



Quelle: 3DBO Grafik + Visualisierung

Auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Kirche im Berliner Ramsteinweg errichtet die HWS 15 barrierearme Wohnungen

Erbbaurecht und Wohnungswirtschaft

Die drei Seiten einer Medaille

Das fast 100 Jahre alte Rechtsinstitut des Erbbaurechtes ist in der Wohnungswirtschaft wohl bekannt. Es ist eine sichere Assetklasse, die darüber hinaus als Instrument der Boden - und Sozialpolitik ausgestaltet werden kann. In der aktuellen Diskussion um die Schaffung von Wohnraum wird der kapitalschonende und gemeinwohlfördernde Aspekt des Erbbaurechtes immer wieder hervorgehoben. Ein Praxisbeispiel aus Berlin verdeutlicht, wie Wohnungsunternehmen mit Erbbaurechten umgehen und sie als Geschäftsgegenstand (wieder)entdecken.



Jörn von der Lieth
Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung GmbH
Evangelisches Wohnungsunternehmen (HWS), Berlin

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Recht. Bereits im römischen Recht finden sich Vorläufer der mittelalterlichen „städtischen Bodenleihe“. Dieses,

seinerzeit auch Bauleihe, genannte Recht hat die Entwicklung deutscher Städte und das Gemeinwohl maßgeblich gefördert. Adlige und kirchliche Grundstückseigentümer waren nicht bereit, ihr Eigentum zu veräußern und damit dauerhaft abzugeben. Durch die Möglichkeit mittels Erbbaurechten (zeitweise) zusätzliches Bauland zu schaffen, ist dieses Instrument für die öffentliche Hand als Korrektiv gegen Bodenspekulationen und zur Bodenpolitik geeignet.

In Deutschland wurde im Jahr 1919 die Verordnung über das Erbbaurecht in Kraft gesetzt (seit 2007 Erbbaurechtsgesetz). Ein Erbbaurecht kann demnach als grundstücksgleiches Recht beschrieben werden. Es kann wie Eigentum belastet, veräußert und vererbt werden. Es ist für Eigentümer und Bauherren aufgrund der gleichbleibenden und kalkulierbaren Erbbauzinsen eine sichere Möglichkeit, die „Ausschläge“ am Immobilienmarkt abzufedern und eine langfristige Planungssicherheit zu haben.

Die überwiegende Anzahl der Erbbaurechtsausgeber in Deutschland sind die öffentliche Hand, die Kirchen und Stiftungen. Nach Studien des Journalisten Thomas Licher sind 5% der für das Wohnen genutzten Flächen in Deutschland auf Erbbaurechten entstanden. Die Bauherren hätten für diesen Grund und Boden rund 50 Mrd. € ausgeben müssen. Durch das Erbbaurecht konnte dieses notwendige Kapital geschont und für die Herstellung von Wohnraum genutzt werden. Mehr als 90% der befragten Kommunen und Kirchen geben an, Erbbaurechte zu besitzen. Die überwiegende Anzahl der Erbbaurechtsausgeber verfügen dabei über 500-2.000 Erbbaurechte. Auch Privatpersonen und Wohnungsbaugesellschaften geben Erbbaurechte aus.

In den neuen Bundesländern bestand durch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz die Möglichkeit, die Bestellung eines Erbbaurechtes zu verlangen. Hierdurch sind viele Grundstückseigentümer unverhofft Erbbaurechtsausgeber geworden.

Erbbaurechte als Mittel der Kapitalbeschaffung

Wohnungsunternehmen werden in der Regel Erbbaurechtsnehmer, um sich Boden für Neubauten zu beschaffen. Als Instrument der Kapitalbeschaffung ist das Erbbaurecht in der Wohnungswirtschaft bisher wenig genutzt. Um Kapital für notwendige Investitionen zu beschaffen, können Wohnungsunternehmen den Grund und Boden an einen Dritten veräußern, um im Rahmen eines Erbbaurechtes die Nutzung der vorhandenen Gebäude zu sichern. Damit entsteht ein dem „sale and lease back“ ähnliches „sale and leasehold back“-Verfahren. Viele der im Deutschen Erbbaurechtsverband organisierten Mitglieder (siehe den folgenden Artikel in dieser DW) nutzen dieses Geschäftsmodell als Erbbaurechtsausgeber zur Kapitalanlage.

Erbbaurechte als Instrument der Portfoliobereinigung

Das Erbbaurecht als eigene Assetklasse wird bei Wohnungsunternehmen eher zufällig entstanden sein. Viele Unternehmen sind Erbbaurechtsausgeber geworden, um bei der Entwicklung von Eigentumsmaßnahmen alle Grundstücke veräußern zu können oder weil die Grundstücksnutzer in den neuen Bundesländern ein Erbbaurecht aufgrund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes verlangt haben. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wird dieses Instrument noch viel zu wenig genutzt. Wohnungsunternehmen können das Gebäude veräußern und ein Erbbaurecht ausgeben. Dadurch behält sich das Unternehmen die Möglichkeit vor, nach Ablauf des Erbbaurechtes die Immobilie wieder vollständig nutzen zu können.



Die Nutzung von Erbbaurechten setzt Kapital frei, welches für Neubau und Modernisierungsvorhaben genutzt werden kann. Spatenstich für den Neubau Ramsteinweg 23 im Berliner Stadtteil Zehlendorf-Süd



Das HWS-Erbbaurechtsteam Frau Mandy Schulze (li) und Frau Sophia Brandt



Modernisiertes HWS-Gebäude in Berlin-Zehlendorf. Es steht auf einem Erbbaurechtsgrundstücke der Kirche

Erbbaurechtsverwaltung als neues Geschäftsfeld

Um Erbbaurechte professionell verwalten zu können, benötigt man u. a. geeignetes Personal, eine funktionsfähige IT und eine auf die Verwaltung von Immobilien ausgerichtete Organisation. Diese Ressourcen sind bei Wohnungsunternehmen grundsätzlich vorhanden. Die notwendige Mindestanzahl an Erbbaurechten ist bei kommunalen und kirchlichen Unternehmen häufig bei deren Gesellschaftern vorhanden. Bisher fehlte oftmals die Möglichkeit, notwendiges Wissen über die Verwaltung von Erbbaurechten auf- und auszubauen. Durch die Gründung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes wird die Ressource „Informationen“ nunmehr erschlossen. So ist es Wohnungsunternehmen möglich, auch Dritten eine professionelle Verwaltung von Erbbaurechten anbieten zu können. Die Hilfswerk-Siedlung (HWS) ist ein kleiner Erbbaurechtsausgeber, ein erfahrener Erbbaurechtsnehmer und ein neuer Erbbaurechtsverwalter. Über die Verwaltung

von kirchlichen Gartenanlagen ist die Hilfswerk-Siedlung GmbH zu einem Erbbaurechtsverwalter geworden. Eine erhebliche Anzahl der Gartennutzer hat nach der Wiedervereinigung den Antrag auf Erbbaurechte nach dem Sachenrechtsberei-

„Wohnungsunternehmen können als Erbbaurechtsnehmer, Erbbaurechtsausgeber und Verwalter für Erbbaurechte auftreten.“

nigungsgesetz gestellt. So war es notwendig, die Schaffung und Verwaltung von Erbbaurechten zu organisieren. Aufgrund der speziellen Fragestellungen und Fachthemen erschien es der HWS sinnvoll, diese Verwaltung von der Wohnungsverwaltung abzulösen und ein eigenes Team zu bilden. Die ausgebildeten Kaufleute der Immobilienwirtschaft wurden im Rahmen der Personalentwicklung entsprechend geschult und bilden nun eine Art unternehmensinternen „Thinktank“. Das neue Team bildet seit letztem Jahr eine Kauffrau der Immobilienwirtschaft speziell für die Verwaltung von Erbbaurechten aus. Diese Verwaltung wird auch anderen, wie Kommunen und Stiftungen, angeboten. ■



Quelle: Liemak

Neubau von Reihen- und Doppelhäusern im Quartier Waldviertel in Osnabrück. Das Liemak-Wohnbauprojekt wurde von Michelmann Architekten aus Hannover entworfen und ist ein typisches Erbbaurechtsprojekt

Erbbaurecht – die unbekannte Chance

Deutscher Erbbaurechtsverband in Berlin gegründet

Mehr als 100 Jahre existiert das Erbbaurecht schon in Deutschland. Die dadurch mögliche Trennung des Eigentums am Grundstücken vom Eigentum an dem darauf stehenden Gebäude eröffnet – angesichts hoher und steigender Bodenpreise gerade heute – vielfältige Chancen. Dies war Anlass für die Gründung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes am 20. Februar 2013 in Berlin.



Dagmar Reiß-Fechter
Geschäftsführender Vorstand
ESWiD Evangelischer Bundes-
verband für Immobilienwesen in
Wissenschaft und Praxis e. V.
Nürnberg



Dr. Matthias Nagel
Geschäftsführer
Liemak GmbH, ein Unternehmen
der Klosterkammer Hannover

daraus sofort sichtbar. Dies ist besonders deshalb erstaunlich, weil die aktuelle Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt das Erbbaurecht hochinteressant macht.

Investition in Grund und Boden – Liquiditätsvorteile

Vor allem in den Ballungsgebieten ist es in den letzten Jahren zu hohen und stark steigenden Grundstückspreisen gekommen. Die Nachfrage nach Grundstücken ist groß und das Angebot knapp. Diese Entwicklung wird durch die Verschuldungspolitik und Währungskrise in Europa weiter verstärkt. Denn die Bereitschaft, ver-

Ein Gebäude erwerben oder bauen, ohne ein Grundstück kaufen zu müssen? Diese Möglichkeit des deutschen Rechts ist wenig verbreitet und wohl auch wenig bekannt. So hat eine Untersuchung 2008 ergeben, dass rund 5% der Wohnflächen in Deutschland auf Grundstücken im Erbbaurecht stehen. Statistisch gesehen, steht somit

jedes 20. Wohngebäude auf „fremdem“ Boden, also auf Grundstücken, die nicht den Hauseigentümern gehören. Konservativ geschätzt entspricht dies aber einem Marktwert von gut 50 Mrd. €. Das augenscheinliche Missverhältnis zwischen der faktischen Bedeutung des Erbbaurechts und der Bekanntheit in der öffentlichen Wahrnehmung wird

meintlich sicheres Grundeigentum zu verkaufen, ist in dieser Situation wenig ausgeprägt. Hier kann das Erbbaurecht sehr hilfreich sein. Es ermöglicht dem Grundstückseigentümer, seine Liegenschaften zur Bebauung zur Verfügung zu stellen, ohne sie zu verkaufen. Der Bauwillige kann das Grundstück nutzen, ohne dieses kaufen zu müssen. Für das Recht, das Grundstück bebauen zu können, erhält der Grundstückseigentümer ein Nutzungsentgelt, Erbbauzins genannt. Der Bauherr muss im Gegenzuge keine Liquidität für die Nutzung des Grundstücks in der Bauphase oder bei Kauf des Gebäudes bereitstellen. Der Erbbauzins wird regelmäßig an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt und „zwangsversteigerungsfest“ im Grundbuch eingetragen. Er ist also umfänglich wertgesichert. Damit ist das Erbbaurecht für den Grundstückseigentümer in vielfältiger Weise interessant. Es ist einerseits Vermögenssicherung und Vermögensvorsorge. Andererseits können Grundeigentümer, die wegen gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen Grundstücke nicht verkaufen dürfen – wie z. B. Stiftungen, Kirchengemeinden usw. –, diese mit dem Erbbaurecht trotzdem für eine Bebauung zur Verfügung stellen. Schließlich erhalten Kommunen mit dem Erbbaurecht die Möglichkeit, stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele zu befördern und Bodenspekulationen entgegenzuwirken. Es lassen sich z. B. gezielt junge oder kinderreiche Familien ansprechen, die im Erbbaurecht Wohneigentum erwerben können. Aber auch für die „Wohngeneration 50 plus“ ist das Erbbaurecht wegen der Liquiditätsvorteile interessant. So bleiben ausreichend Mittel vorhanden, um persönliche Vorlieben zu pflegen oder für eine spätere Pflege vorzusorgen.

Liquiditätsgewinn auch für Unternehmen

Das Erbbaurecht ist auch im gewerblichen Immobilienbereich äußerst attraktiv. Bei baulichen Investitionsmaßnahmen im Erbbaurecht lässt sich die Finanzierung des Grundstücks einsparen. Auf diese Weise bleiben betriebliche Finanzmittel für den eigentlichen unternehmerischen Zweck verfügbar, anstatt in Grundstücken gebunden zu werden. Werden die Grundstücke von bereits bebauten Firmenimmobilien durch die Bestellung eines Erbbaurechts nachträglich abgespalten, lässt sich hierdurch neue betriebliche Liquidität schöpfen.

Schließlich kann das Erbbaurecht auch die Rentabilität der Vermietung oder Verpachtung steigern. So ist der Erbbauzins als Nutzungsentgelt für ein Grundstück steuerlich abzugsfähig, während bei Volleigentum der Grundstückswert nicht abschreibungsfähig ist.

Verbandsgründung in Berlin

Um die vielfältigen Vorteile für Grundstückseigentümer, Gebäudeeigentümer und Bauherren deutlich zu machen, haben sich acht große Einrichtungen, Verbände und Stiftungen, die in Deutschland Erbbaurechte zur Verfügung stellen oder verwalten, zur Gründung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes in Berlin zusammengeschlossen. Damit soll das Erbbaurecht und seine vielfältigen Einsatzmöglichkeiten bekannter gemacht und weiterentwickelt werden.

Der Verband will dabei als Anlaufstelle dienen für alle Informationen rund um das Erbbaurecht sowie als Veranstalter von Fachtagungen und Diskussionsforen. Durch seine Satzung ist er hierbei unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Zweck ausgerichtet. ■

GRÜNDUNGSMITGLIEDER

Klosterkammer Hannover,
rd. 16.500 Erbbaurechte
www.klosterkammer.de und
www.Liemak.de

Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg,
rd. 8.300 Erbbaurechte
www.pfarrpfuendestiftung.de

Evangelische Stiftung Pflege Schönau, Heidelberg,
rd. 14.000 Erbbaurechte
www.esp-schoenau.de


Stiftung Braunschweiger Kulturbesitz
rd. 3.100 Erbbaurechte,
www.sbk-bs.de

Hilfswerk-Siedlung GmbH, Berlin
rd. 300 Erbbaurechte in der Verwaltung
www.HWS-Berlin.de

Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Kassel
www.ekkw.de

ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V., Nürnberg,
evangelischer Interessenverband
www.esw-deutschland.de

KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V., Berlin, katholischer Interessenverband
www.ksd-ev.de

 Weitere Informationen:
www.erbbaurechtsverband.de



Ende Februar 2013 wurde in Berlin der Deutsche Erbbaurechtsverband gegründet und am 20. März ins Vereinsregister eingetragen – sein Ziel: die Einsatzmöglichkeiten des Erbbaurechts bekannter machen und weiterentwickeln



Jörn von der Lieth

Hans-Christian Biallas

Quelle: Wonne Rischke

Herr Biallas, was gab den Anstoß zur Gründung des Deutschen Erbbaurechtsverbandes?

Biallas: Seit 2009 gab es mehrere informelle Treffen größerer Erbbaurechtsausgeber, aus denen die Idee zur Verbandsgründung hervorging. Unser Beweggrund ist es, das Thema Erbbaurecht in der Öffentlichkeit bekannter zu machen, falsche Vorstellungen über das Erbbaurecht zu korrigieren sowie Banken und Notare über das Erbbaurecht zu informieren.

von der Lieth: Wie nötig die Verbandsgründung ist, zeigt der Umstand, dass es zwar eine Kaninchenzüchterzeitung gibt, aber keine Erbbaurechtszeitung. Das ist doch sehr erstaunlich, wenn man bedenkt, wie viele große Institutionen wie beispielsweise die Klosterkammer Hannover mit dem Thema Erbbaurecht zu tun haben.

Welches sind die falschen Vorstellungen, die Sie angesprochen haben?

Biallas: In der jetzigen Niedrigzinsphase melden sich Stimmen zu Wort, die meinen, das Erbbaurecht sei völlig deplatziert. Die meisten Erbbaurechtsausgeber verlangen ja etwa 5 %

des Bodenrichtwerts als Erbzins, während man über die Bank heute schon für 2,8% finanzieren kann. Aber diese Denkweise ist mir zu kurzfristig. Das Erbbaurecht ist eine langfristige Angelegenheit. Berechnungen zeigen, dass über die gesamte Laufzeit von meistens 99 Jahren das Erbbaurecht eine interessante Alternative zum Kauf des Grundstücks ist - gerade für Menschen mit wenig Eigenkapital, die dank Erbbaurecht das Grundstück nicht finanzieren müssen. Aber das Erbbaurecht ist nicht nur für individuelle Hausbauer interessant: Auch für Wohnungs- und Immobilienunternehmen schafft es Liquidität, die in die Gebäude fließen kann.

Welchen Ruf hat das Erbbaurecht? Muss man daran arbeiten, ihn zu verbessern?

Biallas: Das ist ein ganz wesentliches Motiv für die Gründung unseres Verbandes. In die Kritik kommt das Erbbaurecht ja in der Regel dann, wenn ein Erbbaurecht neu ausgegeben wird und sich der Erbbauzins erheblich erhöht - beispielsweise weil sich die Gemeinde gut entwickelt hat und der Bodenrichtwert entsprechend gestiegen ist. Dann kann es schon zu Konflikten kommen.

von der Lieth: Trotzdem hat das Erbbaurecht einen guten Ruf - z. B. bei jungen Familien, die ihr Eigenkapital ins Haus statt ins Grundstück stecken können, oder bei Kommunen, denen das Instrument die Möglichkeit eröffnet, Flächen zu Wohnungsbauland zu machen, ohne sie dauerhaft aus der Hand geben zu müssen.

Biallas: Ausgezeichnet ist der Ruf des Erbbaurechts übrigens auch beim Gewerbe. Ich sage immer: Mein größter, sehr zufriedener Erbpächter ist die Weltfirma Bahlsen in Barsinghausen.

Wie wollen Sie konkret vorgehen, um das Erbbaurecht bekannter zu machen?

Biallas: Ganz wichtig ist es, dass die Erbbaurechtsausgeber sich untereinander austauschen. Deshalb wollen wir die Informationen der Erbbaurechtsausgeber sammeln und anderen zugänglich machen, indem wir z. B. Fachtagungen organisieren.

Auch politisch gilt es, aktiv zu werden. Denn auf bundespolitischer Ebene gibt es Stimmen, die in Frage stellen, ob das Erbbaurecht noch zeitgemäß ist, und vorschlagen, den Erbbauzins in Niedrigzinsphasen zu senken. Das aber wäre

Interview mit Hans-Christian Biallas und Jörn von der Lieth

„Das Erbbaurecht ist ein effektives Portfolioinstrument“

In der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Praxis spielt das Erbbaurecht eine bedeutende Rolle. Trotzdem findet es in der Öffentlichkeit meist nur wenig Aufmerksamkeit. Das will der neu gegründete, in Berlin ansässige Deutsche Erbbaurechtsverband ändern. Wie er das erreichen will und welches Potenzial das Erbbaurecht für Wohnungsunternehmen birgt, erläutern Verbandspräsident Hans-Christian Biallas, der auch Präsident der Klosterkammer Hannover ist, und Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung GmbH, die zu den Gründungsmitgliedern des Vereins gehört.

rechtlich nicht zulässig und im Hinblick auf die Langfristigkeit auch nicht sinnvoll.

von der Lieth: Dabei wollen wir zeigen, dass es beim Erbbaurecht eben nicht nur um das Thema Einfamilienhaus geht.

Welche Vorteile bietet das Instrument des Erbbaurechts für Wohnungsunternehmen?

von der Lieth: Es ist flexibel und deshalb eine gute Finanzierungsmöglichkeit sowie ein effektives Portfolioinstrument. Ein Beispiel: Bei der Hilfswerk-Siedlung haben wir den Fall, dass ein Gebäude nicht in unser Portfolio passt, dass wir aber das Grundstück behalten möchten, um uns für die Zukunft alle Optionen offenzuhalten. Jetzt verkaufen wir nur das Haus und bieten dem Erwerber gleichzeitig ein Erbbaurecht an. Man kann das Instrument flexibel handhaben und die Dauer des Vertrags z. B. auf 30 Jahre beschränken. Eine andere Möglichkeit ist insbesondere in strukturschwachen Gebieten attraktiv: Wenn ein Unternehmen Geld für Instandhaltung und energetische Modernisierung braucht, bietet es sich an, den Grund und Boden weiterzugeben, zum Beispiel an die Klosterkammer, sich aber gleichzeitig

ein Wiederkaufsrecht zu sichern. Dadurch kann sich ein Unternehmen Finanzierungsquellen erschließen, ohne sein ganzes Produkt aufzugeben.

Könnte eine Vergabe im Erbbaurecht auch eine Alternative zum Komplettverkauf kommunaler Wohnungen sein?

von der Lieth: Aus wirtschaftlicher Sicht halte ich das für eine sehr gute Möglichkeit. Wenn eine Kommune nur die Gebäude verkauft und die Grundstücke behält, so bleiben ihre Einflussmöglichkeiten gewahrt. Denkbar ist es auch, die Gebäude zu behalten und die Grundstücke zu verkaufen, um sie dann im Erbbaurecht zu pachten.

Biallas: Nicht nur wirtschaftlich, sondern auch politisch ist ein solches Vorgehen sinnvoll. Beim Verkauf kommunaler Wohnungsbestände wird ja sehr schnell der Vorwurf erhoben, es werde das Tafel Silber verscherbelt. Das von Herrn von der Lieth geschilderte Verfahren wäre ein klares Signal, dass gerade das nicht geschieht. Wenn einem das Grundstück weiter gehört, kann man wohnungspolitisch Einfluss ausüben. Als Steuerungsinstrument ist das Erbbaurecht für eine

Kommune oder für eine Stiftung also durchaus interessant.

von der Lieth: Trotzdem wird dieses Instrument von Kommunen viel zu selten genutzt. Die Kommune könnte das Grundstück zum Beispiel im Erbbaurecht einem sozial verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmen geben und den Erbbauzins reduzieren, wenn dafür eine bestimmte Miethöhe nicht überschritten wird.

Interessieren sich Investoren überhaupt für solche Modelle?

von der Lieth: Durchaus. In Hamburg gibt es z. B. eine Erbbau AG. Auch Pensionskassen sind offen für das Erbbaurecht. Sogar nicht-deutsche Investoren, besonders aus dem angelsächsischen Bereich, wenden das Instrument des Erbbaurechts gern an.

Biallas: Man sieht: Das Erbbaurecht ist für Investoren jeder Art interessant.

Herr Biallas, Herr von der Lieth, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.