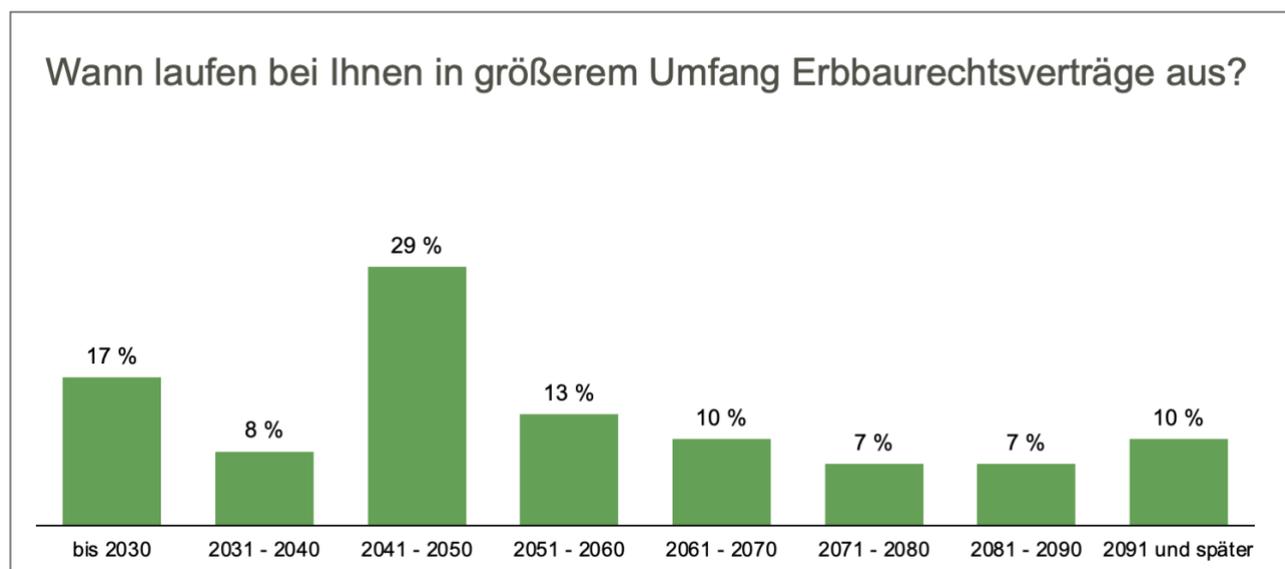


Pressemitteilung

Ablaufende Erbbaurechte sorgen für Gesprächsbedarf

Berlin, 07.03.2023. Eine neue Studie des Deutschen Erbbauverbunds zeigt: Von 2041 bis 2050 werden zahlreiche Erbbaurechtsverträge in Deutschland auslaufen. Der Umgang mit diesen Verträgen war eines der Schwerpunktthemen auf dem Erbbaurechtskongress, der am 06. und 07.03.2023 stattfand.

Im Herbst 2022 hatte das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte immo.consult im Auftrag des Deutschen Erbbauverbunds eine Studie unter Erbbaurechtsgebern durchgeführt, an der sich rund 80 Organisationen beteiligten. 29 Prozent der Befragten gaben dabei an, dass bei ihnen von 2041 bis 2050 Erbbaurechte in größerem Umfang auslaufen werden. Das ist deutlich mehr als in jedem anderen Jahrzehnt dieses Jahrhunderts. Dieser hohe Wert ist darauf zurückzuführen, dass in Deutschland sehr viele Erbbaurechte nach dem Zweiten Weltkrieg vergeben wurden – mit Laufzeiten von bis zu 99 Jahren.



In den allermeisten Fällen steigen die Kosten für das Erbbaurecht, wenn neue Verträge geschlossen werden. Denn: Der Erbbauzins richtet sich üblicherweise nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Bestellung. Doch die Bodenwerte sind in Deutschland in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt erhöhten sie die Preise für baureifes Land allein zwischen 2009 und 2019 um 87 Prozent. „Selbst wenn während der Laufzeit der Erbbauzins regelmäßig angepasst wurde, ergeben sich bei Vertragsverlängerungen also meist höhere Zinsen für die Erbbaurechtsnehmer“, sagt Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbauverbunds.

Je früher, desto besser

Der Deutsche Erbbauverbund rät dazu, möglichst früh das Gespräch zu suchen, wenn eine Vertragsverlängerung ansteht. Das bedeutet: 20 bis 30 Jahre vor Ablauf. Denn zu diesem Zeitpunkt ist der

Verhandlungsspielraum noch größer, als wenn nach Ablauf der Zeit ein ganz neuer Vertrag aufgesetzt wird. Viele Erbbauerechtsgeber haben eigene Konzepte und Konditionen für die Verlängerung von Erbbauerechten ausgearbeitet und sprechen die Erbbauerechtsnehmer aktiv an, um gute Lösungen zu finden.

Wer sein Erbbauerecht verkaufen möchte, profitiert ebenfalls von einer vorzeitigen Vertragsverlängerung: Zum einen steigt der potenzielle Verkaufspreis mit der Restlaufzeit des Erbbauerechts. Zum anderen finden Käufer für Erbbauerechte mit weniger als 30 Jahren Restlaufzeit kaum eine finanzierende Bank.

Sonderfall Eigentümergemeinschaft

Auf dem Erbbauerechtskongress kam auch die Verlängerung von Erbbauerechten für Wohnungseigentümergeinschaften zur Sprache: Momentan ist die Lage so, dass ein WEG-Mitglied allein die Vertragsverlängerung verhindern kann. Hier sehen die Fachleute möglichen Handlungsbedarf auf Seiten des Gesetzgebers.

Wenn die Verträge nach Ablauf der Zeit nicht verlängert werden, erhält der Erbbauerechtsnehmer eine Entschädigung. In den meisten Fällen beläuft sich diese auf zwei Drittel des Gebäudewertes. Einige Erbbauerechtsgeber gehen allerdings dazu über, mit 100 Prozent zu entschädigen.

Über den Deutschen Erbbauerechtsverband:

Der Deutsche Erbbauerechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbauerechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbauerecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbauerechtsverband vertritt die Interessen der Erbbauerechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbauerecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbauerechtsverband.de

Medienkontakt:

CCA W PR und Text

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: DERV@ccaw-pr.de

Bild:

Ablaufende Erbbauerechte in Deutschland

Quelle: Analyse & Konzepte immo.consult / Deutscher Erbbauerechtsverband

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter DERV@ccaw-pr.de. Danke!