

Pressemitteilung

Kommunale Erbbaurechte attraktiv gestalten



Berlin, 16.09.2020. Mehr und mehr Kommunen in Deutschland vergeben Erbbaurechte, anstatt ihre Grundstücke zu verkaufen. Worauf es bei den Verträgen ankommt, weiß der Deutsche Erbbaurechtsverband.

Die Stadt Frankfurt am Main vergibt schon seit Jahren Grundstücke in der Regel im Erbbaurecht. Das DomRömer-Quartier, „Frankfurts neue Mitte“, wurde zum Beispiel vollständig auf Erbbaurechtsgrundstücken gebaut. Die Berliner Landesregierung machte die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts schon 2016 zum Bestandteil ihres Koalitionsvertrags. 2018 beschloss der Senat außerdem, die Erbbauzinsen bei Neuverträgen um die Hälfte zu senken. Hamburg möchte seine Grundstücke ebenfalls vermehrt im Erbbaurecht vergeben und legte hierfür 2019 veränderte Konditionen vor. Die Stadt Köln

kündigte im Juni 2020 an, bei der Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau künftig dem Erbbaurecht den Vorrang vor dem Verkauf einzuräumen.

„Die Liste ließe sich beliebig fortsetzen“, sagt Hans-Christian Biallas, der Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Angesichts steigender Grundstückspreise und Mieten setzen etliche Städte und Gemeinden wieder auf das Erbbaurecht. Der Grund: Sie möchten ihr ‚Tafelsilber‘ nicht verkaufen und sich eine Einflussmöglichkeit auf die Nutzung der Flächen sichern.“

Einfluss auf die Art der Nutzung

Wer ein Erbbaurecht vergibt, kann damit nämlich bestimmte Bedingungen verknüpfen: Zum einen können Zustimmungsvorbehalte Bestandteil des Vertrages sein – zum Beispiel ein Mitspracherecht oder ein Vorkaufsrecht im Falle des Weiterverkaufs. Zum anderen ist es möglich, die Höhe des Erbbauzinses an die Höhe der Mieten, die auf dem Grundstück erzielt werden, zu koppeln – und zwar für die gesamte Laufzeit des Vertrages.

Allerdings weist der Deutsche Erbbaurechtsverband darauf hin, die Grenzen für die Erbbaurechtsnehmenden nicht zu eng zu ziehen. „Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht. Die Verträge sollten für beide Seiten attraktiv sein“, erklärt Hans-Christian Biallas.

Angemessene Erbbauzinsen

Spielraum gibt es zum Beispiel beim Erbbauzins: Laut einer Studie, die das Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) 2020 im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands durchgeführt hat, liegt der durchschnittliche Erbbauzins für Wohnimmobilien in Deutschland bei 3,7 Prozent der Berechnungsgrundlage. Die Spanne reicht von weniger als 2 bis zu mehr als 6 Prozent. Berechnungsgrundlage ist meist der Bodenwert inklusive der Erschließungskosten. In Berlin liegt der Erbbauzins für Wohnnutzungen derzeit bei 2,25 Prozent, in Hamburg bei 1,5 Prozent. Manche Kommunen vergeben auch kostenlose Erbbaurechte an Wohnungsunternehmen und verbinden damit bestimmte Bedingungen, wie zum Beispiel Belegungsrechte.

Laufzeit und Entschädigung

Erbbaurechtsverträge haben meist Laufzeiten zwischen 60 und 99 Jahren. Die mittlere Laufzeit liegt laut der JLL-Studie in Deutschland bei 85 Jahren. Gesetzliche Vorgaben hierzu gibt es aber nicht. Deshalb sind auch kürzere und längere Zeiträume möglich – bis hin zu ewigen Erbbaurechten, die allerdings sehr selten vorkommen.

In den meisten Fällen haben sowohl der Erbbaurechtsnehmer als auch der Erbbaurechtsgeber ein Interesse daran, ablaufende Erbbaurechte zu verlängern. Als Entgegenkommen für die Erbbaurechtsnehmer sind Verlängerungsoptionen möglich, an die wiederum bestimmte Konditionen geknüpft werden können.

Wenn das Grundstück nach Vertragsablauf doch an den Erbbaurechtsgeber zurückfällt, zahlt dieser meist eine Entschädigung für die darauf stehenden Gebäude. Die Höhe dieser Entschädigung ist ebenfalls verhandelbar. Knapp die Hälfte der Erbbaurechtsgeber zahlt laut JLL-Studie 66 bis 75 Prozent des

Immobilienwertes. 19 Prozent entschädigen mit dem vollen Wert – so beispielsweise auch die Stadt Hamburg.

„In Hamburg hat das Erbbauerecht eine lange Tradition. Und gerade in Zeiten eines angespannten Immobilienmarktes kommt diesem Instrument auch wieder eine stärkere Bedeutung zu. Mit dem Grundsatz ‚Vorfahrt für das Erbbauerecht‘ entwickeln wir unsere Bodenpolitik sehr sozial, aber auch im Interesse städtischer Interessen und nachfolgender Generationen weiter“, sagt Dr. Andreas Dressel, Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg. „Wir haben mit der Wohnungswirtschaft intensiv erörtert, wie wir gleichwohl erreichen, dass durch die neuen Konditionen keine Wohnung weniger gebaut und nirgendwo die Mieterschaft relevant mehr belastet wird – zum Beispiel über einen im Bundesvergleich sehr niedrigen Erbbauzinssatz. Damit haben wir einen guten Weg beschlossen, der das Erbbauerecht, den Wohnungsbau und den Mieterschutz gleichermaßen voranbringt. Und mit unseren ‚Sozialtarifen‘ für Erbbauberechtigte in Eigenheimen unterstreichen wir, dass wir auf Härtefälle angesichts unserer Bodenwertentwicklung Rücksicht nehmen wollen.“

Die Studie „Erbbauerechte im Wohnungsmarkt“ des Deutschen Erbbauerechtsverbands zusammen mit Jones Lang LaSalle (JLL) steht online kostenlos zum [Download](#) zur Verfügung.

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 Hans-Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbauerechtsverband.de

Bild:

DomRömer-Quartier in Frankfurt am Main

Quelle: DomRömer GmbH, Martin Leissl

Medienkontakt:

Christoph Kommunikation

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: info@christoph-kommunikation.de

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter info@christoph-kommunikation.de