss des Kaufs.

Während der Laufzeit entrichtet der WAZ-Eigentümer dem WAZ-Investor jährlich folgende Gebühren:

- Kapitaldienstgebühren: sie entschädigen den WAZ-Investor für die Opportunitätskosten des Kapitals.
- Substanzerhaltungsgebühren: diese dienen der Sanierung des Objekts, jedoch nicht der einzelnen Wohneinheiten.
- Ev. Bonitätsrisikozuschlag: er sichert das Bonitätsrisiko des WAZ-Käufers ab und ergibt sich aus der Differenz zwischen dem durchschnittlichen Hypothekarzinssatz und dem Zinsswapsatz mit gleicher Fristigkeit.

Am Ende der Laufzeit ist der WAZ-Eigentümer frei und kann sich neu orientieren, ohne sich um den Verkauf seines Eigentums kümmern zu müssen. Im Gegenzug kann der WAZ-Investor die Immobilie optimal instand setzen und an die aktuellen Marktbedürfnisse anpassen und auf diese Weise die Substanz erhalten oder diese erhöhen. Da er nach Ablauf wieder alleiniger Eigentümer ist, kann er autonom über alle Sanierungs- und Erneuerungsmassnahmen entscheiden und die Immobilie optimal bewirtschaften.

Gibt es ein Learning aus der Schweiz, wo es bereits ein erfolgreiches Projekt dieser Art gibt?

Das Modell WAZ ist alltagstauglich. Dies zeigt das älteste Referenzobjekt in der Stadt Bern, das seit dem Jahr 2004 im Modell WAZ betrieben wird. Es handelt sich um ein Hochhaus mit 42 Wohneinheiten. Alle Einheiten sind im WAZ-Modell geführt. Während der Laufzeit hat es auf Seiten der Eigentümerschaft bereits sämtliche Ereignisse gegeben, die das Leben mit sich bringt, wie z. B. Umzüge oder Scheidungen mit damit verbundenem Verkauf, oder Todesfälle mit damit verbundener Vererbung des WAZ.

Zu den grössten Herausforderungen können folgende Aspekte genannt werden:

- **Hypothekarfinanzierung**: Da WAZ gegenüber einem vergleichbaren, traditionellen Eigentum günstiger ist, wird auch das Volumen, das Banken fremdfinanzieren können, entsprechend tiefer ausfallen. Gleichzeitig bedeutet die Neuartigkeit der Wohnform für die Banken einen erhöhten administrativen Aufwand. Möchte sich eine Bank nicht in einem (vorläufig noch) Nischenmarkt strategisch positionieren, ist eine Finanzierung für sie eher unattraktiv.
- **Bewirtschaftung**: Wie bei Renditeliegenschaften und Stockwerkeigentum ist eine professionelle Verwaltung von zentraler Bedeutung. Wichtig ist eine feste Ansprechperson für die WAZ-Eigentümer, die nicht nur virtuell, sondern auch vor Ort präsent ist. Dies schafft Vertrauen und erleichtert die Lösung von Problemen und Unstimmigkeiten. Die Ansprechperson sollte dabei nicht lediglich als Reklamationsstelle, sondern als echte Dienstleistungsstelle ausgestaltet und wahrgenommen werden. Moderne technologische Lösungen können die Effizienz der Bewirtschaftung zusätzlich erhöhen.

Inwieweit kommt das Genossenschaftsmodell dem Wohneigentum auf Zeit nahe?
Gemeinsam am Genossenschaftsmodell und WAZ ist, dass beide Modelle das Ziel verfolgen, Wohnen bezahlbar zu machen, gerade auch für tiefere Einkommen. Eine weitere Gemeinsamkeit besteht darin, dass der Käufer nicht als Privatperson Eigentum erwirbt, sondern im Falle einer Genossenschaft in Form von Genossenschaftsanteilen und im Fall von WAZ in Form von Gesellschaftsbeteiligungen. Wichtig ist anzumerken, dass WAZ mit einer Genossenschaft als Investor etabliert werden kann. Die beiden Modelle schließen sich somit nicht gegenseitig aus. Allerdings können auch andere Investoren mit anderen Rechtsformen als Investoren auftreten. Aus ökonomischer Sicht sollte es, wenn möglich ein Investor sein, der einen langen Investitionshorizont und eine hohe Bonität aufweist. Von Letzterem kann der Käufer von WAZ profitieren, indem er für eine Hypothekarfinanzierung möglicherweise bessere Konditionen erhält, als wenn er als Privatperson eine Hypothek abschließen würde -- denn, wie unten ausgeführt, bilden der Käufer und der Investor zusammen durch einen Gesellschaftsvertrag eine einfache Gesellschaft und sind Gesamteigentümer der Liegenschaft. Ersteres, also ein langer Anlagehorizont des Investors, ist für den Investor vorteilhaft, wenn er langfristige Verpflichtungen hat. So kann er ein hohes Matching zwischen der Fälligkeitsstruktur seiner Vermögensanlagen und Verpflichtungen erzielen und damit sein Asset-Liability- Management (ALM) verbessern. Solche Investoren können Lebensversicherer, Vorsorgeeinrichtungen oder die öffentliche Hand sein.

Zu den Erfahrungen aus München Modell Eigentum und München Modell Genossenschaft kann ich mich nicht äussern.

Wie lässt sich Wohneigentum auf Zeit rechtlich umsetzen?
In der Schweiz ist WAZ in den geltenden Gesetzen nicht explizit vorgesehen. WAZ ist jedoch mit geltendem Recht vereinbar. Die rechtliche Grundlage von WAZ-Eigentum basiert auf einem Gesellschaftsvertrag, einem Kaufvertrag und einem Stockwerkeigentümer-Reglement. Der Gesellschaftsvertrag ist wichtig, damit die Parteien eine einfache Gesellschaft konstituieren und dadurch für einen vereinbarten Zeitraum zu Gesamteigentümern der Liegenschaft werden.

Inwiefern kann Wohneigentum auf Zeit ein attraktives Modell für Wohnungssuchende, Investoren und private und öffentliche Wohnungsbestandshalter sein – insbesondere im Vergleich zu Vermietung und Verkauf? Welche Nachteile hat das Modell?
Für Wohnungssuchende (Mieter)

- Vorteile:
    - **Wohnsicherheit für 30 Jahre:** Für 30 Jahre gehört die Wohnung mit allen Rechten und Pflichten dem WAZ-Eigentümer. Er kann im üblichen Rahmen des Stockwerkeigentums damit machen, was er möchte. Es kann ihm während dieser Zeit nicht gekündigt werden.

- **Geringere Wohnkosten:** Die monatliche finanzielle Belastung liegt unter den Kosten für eine entsprechende Mietwohnung.
- **Freie Verfügbarkeit über die Wohnung:** Während der Laufzeit von 30 Jahren kann der WAZ-Eigentümer seine Wohnung bewohnen, vermieten, vererben oder den Anteil mit der entsprechenden Restlaufzeit an Dritte veräussern – übrigens auch an Ausländer/innen mit Niederlassungsbewilligung.
- **Lebensphasen:** Die Laufzeit von 30 Jahren deckt ungefähr die verschiedenen Lebensphasen (wie Familie, Ruhestand) ab und entspricht daher in der Regel der effektiv notwendigen Nutzungsdauer einer Immobilie.

- Nachteile:
  - **Kaufvertrag nicht kündbar:** Ein Mietvertrag kann relativ einfach gekündigt werden, ein Kaufvertrag hingegen nicht. Möchte sich der WAZ-Eigentümer während der Vertragslaufzeit von der Wohnung trennen, muss er – analog zum traditionellen Eigentum – selbst für den Verkauf seines Anteils sorgen.
  - **Eigentum bedeutet Verantwortung:** Für den allgemeinen Unterhalt der Wohnung und für Reparaturen ist der WAZ-Eigentümer selbst verantwortlich. Wie weit die Kosten zu Lasten des Eigentümers gehen, ist vertraglich klar geregelt und entspricht dem traditionellen Stockwerkeigentum.
  - **Notwendiges Eigenkapital:** Der WAZ-Eigentümer muss den erforderlichen Eigenkapitalanteil leisten.

Für Wohnungssuchende (traditioneller Eigentümer)

- Vorteile:
  - **Geringerer Kaufpreis:** Gegenüber dem traditionellen Eigentum ist der Anschaffungspreis von Wohneigentum auf Zeit und damit die erforderlichen Mittel um rund 70% tiefer. Damit wird Wohneigentum auch für weniger vermögende Personen erschwinglich.
  - **Geringere Hypothekarzinslast:** Die monatliche Zinsbelastung fällt entsprechend tiefer aus als beim traditionellen Eigentum, da aufgrund des geringeren Kaufpreises weniger Hypothek aufgenommen werden muss.
- Nachteile:
  - **Keine Wertsteigerung:** Der tiefere Kaufpreis ist an die Befristung des Eigentums gekoppelt. Wohneigentum auf Zeit erfordert daher eine geringere emotionale Bindung zum Objekt. Zudem trägt der WAZ-Investor das volle Wertschwankungsrisiko.
  - Anfall jährlicher Gebühren: Im Gegensatz zum traditionellen Wohneigentum fallen zusätzliche jährliche Gebühren an.

Für Investoren: WAZ im Vergleich zum Renditeobjekt

- Vorteile:
  - **Neues Anlagegefäss:** Für Investoren bietet sich eine alternative Investitionsmöglichkeit mit attraktiver Rendite und attraktivem Risikoprofil. Für Investoren mit langfristigen Verpflichtungen wirkt sich dies vorteilhaft auf ihr Asset Liability Management (ALM) aus.
  - **Investition bindet weniger Kapital:** Da30 % an die WAZ-Eigentümer verkauft werden, sind nur 70% des Kapitals für die Investition gebunden. Dies kann für Investoren mit geringeren liquiden Mitteln attraktiv sein.
  - **Optimale Sanierung:** Nach Ablauf der Laufzeit kann das Objekt optimal saniert und, falls nötig, modernisiert werden. Dadurch lässt sich der Marktwert steigern.
- Nachteile:
  - **Neue Investitionsanlage: Liquiditätsrisiko:** Da WAZ neu ist, besteht ein Liquiditätsrisiko. Dieses hängt jedoch von der Marktdurchdringung ab: Je höher diese ist, desto geringer fällt das Risiko aus.
  - **Investition bindet weniger Kapital**: Da 30% an die WAZ-Eigentümer verkauft werden, sind nur 70 % des Kapitals gebunden. Bei einem Anlagenotstand kann dies ein Nachteil sein.