



Das Magazin für Führungskräfte in Kirchen  
und kirchlichen Organisationen

[www.kviid.de](http://www.kviid.de)

**KVI** im **DIALOG**

2 | Mai 2013

#### **Finanzen**

Planung und Budgetierung als Aufgabe der Kirchen und Gemeinden  
Anforderungen an Planung und Budgetierung, Teil 1

#### **Kirchenmanagement**

„Ecclesia semper reformanda“  
Modernisierung in der kirchlichen Verwaltung

#### **Personalmanagement**

Motivierte Mitarbeiter durch attraktive Einrichtung und Berufskleidung

#### **Energie und Umwelt**

Die Passivhaus-Kirche Heinsberg  
Energieeffizienz in kirchlichen Einrichtungen

#### **Informationstechnologien**

Software-Generationswechsel bei einem kirchlichen Hilfswerk

#### **Literatur**

Neu: Standpunkte  
Kompendium der Beiträge von Prof. Dr. Friedrich Vogelbusch



**Vorschau:**  
8. KVI Kongress 2013  
Vorbericht & Programm

# Erbaurecht – die unbekannte Chance

Deutscher Erbaurechtsverband in Berlin gegründet

Ein Beitrag von Dagmar Reiß-Fechter und Dr. Matthias Nagel



Abb.: ESWiD

Im März diesen Jahres wurde in Berlin der Deutsche Erbaurechtsverband e.V. gegründet, an dem das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland e.V. (ESWiD) maßgeblich mitwirkt

Mehr als 100 Jahre existiert das Erbaurecht schon in Deutschland. Die dadurch mögliche Trennung des Eigentums am Grundstück vom Eigentum an dem darauf stehenden Gebäude eröffnet - gerade heute, angesichts hoher und steigender Bodenpreise - vielfältige Chancen. Dies ist Anlass für die Gründung des Deutschen Erbaurechtsverbandes in Berlin.

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 nur rund fünf Prozent der Wohnflächen in Deutschland auf Grundstücken im Erbaurecht stehen. Statistisch gesehen, steht nur jedes 20te Wohngebäude auf „fremdem“ Boden, also auf Grundstücken, die nicht den Hauseigentümern gehören. Konservativ geschätzt entspricht dies aber einem Marktwert von gut 50 Milliarden Euro.

Ein augenscheinliches Missverhältnis zwischen der faktischen Bedeutung des Erbaurechts und der Bekanntheit in der öffentlichen Wahrnehmung wird daraus sofort sichtbar. Dies ist besonders deshalb erstaunlich, weil die aktuelle Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt das Erbaurecht 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 ist knapp. Diese Entwicklung wird durch die Verschuldungspolitik und Währungskrise in Europa weiter verstärkt. Denn die Bereitschaft, vermeintlich sicheres Grundeigentum zu verkaufen, ist in dieser Situation wenig ausgeprägt.

Hier kann das Erbaurecht 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 Gegenzug 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 Erbaurecht für den Grundstückseigentümer in vielfältiger Weise interessant. Es ist

UNBEKANNTE

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 fördern und Bodenspekulationen entgegen zu wirken. 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

#### Das ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

Das ESWiD (Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V.) wurde 1952 als Verband der evangelischen Wohnungsunternehmen in Westdeutschland gegründet. In den zurückliegenden 60 Jahren hat sich der Verband weit über den ursprünglichen Zweck hinaus entwickelt. Heute ist das ESWiD der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis.

Der Verband versteht sich als Vertreter evangelischer Interessen in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik sowie als Kompetenzpartner für Kirche, Politik und Wirtschaft in allen Immobilienfragen. Das zentrale Anliegen von ESWiD ist die soziale Dimension der Wohnungswirtschaft. Die Bestimmung des Menschen zur Freiheit und Verantwortung als Ausdruck des christlichen Menschenbildes prägt das Handeln des Verbandes.

Website: [www.esw-deutschland.de](http://www.esw-deutschland.de)

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 zusammen

geschlossen. Damit soll das Erbbaurecht und seine vielfältigen Einsatzmöglichkeiten bekannter gemacht und weiter entwickelt 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. Weitere Informationen finden sich unter [www.erbbbaurechtsverband.de](http://www.erbbbaurechtsverband.de)



Dagmar Reiß-Fechter, ist Geschäftsführer der Vorstand des ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V. und Gründungsmitglied des Deutschen Erbbaurechtsverbandes.



Dr. Matthias Nagel ist Geschäftsführer der Liemak GmbH, einem Unternehmen der Klosterkammer Hannover und ebenso Gründungsmitglied des Deutschen Erbbaurechtsverbandes.