



Das Erbbaurecht um die Ecke gedacht

4. Erbbaurechtskongress 2017

Vorstellung

Zur Person:

Klaus Secker

u 50

1 Tochter

4 Söhne

8 Jahre Erbbaurechtserfahrung

17 Jahre Zweitmarkt Lebensversicherung



Eine Stadt!



Geboren und aufgewachsen in Hamburg

Ein Dorf!



Leben in Stockelsdorf

Ein Verein!



Was fällt Ihnen auf?

$$1 \times 9 = 9$$

$$2 \times 9 = 18$$

$$3 \times 9 = 27$$

$$4 \times 9 = 35$$

$$5 \times 9 = 45$$

$$6 \times 9 = 54$$

$$7 \times 9 = 63$$

$$8 \times 9 = 72$$

$$9 \times 9 = 81$$

$$10 \times 9 = 90$$

Erbbaurecht als Finanzierungersatz ?



**Ist das Erbbaurecht als Finanzierungsalternative
bei den heutigen Zinskonditionen
für Privatkäufer / -nutzer attraktiv?**

Erbbaurecht als Finanzierungersatz ?

**Aktuell bekommen immer weniger Menschen ein
Hypothekendarlehen gewährt.**

Erbbaurecht als Finanzierungersatz ?

**Aktuell bekommen immer weniger Menschen ein
Hypothekendarlehen gewährt.**



DGR Deutsche Grundstücksrente



DGR - Anbieter von Finanzprodukten im Bereich der Immobilienverrentung
(Umkehrhypothek, Verzehrdarlehen, Seniorenhypothek etc)

Eigenheimbesitzer wollen aus der eigenen Immobilie freie Liquidität schaffen
und diese wie gewohnt weiter zu nutzen.

Alle Anbieter sind gescheitert!

Wir auch!

**Das beste „Liquiditätsprodukt“ für Kunden wäre ein
Darlehen.**



Banken

**Versicherungs-
gesellschaften**

WiK

2016 hat die Kreditwirtschaft was geschenkt bekommen:

WiK

2016 hat die Kreditwirtschaft was geschenkt bekommen:



Die EU - Wohnimmobilienkreditrichtlinie

WiK

- **Umkehrhypotheken sind gem. WiK als
Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge einzustufen**
- **Eine Rückzahlung des Kredites durch den Kunden selbst muss erkennbar sein**
- **Prüfung der Kreditwürdigkeit darf nicht (hauptsächlich) auf die Sicherheit
abgestellt werden. (Art. 18, Absatz 3 WiK)**
- **Schwerpunkt bei Prüfung der Kreditwürdigkeit liegt auf der Fähigkeit des
Verbrauchers seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen**

WiK

Das stand in der Zeitung:

Da die neue Richtlinie festschreibt, dass darauf geachtet werden muss, dass der Kreditnehmer das Darlehen innerhalb der statistischen Lebenserwartung zurückzahlen kann, sind gerade Rentner schlecht dran.

Das sagt die Verbraucherzentrale Hamburg, Herr Alexander Krotzik:

„Es kann nicht sein, dass Rentner, die ein vollständig abbezahltes Haus haben, keinen Kredit für den altersgerechten Umbau ihrer Immobilie bekommen, weil die Banken Sorgen vor den Regressansprüchen der Erben haben“

Das war:
Widerrufswelle für Hypothekenkredite

Das ist:
Widerrufswelle für abgeschlossene Lebensversicherungen

Das würde kommen:
Widerrufswelle für Kredite ohne laufende Zahlungen

Erbbaurecht als Finanzierungersatz ?

Was tun?



Lösungsansatz

Lösung:



Umsetzung

GRUNDSTÜCKSVERKAUF IM ERBBAURECHT

vorher

Sie

Haus
200.000 €



Grundstück
100.000 €



Vermögen
300.000 €

nachher

Sie

Haus
200.000 €



Kaufpreiserlös
100.000 €

Vermögen
300.000 €

Erbbauerechts-
vertrag

Erbbauerecht

Erbbauzins

Deutsche Grundstücksrente

Ihr Vorteil: 100.000 € freie Liquidität

Vorteile für den Kunden

- **Freie Liquidität**
- **bonitätsunabhängig**
- **Altersunabhängig**
- **Keine Verschuldung, keine Kreditaufnahme**

- **Das Haus bleibt im Eigentum des Kunden**
- **Die Grundstücksnutzung bleibt unverändert**
- **Zinsstabilität während der gesamten Laufzeit (bis zu 99 Jahren)**

Kaufpreisermittlung

a) Ertragsfähigkeit der Immobilie und b) Grundstückswertbetrachtung

Rechnerische Mieteinnahmen (netto) x 0,4 = möglicher Erbbauzins

Erbbauzins x 25 = maximaler Grundstückskaufpreis

EFH 140 qm x ortsübliche Miete = 1.000,00 Euro monatlich

1.000 Euro x 0,4 = 400,00 maximale Erbpacht

4.800 Euro x 25 = 120.000,00 Euro

Rückerwerbsoption

Wert des heutigen Grundstückes passt zum Kaufpreis.

oder

Wert liegt über dem Grundstückskaufpreis.

oder

Wert liegt unter dem Grundstückskaufpreis.

Faire Lösung:

Option für den Kunden/Eigentümer der Aufbauten das Grundstück zu einem heute definiertem Kaufpreis zurück zu kaufen.

Einmalig / mehrmaliges Rückkaufsrecht – mit und ohne Befristung

Berechnung:

heute gezahlter Kaufpreis inkl. KNK zzgl. Inflationsausgleich zum Stichtag der Ziehung der Option.

Rückerwerbsoption

Unsere Rückerwerbsoption bei Bedarf

Unsere Rückerwerbsoption sichert dem jeweiligen Erbbauberechtigten die Möglichkeit, das Grundstück zu einem heute bereits vereinbarten Preis zurück zu erwerben.

Dadurch können die Aufbauten zu einem späteren Zeitpunkt wieder mit dem Grundstück vereint werden.

Eine mögliche reale Wertsteigerung des Bodens kann der Erbbauberechtigte für sich bei Rückkauf vereinnahmen.

Der Kunde hat dann keinen Nachteil, wenn er ein hochwertiges Grundstück heute zu einem niedrigeren Preis abgibt.

Pro und Contra

Das Erbbaurechtsmodell im Vergleich zur Hypothek

Erbbaurecht

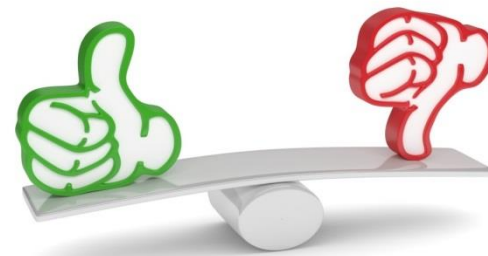
- Komplizierter
- anfänglicher Zins ist höher
- Keine Tilgung
- Der Sachwert ist entscheidend
- Bonitätsunabhängig

- Höhere Kosten für den Kunden

- Bei Rückkauf verbleibt die bereinigte Wertsteigerung des Bodens beim Erbbauberechtigten.

Hypothek

- einfacher zu verstehen
- Günstiger als Erbbauzins
- Tilgung notwendig
- Bonität ist entscheidend
- viele Kunden bekommen keinen Kredit mehr



Chancen für das Erbbaurecht als Finanzierungsalternative

Kann das Erbbaurecht als Finanzierungsalternative für Private Nutzer heute sinnvoll sein?



Sehr gute Alternative für Kunden, die Liquidität benötigen und von Hypothekenanbietern sehr häufig nicht mehr bedient werden.

Gerade ältere Kunden zahlen für einen Kredit deutlich mehr, als den Erbbauzins.

$$1 \times 9 = 09$$

$$2 \times 9 = 18$$

$$3 \times 9 = 27$$

$$4 \times 9 = 35$$

$$5 \times 9 = 45$$

$$6 \times 9 = 54$$

$$7 \times 9 = 63$$

$$8 \times 9 = 72$$

$$9 \times 9 = 81$$

$$10 \times 9 = 90$$

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

DGR Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Heinz Beusen Stieg 5
22926 Ahrensburg

Telefon: (04102) 2000 – 190
Telefax: (04102) 2000 – 199
E-Mail: info@dgr-erbpacht.de
Internet: www.dgr-erbpacht.de

Geschäftsführer

Herr Klaus Secker

k.secker@dgr-erbpacht.de