

Relevante Regelungen im Hauptstadtfinanzierungsvertrag (HFV) 2017 zur Grundstückübertragung

- Der HFV wurde von der Senatskanzlei in Verbindung mit der Senatsverwaltung für Finanzen verhandelt.
- Er wurde am 8. Mai 2017 vom Bund und von Berlin unterschrieben.
- Er regelt umfangreiche Aspekte über die Kulturfinanzierung (z. B. Stiftung Jüdisches Museum) und die Beteiligung des Bundes an Sonderlasten, die sich aus der Hauptstadtfunktion Berlins ableiten.
- Gegenstand des Vertrages sind auch Regelungen im § 8 zum Grundstückstausch ohne Wertausgleich bei Immobilien und Liegenschaften.
- Hierzu gehört das Dragonerareal.
- Für die Umsetzung der Grundstücksübertragungen ist die Senatsverwaltung für Finanzen zuständig.

§ 8 Grundstückstausch zum Dragonerareal

- Zum Grundstückstausch ohne Wertausgleich gehören Grundstücke bzw. Immobilien z. B. der Akademie der Künste, des Martin-Gropius Bau, des Haus der Kulturen der Welt und der Stiftung Jüdisches Museum Berlin.
- Diese Grundstücke werden vom Land Berlin an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen.
- Im Gegenzug überträgt die BImA das Dragonerareal an das Land Berlin oder eine **„privatrechtliche Gesellschaft/privatrechtliches Unternehmen, an der/dem das Land mehrheitlich beteiligt ist“**.

Zeitaufwand

- Es sind von der Senatsverwaltung für Finanzen viele Schritte zu vollziehen:
 - Wertermittlungen für einzelne Grundstücke,
 - die sog. Zweckerklärung zur geplanten Nutzung und baulichen Dichte für das Dragonerareal,
 - der „Besserungsschein“ für das Dragonerareal,
 - notarielle Verträge für alle Tauschgrundstücke sowie
 - anschließende Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses,
 - Auflassungserklärungen im Grundbuch usw.
- § 13 Abs. 2 des HFV: Enddatum für die Tauschgeschäfte: **30. Juni 2018**
Ansonsten werden Zahlungen an Berlin für bestimmte Kultureinrichtungen ausgesetzt
- Insofern hat Berlin ein Interesse daran, bis 30. Juni nächsten Jahres den kompletten Grundstückstausch abzuschließen.

Besondere Regelungen in § 8 zum Dragonerareal

- Die bei der Übertragung anfallende **Grunderwerbsteuer trägt das Land Berlin bzw. derjenige, an den das Grundstück übertragen wird** einschl. der **sonstigen Grunderwerbsnebenkosten**.
- Diese sind keine unerheblichen Kosten: Allein die Grunderwerbsteuer beträgt im Land Berlin 6 % des Grundstückswertes.
- Insofern ist die Übertragung des Dragonerareals an Berlin nicht kostenlos.

Besondere Regelungen in § 8 zum Dragonerareal

- Der „Besserungsschein“ sichert der BImA, bis zu 15 Jahre **vom Land** eine **Nachzahlung zum im notariellen Vertrag festzulegenden „Kaufpreis“ zu fordern**, falls innerhalb dieser Frist eine höhere bauliche Ausnutzung möglich ist
- Die Nachzahlung an die BImA bezieht sich auf **50 % der realisierten Wertsteigerung**. Einzelheiten dieser Nachzahlungsklausel wird der notarielle Vertrag regeln, gesteuert über die Senatsverwaltung für Finanzen.

Umgang mit der Regelung zum „Besserungsschein“

- Berlin muss vermeiden, dass eine Nachzahlung anfällt.
- Deswegen wurde auf Grundlage
 - des städtebaulichen Rahmenplans aus der Phase der vorbereitenden Untersuchungen (Teil des Senatsbeschlusses zum Sanierungsgebiet)
 - und des Aufstellungsbeschlusses des Bezirksamtes vom 26.5.2015 zum Bebauungsplan

der BImA bereits mit der sog. „Zweckerklärung“ mitgeteilt, dass im Dragonerareal ein gemischtes Gebiet mit Wohnen, Gewerbe und Kultur entsteht

mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 1,8 GFZ baulicher Dichte

Zweckerklärung in § 8 Abs. 4 des Hauptstadtfinanzierungsvertrages (HFV)

- Mit dieser Zweckerklärung von Berlin an die BImA ist zur Vorbereitung der Eigentumsübertragung des Dragonerareals auch der/die künftigen Eigentümer zu benennen
- Die Regelung im HFV lässt nur zwei Möglichkeiten für die Übertragung zu:
 - an das Land Berlin oder
 - eine Gesellschaft/Unternehmen, an der/dem das Land Berlin mehrheitlich beteiligt ist.
- Letzteres sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Entscheidungsgründe für die Übertragung an eine Wohnungsbaugesellschaft Gegen eine Übertragung direkt an das Land spricht im Wesentlichen,

- dass keine Kosten für die Grunderwerbssteuer und die Erwerbsnebenkosten im Landeshaushalt vorgesehen sind,
 - kein Treuhänder Berlins für umfassende Planungs- und Entwicklungsaufgaben existiert, an dem das Land gemäß der Formulierungen im HFV **mehrheitlich beteiligt ist** und
 - bei späterer Weitergabe der Flächen an Dritte als Eigentümer usw. nach der Entwicklung nochmals die hohe Grunderwerbssteuer anfallen würde (Bundesgesetz)
- Dieses steht also einer kostengünstigen Entwicklung entgegen.

Entscheidungsgründe für die Übertragung an eine Wohnungsbaugesellschaft

Für die Übertragung an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft (WBG) als Sachwerteinlage spricht im Wesentlichen, dass

- insbesondere beim Kriterium Wirtschaftlichkeit Vorteile bestehen, weil keine doppelte Grunderwerbssteuer für das gesamte Dragonerareal anfallen würde,
- umfassende Kontroll- und Steuerungsmöglichkeiten gegeben sind,
- eine Offenheit für innovative Nutzer- und Betreibermodelle und Partizipation besteht und
- mit diesem Konstrukt die künftige Weitergabe von Teilflächen an Dritte wie z. B. Gewerbegeossenschaft, gemeinwohlorientierte Wohnformen möglich ist.

Zusammenfassung der wichtigsten Erfordernisse zur Grundstücksübertragung vom Bund an das Land Berlin und Entscheidungskriterien

1. zügige Übertragung von Tauschgrundstücken, einschl. Dragonerarral
2. Notwendigkeit der Zweckerklärung mit Angaben zu Art und Maß der Nutzung sowie an wen das Grundstücks übertragen werden soll
3. Übertragung an eine privatrechtliche Gesellschaft/ein privatrechtliches Unternehmen, an der/dem das Land Berlin mehrheitlich beteiligt ist
4. Vermeidung einer doppelten Grunderwerbssteuer (6 % des Kaufpreises/ Grundstückspreises) für das gesamte Areal; zzgl. Erwerbsnebenkosten (Notar usw.)
5. Offenheit für innovative Nutzer- und Betreibermodelle, Partizipationsverfahren, künftige Weitergabe von Teilflächen an Dritte usw.

Eckpunkte einer Entwicklungsvereinbarung mit der/den Wohnungsbaugesellschaften für den Planungs-, Entwicklungs- und Partizipationsprozess

Partizipation/Kommunikation

- Bereitschaft zum intensiven Partizipationsprozess zur Einbindung der Akteure
- Sicherung einer transparenten Kommunikationsstruktur
- Aufbau eines Steuerungsausschusses zur Gebietsentwicklung
- Aktive Beteiligung an Gremien der Gebietsentwicklung
- Mitwirkung an den Planungsprozessen (z. B. städtebaulicher Wettbewerb)
- Offenheit für Innovationen, Sicherung hoher Prozess- und Gestaltqualität

Eckpunkte einer Entwicklungsvereinbarung mit der/den Wohnungsbaugesellschaften für den Planungs-, Entwicklungs- und Partizipationsprozess

Bebauung und Nutzung

- Vorgabe städtebaulicher Kenndaten für Nutzungsmischung, Infrastruktur, Wohnungsanteile und Gewerbe-/Kulturnutzung auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans
- Festlegung der Quote für den Anteil der preis- und belegungsgebundenen Wohnungen und des Anteils für besondere Wohnformen durch andere Träger

Eckpunkte einer Entwicklungsvereinbarung mit der/den Wohnungsbaugesellschaften für den Planungs-, Entwicklungs- und Partizipationsprozess

Besonderheiten

- Vorgaben zur Weitergabe von Teilflächen mit Investitionsverpflichtung an Dritte zur Entwicklung der Gewerbe- und Kulturflächen und sonstiger Formen gemeinwohlorientierten Wohnens

- Offenheit für sich ergebende künftige Grundstücksübertragungs-, Pacht- und Betreibermodelle. Dieses können zum Beispiel sein:
 - Weiterverkauf von Teilflächen an Gesellschaft der Gewerbetreibenden bzw. Genossenschaft, Wohnungsbaugenossenschaften, Konzeptverfahren
 - Erbbaurechtsvergabe von Flächen
 - Baugruppenbildung mit städtischer Wohnungsbaugesellschaft und Nutzerorganisation/Verein/Genossenschaft
 - Langfristige kostengünstige Verpachtung von Flächen an bestimmte Nutzergruppen (Gewerbetreibende, Kulturschaffende)