

Ratenzahlung statt Kaufpreis: Bauen auf fremdem Grund

Das Erbbaurecht gewinnt für die Stadtentwicklung in Berlin wieder an Bedeutung

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Jahrelang hat das Land Berlin seine Grundstücke meistbietend verkauft. Doch jetzt zieht angesichts steigender Grundstückspreise und sich verknappenden Wohnraums eine andere Möglichkeit die Aufmerksamkeit auf sich: die Vergabe im Erbbaurecht. „Mit der Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik rückt das Erbbaurecht wieder in den Fokus“, sagt Holger Lippmann, der Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds Berlin.

Das Land Berlin bewegt sich damit in guter Gesellschaft. Vor wenigen Monaten gründete sich in Berlin der Deutsche Erbbaurechtsverband, der das Erbbaurecht wieder populärer machen will. „Angesichts der heutigen Situation am deutschen Immobilienmarkt halten wir das Erbbaurecht für ein ebenso hochaktuelles wie langjährig bewährtes Instrument“, sagt Hans-Christian Biallas, der Präsident des Verbands, dessen Mitglieder hauptsächlich kirchliche Immobilienunternehmen sind – darunter die Hilfswerk-Siedlung, also die Wohnungsbaugesellschaft der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz. Aber auch ein in der Öffentlichkeit viel beachtetes Projekt ohne kirchlichen Hintergrund setzt auf das Erbbaurecht: Beim Holzmarkt-Areal an der Spree vergibt eine Schweizer Pensionskasse als Eigentümerin des Grundstücks Erbbaurechte an die künftigen Nutzer.

Dabei galt das Erbbaurecht, das in Deutschland 1919 eingeführt wurde, lange in erster Linie als Hilfsmittel, um kapitalschwachen Familien den Weg ins Wohneigentum zu ebnen. Denn das Prinzip des Erbbaurechts besteht darin, das Eigentum am Grundstück vom Eigentum am darauf stehenden Gebäude zu trennen. „Wer also ein Haus bauen oder kaufen will, muss beim Erbbaurecht das Grundstück nicht mitfinanzieren“, erläutert Biallas. Stattdessen zahlt er einen Erbbauzins über die gesamte, maximal 99 Jahre dauernde Vertragslaufzeit.

Mittlerweile sehen die Anhänger des Erbbaurechts darin jedoch auch eine Möglichkeit, preisgünstige Mietwohnungen zu schaffen. Denn, so die Hoffnung: Wenn Investoren die – in guten Berliner Lagen mittlerweile sehr teuer gewordenen – Grundstücke nicht auf einen Schlag bezahlen, sondern dafür lediglich eine maßvolle Pacht entrichten, senkt das die Mieten. „Wir halten das Erbbaurecht für ein sinnvolles Instrument gerade für den Wohnungsbau“, sagt deshalb Manuela Schmidt, die haushaltspolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke im Berliner Abgeordnetenhaus. Darüber hinaus hat das Erbbaurecht ihrer Ansicht nach noch einen weiteren entscheidenden Vorteil: „Es bietet gegenüber dem Verkauf bessere Möglichkeiten, stadtentwicklungspolitische Ziele zu verfolgen und bestimmte Nutzungen zu sichern.“

Das bestätigt Margaretha Sudhof, die Staatssekretärin in der Senatsfinanzverwaltung, in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage, die Manuela Schmidt zusammen mit ihrer Kollegin Katrin Lompscher kürzlich stellte: „Über das Planungsrecht hinaus gewollte Nutzungsbindungen können im Allgemeinen eher mit Hilfe von Erbbaurechtsverträgen langfristig gesichert werden, als das im Falle eines Verkaufs möglich ist.“ Eine solche Nutzungsbindung könnte zum Beispiel darin bestehen, eine Höchstmiete für Wohnungen festzulegen. Eine Hoffnung allerdings dämpft Liegenschaftsfonds-Chef Lippmann: Nach seinen Worten ist es nicht möglich, den Bau günstiger Mietwohnungen durch einen besonders niedrigen Erbbauzins zu fördern. Den Zins legt die Landeshaushaltsordnung nämlich auf 4,5 Prozent des Bodenwertes fest – für produzierendes Gewerbe sind es nur drei Prozent. Eine Reduzierung des Zinssatzes würde die EU laut Lippmann als uner-

ANZEIGE

WEG-BEIRATSEMINAR KOSTENFREI

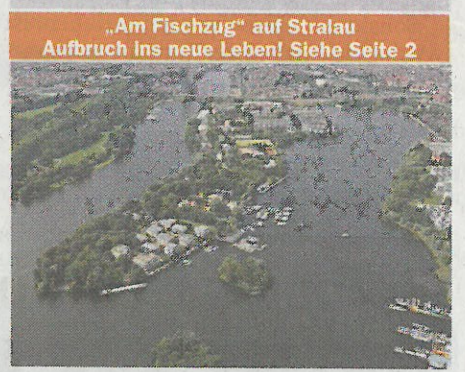
Für weitere Informationen und zur Buchung Ihrer kostenfreien Teilnahme wählen Sie bitte zwischen folgenden Kontaktmöglichkeiten:

Telefon: 030 / 26 007-154
E-mail: beiratsseminare@hermes-berlin.de
Internet: www.hermes-berlin.de/beiratsseminare
Siehe Anzeige im Anzeigenmarkt

laubte Beihilfe bewerten.

Dass das Erbbaurecht für die öffentliche Hand nicht ohne Tücken ist, zeigt ein Blick nach Lübeck. Die Hansestadt vergab in der Vergangenheit zahlreiche Erbbaurechte vor allem für den Bau von Einfamilienhäusern. Laut Claus Strätz, Bereichsleiter Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften in Lübeck, gibt es noch 8700 Erbbaurechte – ein Fünftel weniger als in den neunziger Jahren. „Wir bieten den Erbbauberechtigten seit längerem an, das Grundstück zu kaufen“, erklärt Strätz den Rückgang. Bei alten Verträgen macht die Kommune nach seinen Worten nämlich ein schlechtes Geschäft: Weil sich der Erbbauzins am ursprünglichen Bodenwert bemisst, zahlen die Erbbauberechtigten einen äußerst niedrigen Zins. Erst bei Verträgen, die seit 1984 abgeschlossen wurden, erhöht sich der Zins entsprechend den Lebenshaltungskosten. Auch das Land Berlin veräußerte in den vergangenen Jahren zahlreiche zuvor im Erbbaurecht

ANZEIGE



recht vergebene Grundstücke, um Geld in die leere Landeskasse zu bekommen. Momentan befinden sich im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds laut Lippmann noch etwa 1400 Erbbaurechte. Sie stammen größtenteils aus der Zeit vor 1990 und umfassen zu sechzig Prozent Wohn- und zu vierzig Prozent Gewerbenutzungen. Zu neuen Vergaben von Wohnungsbaugrundstücken im Erbbaurecht ist es laut Lippmann bisher noch nicht gekommen. Anders beim denkmalgeschützten Galgenhaus in der Brüderstraße in Mitte: Dieses verkaufte der Liegenschaftsfonds nicht, sondern vergab es im Erbbaurecht an den Kölner Galeristen Michael Kewenig.

Ein Umstand allerdings ist für die Verbreitung des Erbbaurechts derzeit wenig förderlich: das niedrige Zinsniveau. Weil Banken Kredite für einen Zinssatz weit unterhalb der für den Erbbauzins fälligen 4,5 Prozent vergeben, ergibt sich kurzfristig für Erbbaubauer kein finanzieller Vorteil – zumal der Kredit irgendwann getilgt ist, der Erbbauzins aber für die gesamte Laufzeit entrichtet werden muss. Doch die Verfechter des Erbbaurechts verweisen darauf, dass das Zinsniveau nicht immer so niedrig bleiben wird und die Vorteile des Erbbaurechts auf lange Sicht überwiegen. Das sieht auch Claus Strätz aus Lübeck so: „Ich halte das Erbbaurecht nach wie vor für ein gutes Instrument für den Wohnungsbau.“

Weitere Informationen unter:
www.erbbaurechtsverband.de