



*Achieve
Ambitions*



Deutscher
Erbbaurechtsverband

Erbbaurechte im Wohnungsmarkt

Die Perspektive der Erbbaurechtsgeber und die der Investoren

Erschienen im März 2020



Mehr Transparenz

bei Erbbaurechten im Wohnungsmarkt

Das hundertjährige Jubiläum des Erbbaurechts hat letztes Jahr eine hohe Resonanz in der Öffentlichkeit erfahren. Das Jubiläum war einerseits Anlass zu Veranstaltungen und Veröffentlichungen. Andererseits standen Erbbaurechte in den Diskussionen als „Heilsbringer“ zur Entspannung der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum oder Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden. Erbbaurechte stoßen ebenfalls vermehrt auf das Interesse von Investoren, als Ausweichstrategie zu den niedrigen Renditen am Immobilienmarkt.

Trotz Jubiläum und Diskussionen erscheinen die Lebenswirklichkeit und die Dynamik des Marktes für Erbbaurechte jedoch als nicht genügend durchleuchtet. Zum Beispiel stellen sich die Fragen: Welche Laufzeiten sind marktgängig? Welche Zinsen sind marktgerecht und nach welchen Kriterien sollten diese festgesetzt werden? Ob die allgemeine Marktentwicklung in den letzten Jahren zur Verschiebung der Konditionen in Erbbaurechtsverträgen geführt haben und vor allem was Investoren davon halten, ist im Detail kaum bekannt.

Um die Transparenz zu erhöhen, ist diese Studie über Erbbaurechte im Wohnungsmarkt in Deutschland entstanden. Nach einer kleinen Einführung und der Darstellung der Werttreiber bei Erbbaurechten zeigen wir zwei Sichtweisen auf das Erbbaurecht. Zum einen die Sichtweise der Erbbaurechtsgeber, die wir in einer Befragung gebeten haben, Auskunft über die bei ihnen üblichen Vertragsparameter zu geben. Deutschlandweit haben mehr als 110 Repräsentanten von Erbbaurechtsgebern an der Befragung teilgenommen. Ihre Antworten liefern uns einen großen Erkenntnisgewinn über die übliche Höhe der Erbbauzinsen, über Laufzeiten oder Entschädigungsregeln in aktuellen Verträgen. Als weiterer

Bestandteil wurden qualitative Gespräche mit ausgewählten privatwirtschaftlichen Investoren und Wohnungsbaugesellschaften geführt, um auch ihre Perspektive als Erbbauberechtigte auf das Thema Erbbaurecht herauszuarbeiten. Es werden Pros und Contras bei der Investitionsentscheidung beleuchtet und die Frage beantwortet, was einen attraktiven Erbbaurechtsvertrag aus Sicht der Investoren ausmacht.

Die Studie ist in Zusammenarbeit zwischen dem Deutschen Erbbaurechtsverband e. V. und JLL entstanden. Sie soll all denjenigen, die Wohnerbbaurechte vergeben, nehmen oder beurteilen eine Orientierungshilfe sein. Insofern freuen wir uns sehr, dass hinter den Studienergebnissen eine breite Datenbasis steht.

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. 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.erbbaurechtsverband.de



Allgemeines zum Erbbaurecht

In Zeiten von Wohnungsknappheit und der Frage nach bezahlbarem Wohnraum sowie stetig steigender Kosten im Wohnungsbau rückt ein bislang von kirchlichen und kommunalen Institutionen sowie Stiftungen dominierter Markt wieder in den Fokus. Bauland ist vor allem in Ballungsgebieten knapp. Steigende Bodenpreise sind die Folge. Immer mehr Städte und Gemeinden greifen, vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfeldes, wieder vermehrt auf das Erbbaurecht als wohnungspolitisches Instrument zurück. Bei vielen Gemeinden in der Diskussion, bei einigen bereits in Form von konkreten Vorhaben in Anwendung, soll bei der Vergabe von städtischen Wohnungsbauflächen dem Erbbaurecht Vorrang vor dem Verkauf gegeben werden. Gleichzeitig steigt die Marktpräsenz von Immobilienunternehmen und institutionellen Investoren als Erbbaurechtsgeber oder -nehmer.

Was sind die Besonderheiten des Erbbaurechtsmodells? Für eine begrenzte, frei verhandelbare Laufzeit (i.d.R. 30 bis 99 Jahre) stellt ein Grundstückseigentümer sein Grundstück zur Nutzung bzw. Bebauung zur Verfügung. Dem Erbbaurechtsnehmer wird damit ein Nutzungsrecht am Grundstück gegen Zahlung eines i.d.R. jährlichen Erbbauzinses eingeräumt. Die Höhe des Erbbauzinses ist frei zwischen den Vertragsparteien verhandelbar. In der Regel ist der Bodenwert Bemessungsgrundlage für die Festlegung des Erbbauzinses, wobei der Prozentsatz bei gewerblich genutzten Erbbaurechten oftmals höher liegt, als bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten. Auch werden

bei wohnwirtschaftlicher Nutzung üblicherweise längere Laufzeiten festgelegt. Der Erbbaurechtsnehmer erhält eine eigentümerähnliche Position und – je nach Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrages – volle Verfügungs- und Entscheidungsgewalt über die Aufbauten, kann das Erbbaurecht weiterveräußern, grundpfandrechtlich belasten, die Immobilie selbst nutzen oder vermieten. Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf bzw. wird es nicht verlängert, erlischt es. Bei Verletzung der vertraglichen Pflichten durch den Erbbaurechtsnehmer, kann es auch schon vorher enden (Heimfall). Mit dem Recht an Grund und Boden geht das Recht an sämtlichen Bauwerken in beiden Fällen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Dabei kann der Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung für das Bauwerk in vorher vereinbarter Höhe erhalten. Üblicherweise orientiert diese sich am Verkehrswert, der nach ImmoWertV ermittelt wird. Im sozialen Wohnungsbau gibt es bezüglich der Entschädigung eine Sonderregelung: eine gesetzliche Mindesthöhe in Höhe von mindestens zwei Dritteln des dann aktuellen Verkehrswertes ist vorgeschrieben. Zur Begründung des Erbbaurechts bedarf es, neben der notariellen Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages, einer anschließenden Eintragung im Grundbuch, wodurch die vertraglichen Vereinbarungen dinglich abgesichert werden. Während das Erbbaurecht im Grundstücksgrundbuch als Belastung an erster Rangstelle eingetragen wird, wird zusätzlich ein separates Erbbaugrundbuch angelegt, welches alle grundstücksgleichen Rechte und Belastungen enthält.

Historische Entwicklung

In Deutschland wurde das Erbbaurecht nach dem Ersten Weltkrieg wiederentdeckt, als viele Menschen integriert und mit Wohnraum versorgt werden mussten. Seitdem regelt das Erbbaurechtsgesetz hierzulande die eigentumsrechtliche Trennung der sonst üblichen Einheit von Grund und Boden. Dabei existiert das Konzept, als Urform des Immobilienbesitzes, in Europa und speziell im angelsächsischen Bereich weitaus länger. In Großbritannien ist das Erbbaurecht historisch bedingt besonders weit verbreitet. Schätzungen zu Folge sind in Deutschland etwa 5 % der genutzten Flächen als Erbbaurecht vergeben. Dass bei der Nutzung von Erbbaurechtsgrundstücken Wohnzwecke überwiegen, liegt in dem Ursprung des Erbbaurechtes begründet. Ursprünglich diente es dazu den Wohnungsbau zu fördern, indem einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten Wohneigentum ermöglicht werden und Bodenspekulationen entgegengewirkt werden sollte. Besonders in den 50er und 60er Jahren haben viele deutsche Kommunen dieses Instrument genutzt, um Familien mit geringerem Einkommen Wohneigentum zu ermöglichen.

Inhalte eines Erbbaurechtsvertrages

Der Erbbaurechtsvertrag enthält u.a. Regelungen zur Art und Umfang der Nutzungsrechte, ggf. Zustimmungsvorbehalte des Grundstückseigentümers bei bestimmten Verfügungen über das Erbbaurecht (z.B. bei Belastung oder Veräußerung), zur Laufzeit des Erbbaurechts, zum Erbbauzins sowie Vereinbarungen über die Beendigung und Abwicklung des Erbbaurechts bei Zeitablauf oder bei Heimfall, z.B. Entschädigungsklausel. Etabliert haben sich indexbezogene Wertsicherungsklauseln, wonach der Erbbauzins in bestimmten Jahresabständen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst wird. Die Erhöhung ist bei Wohnerbbaurechten gesetzlich auf einen Anpassungszeitraum von maximal 3 Jahren begrenzt. Insgesamt ergeben sich im Vergleich zu gewerblicher Nutzung bei der Vertragsgestaltung von Wohnimmobilien im Erbbaurecht weniger finanzielle und zeitliche Gestaltungsspielräume.

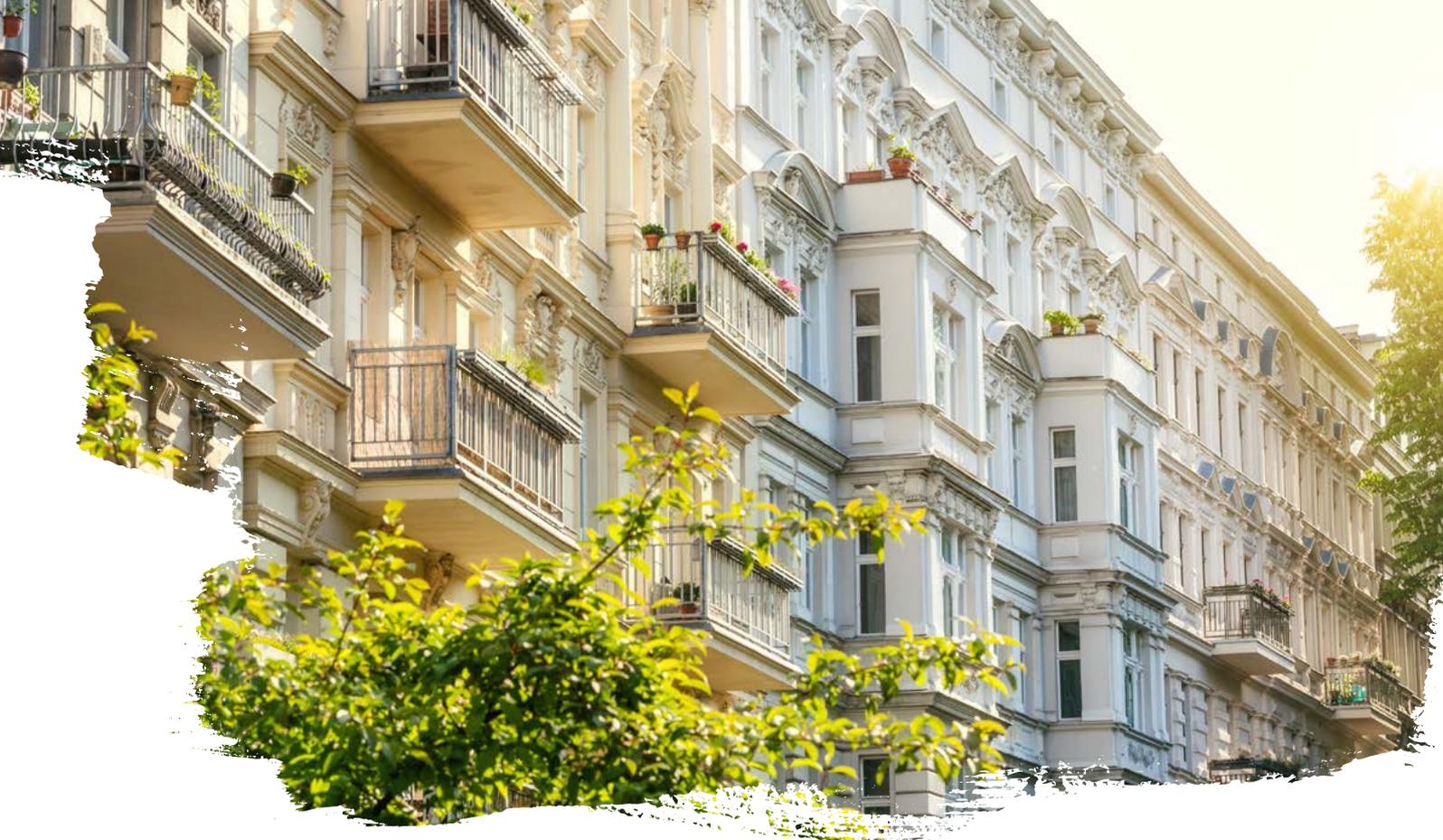
Aktuelle Entwicklung bei kommunaler Grundstücksvergabe

Zahlreiche deutsche Städte wie Berlin, Hamburg, Köln oder Frankfurt am Main verfügen über Erbbaurechtsgrundstücke und sehen im Erbbaurecht ein geeignetes Mittel, die Wohnraumversorgung durch langfristige Nutzungsbindungen zu stärken, Bodenspekulationen einzudämmen und nachhaltig und langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung zu behalten. Erbbaurecht findet sich immer mehr in den städtischen Wohnungsbaustrategien oder bodenpolitischen Beschlüssen wieder. Dabei gibt es innerhalb der Städte bei der Vergabe von Grundstücken Unterschiede in den Erbbaurechtsmodellen und in den Ansätzen der städtischen Liegenschaftspolitik. Teilweise ist die Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken mit wohnungspolitischen Auflagen oder Vorkaufsrechten zugunsten der Stadt verbunden.

Verbreitung und Anwendung des Erbbaurechts für Wohnzwecke in den zehn einwohnerstärksten deutschen Städten

| Stadt | Anzahl Erbbaurechte | Erbbauzins | Kommentar |
|--------------------------|---|--|---|
| Berlin | 4.100 (gesamt) | 6,5 % (Gewerbe) bzw. 3,25 % 4,5 % (Wohnen) bzw. 2,25 % | Verstärkte Nutzung des Erbbaurechts seit 2016: 2018: Halbierung der Erbbauzinsen für Genossenschaften und gemeinnützige Verbände für 20 Jahre ab Vertragsabschluss in Verbindung mit bestimmten Auflagen. Erbbaurechtsverträge werden für bis zu 99 Jahre abgeschlossen. |
| Hamburg | 4.400 (gesamt) 4.100 (Wohnen, davon 3.600 für MFH) | 1,8 % (Gewerbe) 1,5 % (Wohnen) | Seit Mitte 2018 erfolgt die Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau in der Regel im Erbbaurecht. Ende 2019 stellte der Senat Änderungen der Rahmenbedingungen vor. U.a.: <ul style="list-style-type: none"> • Indexierung nach VPI bei frühzeitigen Verlängerungen (und nicht auf Basis stark gestiegener Bodenwerte) • Erhöhung der Entschädigung von 66 % auf 100 % Aufgrund des sinkenden Zinsniveaus wurde der Erbbauzins zum 01.01.2020 abgesenkt. Erbbaurechte an Wohngrundstücken werden für 75 Jahre vergeben. |
| München | k.A. | 2,5 % (Einfamilienhäuser) 4,25 % (Wohnungen) | Die Stadtfraktion hat Ende 2019 beantragt, städtische Wohnbaugrundstücke zukünftig ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben. Eine Ausnahme gilt für Genossenschaften: Wahlmöglichkeit bei konzeptionellem Mietwohnungsbau zwischen Erwerb und Erbbaurecht. Flächen für konzeptionellen Mietwohnungsbau an Private werden ausschließlich im Erbbaurecht vergeben – grundsätzlich als kapitalisierte Einmalzahlung zu Beginn der Laufzeit, die 60 Jahre beträgt. |
| Köln | 257 (gesamt) 161 (Wohnen) | 6 % (frei finanziert Wohnraum) 2 % (geförderter Wohnraum) | k.A. |
| Frankfurt a. Main | 4.500 (gesamt, überwiegend Wohnen) | 2 % bzw. 2,5 % (Wohnen) | Seit 2004 werden städtische Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Beim Abschluss von neuen Verträgen wird eine Bebauung im Passivhausstandard gefordert. Zukünftig soll ein Anteil von mind. 30 % der Geschossfläche als geförderter Wohnraum vorgeschrieben werden (+ Reduzierung des Erbbauzins auf 2 % des Bodenrichtwertes). Die Erbbaurechte werden für eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen bzw. verlängert. Die Anpassung des Erbbauzins nach VPI erfolgt alle 5 Jahre. Vereinbarung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt bei Nachtragsverträgen. Die Entschädigung beträgt 2/3 des Verkehrswertes. |
| Stuttgart | 1.900 (gesamt) 1.100 (Wohnen) | | Stuttgart besitzt vier feste Kleinsiedlergebiete im Erbbaurecht. Bei Eigentümerwechseln prüft die Stadt nach bestimmten Kriterien die Berechtigung für die Übernahme. |
| Düsseldorf | 450 (gesamt) 200 (Wohnen, kaum MFH) | | Verstärkter Einsatz des Erbbaurechts bei Vergabe von Grundstücken. |
| Dortmund | k.A. | | Grundstücke werden sowohl zum Kauf als auch zur Vergabe im Erbbaurecht angeboten. Zu den Kaufpreisen/Erbbauzinsen werden jeweils die Erschließungskosten hinzugerechnet. Die Flächen werden unabhängig von sozialen Kriterien vergeben. |
| Essen | 700 (gesamt) 600 (Wohnen, überwiegend MFH) | | k.A. |
| Leipzig | 5.527 (gesamt) | 4 % | Seit März 2017 laufen Modellprojekte zum bezahlbaren Wohnen. Seit August 2018 werden Grundstücke für geförderten Wohnungsbau über Konzeptvergaben ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Die Laufzeit beträgt 99 Jahre. |

Quellen: Internetauftritte der Gemeinden, kommunale Wohnungsbauprogramme, GEWOS



Werttreiber bei Erbbaurechten

Wertermittlungsansätze von Erbbaurechten

Bei einer vereinfachten finanzmathematischen Methodik würden der Wert des Erbbaugrundstücks und der Wert des Erbbaurechts zusammen den Wert eines unbelasteten Grundstücks ergeben. Sprich, der Wert des Erbbaurechts würde dem Wert des unbelasteten Grundstücks abzüglich der kapitalisierten Erbbauzinsen entsprechen. Diese Methodik bildet jedoch nicht die Marktgepflogenheiten ab, da die Nutzung des Grundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer und etwaige Nutzungseinschränkungen darin unberücksichtigt bleiben.

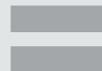
In der Marktpraxis sowie in der Bankwirtschaft hat sich das vom Immobiliensachverständigen Alfred Werth entwickelte sogenannte „Münchener Verfahren“ bei der Bewertung etabliert. Dabei wird zunächst ein lastenfreies Volleigentum unterstellt. Im Nachgang werden in Summe vier Abschläge in Ansatz gebracht, die sich aus den Einschränkungen des Erbbaurechts gegenüber dem klassischen Volleigentum ergeben.



Volleigentum
(Gebäude + Grundstück)



Abschläge
(wegen Einschränkungen)



Wert des Erbbaurechts

Abschläge: Bewertungsparameter und -annahmen

Die Höhe der Abschläge ist ausschlaggebend für den Wert eines Erbbaurechts. Die folgenden Bewertungsparameter und -annahmen sind für ihre Ermittlung wesentlich.

Laufzeit und Restlaufzeit des Erbbaurechts

| Kontext | Ansatz |
|---|--|
| <p>Die Laufzeiten unterscheiden sich nach Nutzung der Grundstücke. Während sie bei Wohngrundstücken in der Regel 99 Jahre und mehr betragen, bewegen sie sich bei gewerblich genutzten Grundstücken zwischen 30 und 99 Jahren.</p> <p>Während eine lange Laufzeit bei der Finanzierung in der Regel als unkritisch betrachtet werden kann, hat eine sehr kurze Restlaufzeit ggf. Auswirkung auf die Refinanzierungsfähigkeit und somit auf die Finanzierungsbedingungen. Das Pfandbriefgesetz schreibt im §13 Abs. 2 fest, dass die Beleihung befristeter Rechte nur zulässig ist, wenn die planmäßige Tilgung der Grundschuld oder Hypothek spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Rechts endet und nicht länger dauert, als zur buchmäßigen Abschreibung des Bauwerks nach wirtschaftlichen Grundsätzen erforderlich ist. In der Praxis gelten vor diesem Hintergrund Erbbaurechte mit einer Laufzeit unter 20 Jahren bei den meisten Pfandbriefbanken als nicht finanzierbar und damit als schwer veräußerbar.</p> | <p>Das Recht am Boden im Volleigentum wird bewertungstheoretisch als unendlich (also unbefristet) betrachtet. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Erbbaurechts wird der Wert des Bodens nach Auslauf des Erbbaurechtsvertrags vom Volleigentum abgezogen. Der Wert wird dabei über die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechts auf den Stichtag abgezinst.</p> <p>Vereinfacht betrachtet: Je höher die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags, desto höher der Wert des Erbbaurechts, sofern die Höhe des Erbbaurechts marktüblich ist.</p> |

Rückfallregelung und Entschädigungsklausel

| Kontext | Ansatz |
|---|--|
| <p>Geht das Recht an Grund und Boden und an sämtlichen auf diesem aufstehenden baulichen Anlagen mit Ablauf des Erbbaurechts an den Erbbaurechtsgeber zurück, ist der (ehemalige) Erbbaurechtsnehmer hierfür in der Regel zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung hängt von den Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags ab.</p> <p>Während die Entschädigung bei gewerblich genutzten Bauwerken frei verhandelbar ist, ist sie bei Wohngebäuden teilweise gesetzlich begrenzt. Nach §27, Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz beträgt die Entschädigung bei einem Erbbaurecht für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise mindestens zwei Drittel des Verkehrswerts des Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechts.</p> | <p>Vor diesem Hintergrund wird der zukünftig nicht zu entschädigende Gebäuderestwert vom Wert des Volleigentums abgezogen. Der Wert wird dabei über die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechts auf den Stichtag abgezinst.</p> |

Sonstige Verfügungseinschränkungen

| Kontext | Ansatz |
|--|--|
| <p>Der Abschlag erfolgt, wenn der Erbbaurechtsvertrag – wie in aller Regel üblich – Verfügungsbeschränkungen wie Bebauungsbeschränkungen, Genehmigungspflichten, Vorkaufsrechte, Zustimmungsvorbehalte etc. beinhaltet. Eines der häufigsten Beispiele hierfür ist die benötigte Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bei Verkauf oder Belastung (durch Grundschulden / Hypotheken) des Erbbaurechts. Grund für die Vereinbarung von Verfügungsbeschränkungen ist der Schutz des Grundstückseigentümers vor „unlauterem“ Umgang mit dem Erbbaurecht, z.B. dem Verkauf an Kriminelle oder der Belastung mit Grundschulden bis zu einem Vielfachen des Werts.</p> | <p>Die Höhe der Abschläge wegen Verfügungseinschränkungen lässt sich schwer verallgemeinern.</p> <p>In der Praxis werden die Abschläge nach gutachterlichem Ermessen beruhend auf Erfahrungswerten angenommen. Entscheidend dafür ist eine Beurteilung, inwieweit die Verfügungseinschränkung Bewirtschaftung und Veräußerbarkeit des Erbbaurechts beeinträchtigt.</p> <p>Der Abschlag wird in der Regel als Prozentsatz vom Gesamtwert (3 % - 10 %) oder vom Bodenwert (5 % - 50 %) gewählt.</p> |

Höhe des Erbbauzinses

| Kontext | Ansatz |
|--|---|
| <p>Sofern der Zinssatz, der grundsätzlich frei verhandelbar ist, sich an den lokalen Marktgegebenheiten orientiert, liegt er in der Praxis in einer Spanne zwischen 2 % - 6 % des Grundstückswerts (in Abhängigkeit von der Nutzungsart). Bei Wohngrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken in prominenten Lagen kann die Spanne auf 2 % - 4 % des Grundstückswerts reduziert werden. Die Wertsicherung des vereinbarten Erbbauzinses unterliegt der Vertragsfreiheit und können als Anpassungs- oder Neuverhandlungsklausel vereinbart werden.</p> <p>Die Anpassungen sind üblicherweise an den Verbraucherpreisindex oder an die Wertsteigerung des Bodenwerts gebunden. Nach §9a ErbbauRG dürfen jedoch Anpassungen bei Erbbaurechten, die Wohnzwecken dienen, nur nach jeweils drei Jahren durchgeführt werden und die Anpassungen dürfen dabei nicht über die Inflation (im Gesetz als „allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“ bezeichnet) nicht hinausgehen.</p> <p>In vielen Kommunen wird die Zinshöhe als politisches Instrument zur Steuerung der Stadtentwicklung genutzt.</p> | <p>Der Erbbauzins wird über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert. Der Barwert hiervon wird vom Wert des Volleigentums abgezogen.</p> |

Vertragsparameter

in Wohnerbbaurechtsverträgen – Ergebnisse einer Befragung

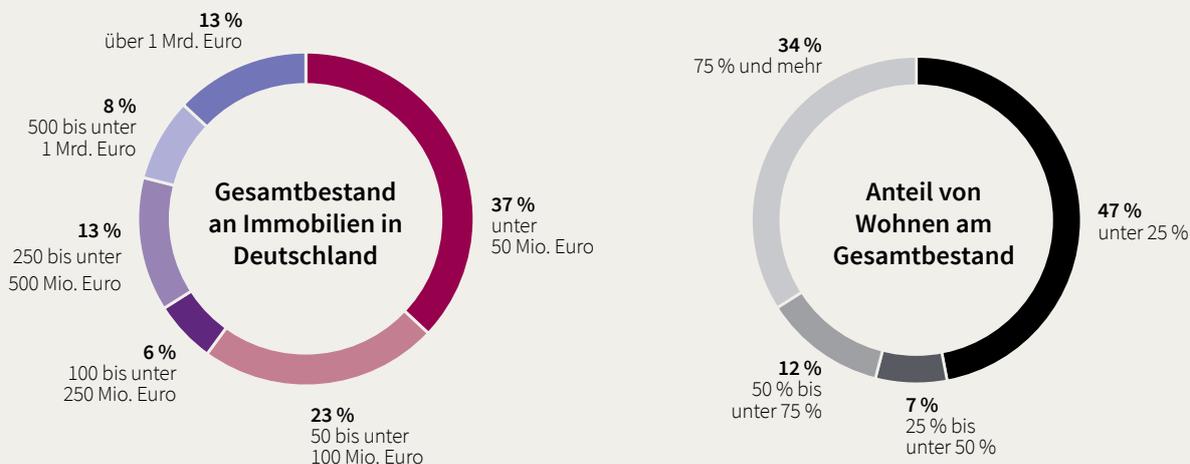
In Ausarbeitungen zum Thema Erbbaurechte ist oft von der „üblichen Höhe“ der Erbbauzinsen oder von „typischen Laufzeiten“ der Verträge zu lesen. Die Werte werden dann in relativ breiten Spannen, wie z.B. 2-6 % beim Erbbauzins oder 30 bis 99 Jahre bei der Laufzeit der Verträge angegeben.

Um ein präziseres Bild von den marktüblichen Vertragsparametern in Wohnerbbaurechtsverträgen in Deutschland zu erhalten, haben wir im Dezember 2019 eine Befragung unter Erbbaurechtsgebern durchgeführt. Insgesamt haben

mehr als 110 Vertreter von überwiegend staatlichen, kommunalen oder kirchlichen Institutionen teilgenommen. Gleichzeitig sind auch privatwirtschaftliche Unternehmen und private Erbbaurechtsgeber repräsentiert.

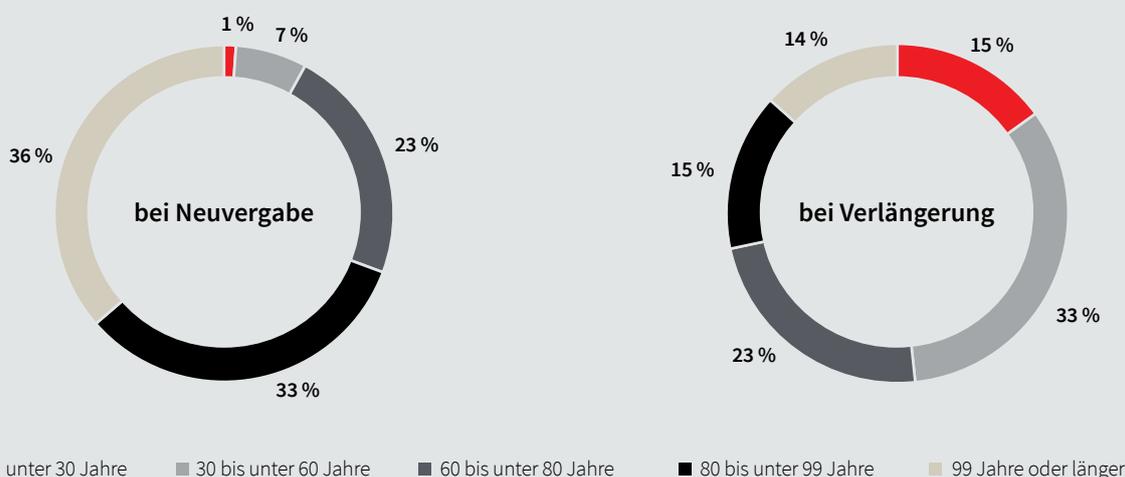
Bei unserer Befragung haben wir nicht nur auf die Parameter Zins und Laufzeit abgestellt, sondern wollten darüber hinaus Details zu Wertanpassungen, Verfügungsbeschränkungen oder Entschädigungsregeln erfahren.

Gesamter Immobilienbestand der Befragungsteilnehmer



Hinsichtlich der Größe der teilnehmenden Institutionen wird ein breites Spektrum abgedeckt. 60 % der Befragungsteilnehmer repräsentieren Erbbaurechtsgeber, die einen Gesamtbestand an Immobilien in einem Wert von bis zu 100 Mio. Euro halten. Immerhin 13 % der Teilnehmer haben für Institute mit einem Immobiliengesamtwert von über 1 Mrd. Euro geantwortet. Von allen Teilnehmern hat ein gutes Drittel der Unternehmen dabei einen sehr deutlichen Schwerpunkt im Wohnungsbereich. Bezogen auf die eigenen Wohnimmobilien-Grundstücke geben 33 % der Befragten darüber hinaus an, dass mindestens 75 % dieser Grundstücke im Erbbaurecht vergeben sind, bei weiteren 15 % liegt der Anteil der im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke zwischen 50 und 75 %.

Üblicherweise vereinbarte Laufzeit bei Wohn-Erbbaurechten

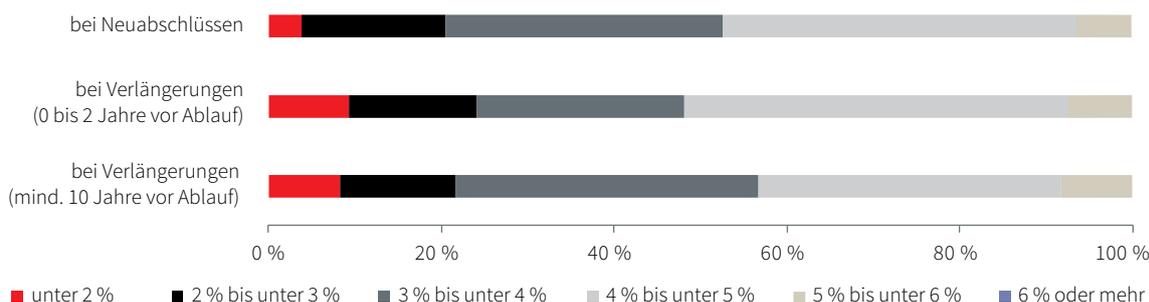


Bei den vertraglich vereinbarten Laufzeiten gibt es deutliche Unterschiede, ob es sich um eine Neuvergabe eines Erbbaurechts handelt oder ein bestehendes Erbbaurecht verlängert wird. 36 % der Befragten gaben an, bei Neuvergabe eine Laufzeit von 99 Jahren oder länger zu vereinbaren, während dies bei Verlängerungen nur 14 % tun. Eine Laufzeit von unter 60 Jahren wird bei Neuvergabe hingegen nur selten vereinbart (8 %), während dies bei Verlängerungen in fast der Hälfte der Fälle eher die Regel als die Ausnahme ist.



Viele Erbbaurechtsgeber sprechen üblicherweise zu einem sehr frühen Zeitpunkt mit den Erbbaurechtsnehmern über eine mögliche Verlängerung. 38 % gaben an, dies fünf oder mehr Jahre vor Ablauf des Vertrages zu tun, 18 % verhandeln drei bis fünf Jahre vorher. Nur 20 % beginnen erst dann mit Gesprächen über eine Verlängerung, wenn der Ablauf des Erbbaurechts in weniger als zwei Jahren bevorsteht.

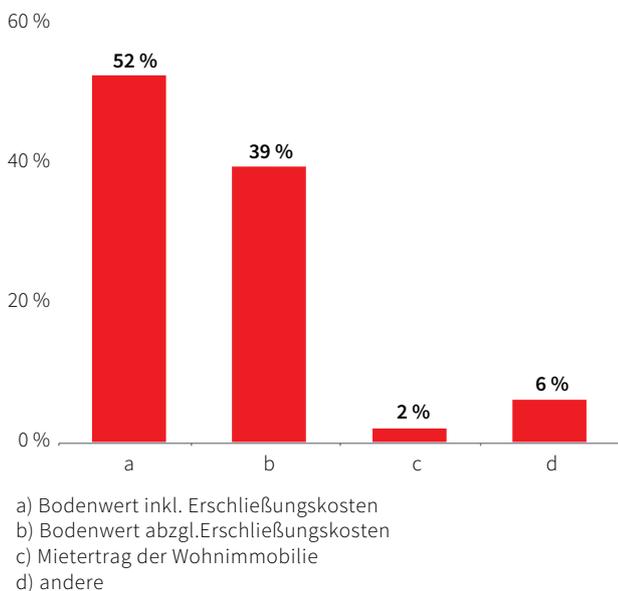
Aktueller durchschnittlich vereinbarter Erbbauzins im Wohnbereich



Bei den aktuell durchschnittlich vereinbarten Erbbauzinsen ist die Bandbreite der Antworten groß. Ca. 40 % vereinbaren einen Erbbauzins zwischen 5 % und 6 %, weitere ca. 30 % liegen aktuell in der Spanne zwischen 3 % und 4 %. Dabei sind nur wenige Unterschiede in Abhängigkeit von der Tatsache festzustellen, ob es sich um Neuabschlüsse oder Verlängerungen handelt. Durchschnittlich liegt der aktuell vereinbarte Erbbauzins in allen Fällen bei circa 3,7 %.

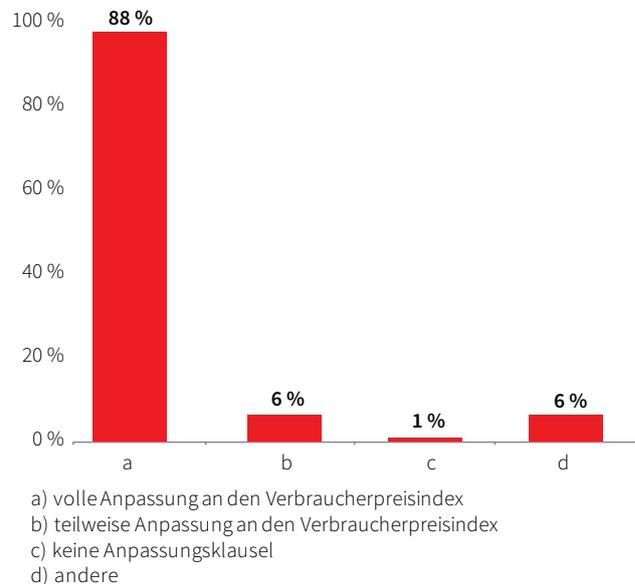


Übliche Bemessungsgrundlage des erhobenen Erbbauzinses bei heutigen Vereinbarungen



Grundlage für die Bemessung des Erbbauzinses ist der Bodenwert, sei es inklusive (52 %) oder ohne Erschließungskosten (39 %). Nur in Ausnahmefällen (2 %) wird sich auf den Mietertrag der Wohnimmobilie bezogen.

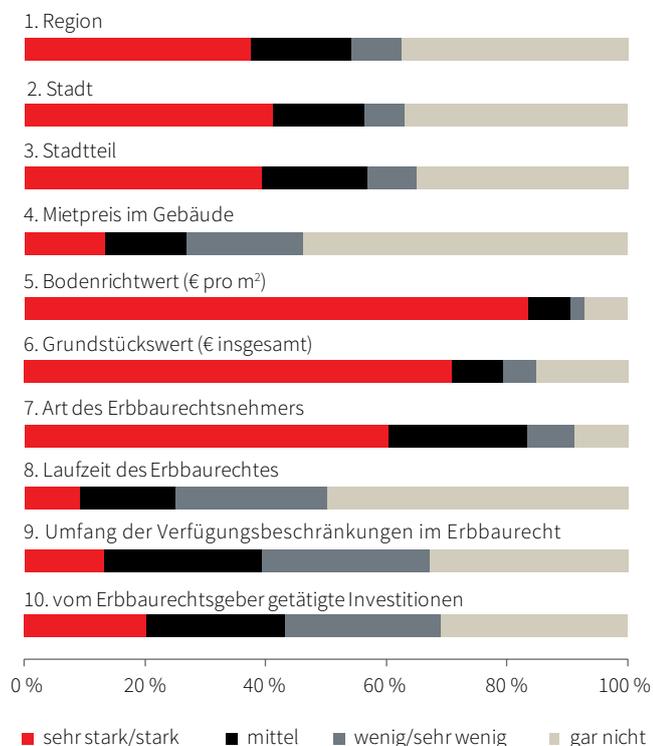
Übliche Anpassungsklauseln in Hinblick auf den Erbbauzins im Wohnbereich



Es spiegelt sich auch in den Antworten auf unsere Frage nach den Anpassungsklauseln wider, dass die Mietpreisentwicklung in der Immobilie von untergeordneter Bedeutung ist. 88 % der Erbbaurechtsgeber stellen auf eine volle Anpassung an den Verbraucherpreisindex ab, weitere 6 % auf eine teilweise Anpassung.

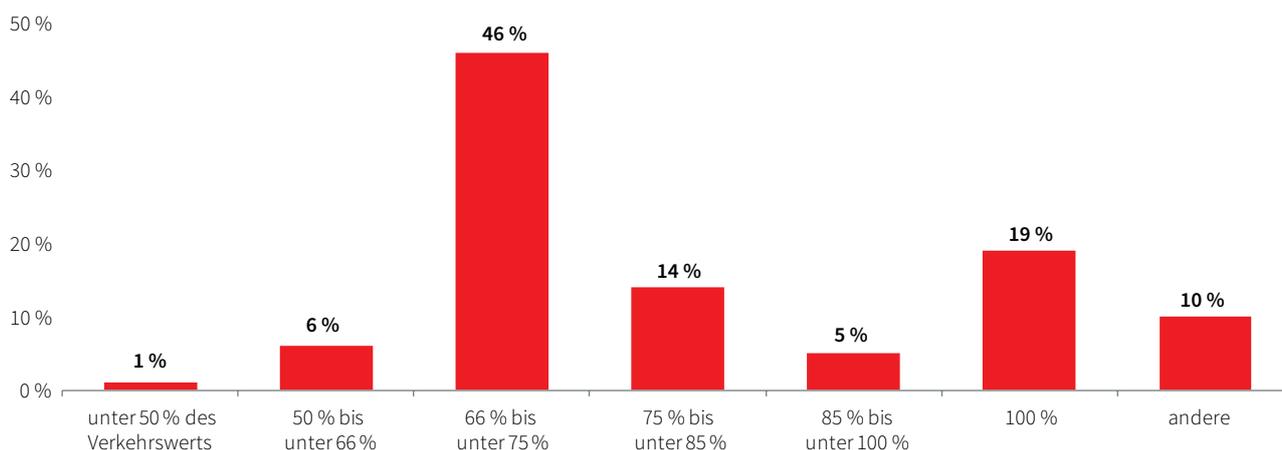
Bei der Anpassung der Erbbauzinsen sind in der Regel Fristen vereinbart. 46 % der Befragten gaben an, bei einer vereinbarten Anpassung diese alle drei Jahre vorzunehmen, 32 % tun dies alle fünf Jahre. Darüber hinaus werden viele individuelle Vereinbarungen getroffen, wie zum Beispiel erstmalig nach fünf oder sogar zehn Jahren, danach erfolgt eine Anpassung alle drei Jahre. Vielfach wird der Zeitpunkt der Anpassung danach bestimmt, wann der Verbraucherpreisindex um einen gewissen Prozentsatz (häufig 10 %) angestiegen ist.

Parameter, von denen die Höhe des Erbbauzinses abhängt



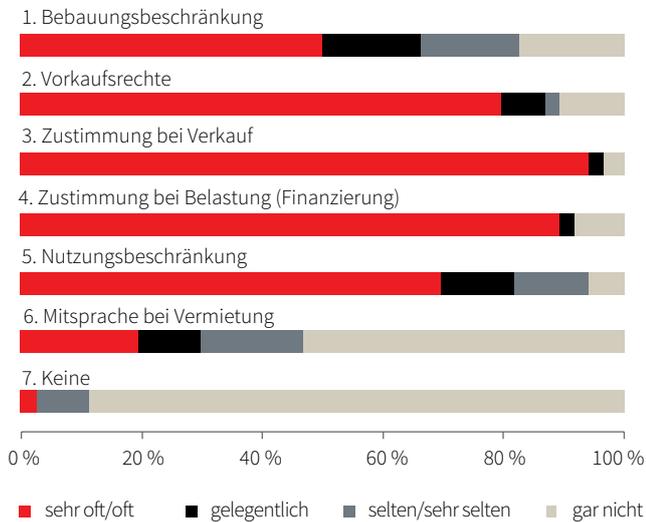
Der Bodenwert ist nicht nur die häufigste Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins, vom Boden(richt)wert hängt auch die Höhe des Erbbauzinses am stärksten ab. Mehr als 80 % der Befragten gaben an, dass dieser Parameter der größte Einflussfaktor ist. Auf Platz zwei rangiert der Grundstückswert insgesamt, aber auch die Art des Erbbaurechtsnehmers. Ob es sich dabei zum Beispiel um ein privatwirtschaftliches Unternehmen oder eine gemeinnützige Stiftung handelt, spielt bei vielen Erbbaurechtsgebern bei der Festsetzung der Höhe eine signifikante Rolle.

Übliche Entschädigungsregelungen bei Ablauf von Wohn-Erbbaurechten



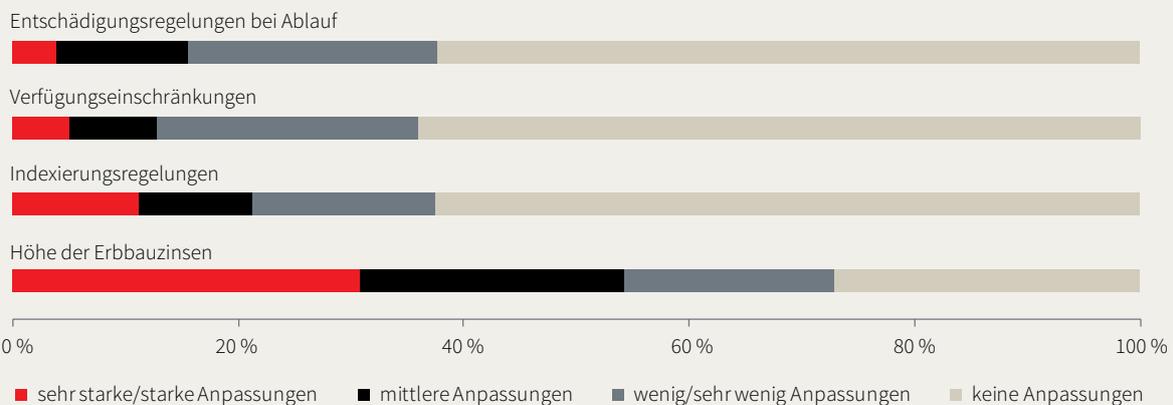
Während die Höhe der Entschädigung bei gewerblich genutzten Bauwerken frei verhandelbar ist, beträgt sie bei Wohngebäuden gemäß § 27 Erbbaurechtsgesetz mindestens zwei Drittel des Wertes, sofern das Erbbaurecht zur „Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise“ bestellt wurde. Unter den Befragten wird in fast der Hälfte der Fälle (46 %) üblicherweise im Umfang von 66 % bis 75 % entschädigt, doch immerhin ein knappes Fünftel der befragten Erbbaurechtsgeber entschädigen bei Ablauf des Erbbaurechts in der Regel in vollem Umfang des Wertes. Einige Erbbaurechtsgeber gaben darüber hinaus an, dass der Prozentsatz der Entschädigung bei einem vorzeitigen Heimfall deutlich niedriger liegt als bei Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages.

Aktuell vereinbarte Verfügungsbeschränkungen bei Wohn-Erbbaurechtsverträgen



Es gibt kaum einen Erbbaurechtsvertrag, in dem nicht eine Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bei Verkauf des Erbbaurechts vereinbart ist. Ebenfalls sehr oft oder oft wird die Zustimmung bei Belastung als Verfügungsbeschränkung in den Vertrag aufgenommen und immerhin 80 % lassen sich sehr oft oder oft Vorkaufsrechte einräumen. Nur drei Prozent der Befragten gaben an, im überwiegenden Fall keine Verfügungsbeschränkungen zu vereinbaren.

Anpassung von Parametern bei Neuvergabe oder Verlängerung von Wohn-Erbbaurechten als Folge der Marktentwicklung der letzten fünf Jahre



Die aktuelle Marktsituation und die Entwicklung der vergangenen Jahre sind durch eine zunehmende Urbanisierung und damit durch ein Bevölkerungswachstum vieler Städte gekennzeichnet. Dadurch ist vielerorts eine Verknappung der Flächen zu beobachten, sei es im wohnwirtschaftlichen oder gewerblichen Bereich. Zudem herrscht seit mehreren Jahren am Kapitalmarkt ein Niedrigzinsumfeld, das sich derzeit in negativen Umlaufrenditen für langfristige Staatsanleihen niederschlägt und für Immobilieninvestoren auf der anderen Seite sehr günstige Finanzierungsbedingungen bietet.

Einige Befragungsteilnehmer berichten, dass es vor diesem Hintergrund bei ihnen derzeit nur wenig oder keine Neuabschlüsse von Erbbaurechtsverträgen gibt. Über 70 % der Erbbaurechtsgeber haben bereits - in unterschiedlichem Umfang - Anpassungen bei der Höhe der Erbbauzinsen vorgenommen, bei weiteren ist eine Anpassung in Vorbereitung.

Die Bedeutung städtebaulicher Parameter (zum Beispiel Verfügungsbeschränkungen) hat sich für einige kommunale Erbbaurechtsgeber wesentlich erhöht. Diese Bedeutung dürfte angesichts der sich weiter verknappenden Flächen in Zukunft noch zunehmen.

Die Perspektive der *Investoren*

Befragte Unternehmen

Zu einem funktionierenden Markt gehören zwei Seiten: ein Verkäufer und ein Käufer. In diesem Sinne fungiert der Erbbaurechtsgeber als Verkäufer und wir wollten herausfinden, was potentielle Käufer vom Investmentprodukt Erbbaurecht halten.

Um die Perspektive der Investoren darzustellen, wurden sechs bedeutende Akteure am Wohnungsmarkt, die das Spektrum des Investmentmarktes abdecken, zu ihrem Umgang und ihren Erfahrungen mit Wohn-Erbbaurechten befragt sowie zu möglichen Potentialen und Risiken. Bei den Interview-Partnern handelt es sich um

privatwirtschaftliche, auf Wohnimmobilien spezialisierte Unternehmen, die teilweise bundesweit tätig sind und ihren Sitz in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Hamburg haben. Die befragten Unternehmen treten in der Regel als Erbbaurechtsnehmer auf. Die bestandshaltenden Unternehmen verfügen über einen Bestand zwischen 2.500 und 130.000 Wohneinheiten. Der Anteil an Erbbaurechts-Objekten an diesem Gesamtbestand liegt zwischen 6,4 % und 7,5 %. Zwei der Unternehmen (Immobilienhändler und Portfolio- und Assetmanager) verfügen über keinen bis sehr geringen Bestand an Immobilien im Erbbaurecht.

Vor- und Nachteile einer Investition in Erbbaurechte

Dem überwiegenden Teil der befragten Investoren fiel es schwer, grundsätzliche und bedeutende Vorteile einer Investition in ein Erbbaurecht gegenüber dem Erwerb einer Immobilie in Volleigentum zu erkennen. Sehr wohl wurde anerkannt, dass aus gesellschaftspolitischer Sicht und aus Sicht der kommunalen Stadtentwicklung das Instrument des Erbbaurechts ein sinnvolles Mittel ist, um die öffentliche Hoheit über die Flächenentwicklung zu behalten.

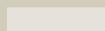
Vorteile

- Wenig Konkurrenz im Bieterprozess
- Geringere Anfangsinvestition
- Steuerliche Absetzbarkeit der Zinsen



Nachteile

- Finanzierung
- Zinsanpassungen
- Fungibilität



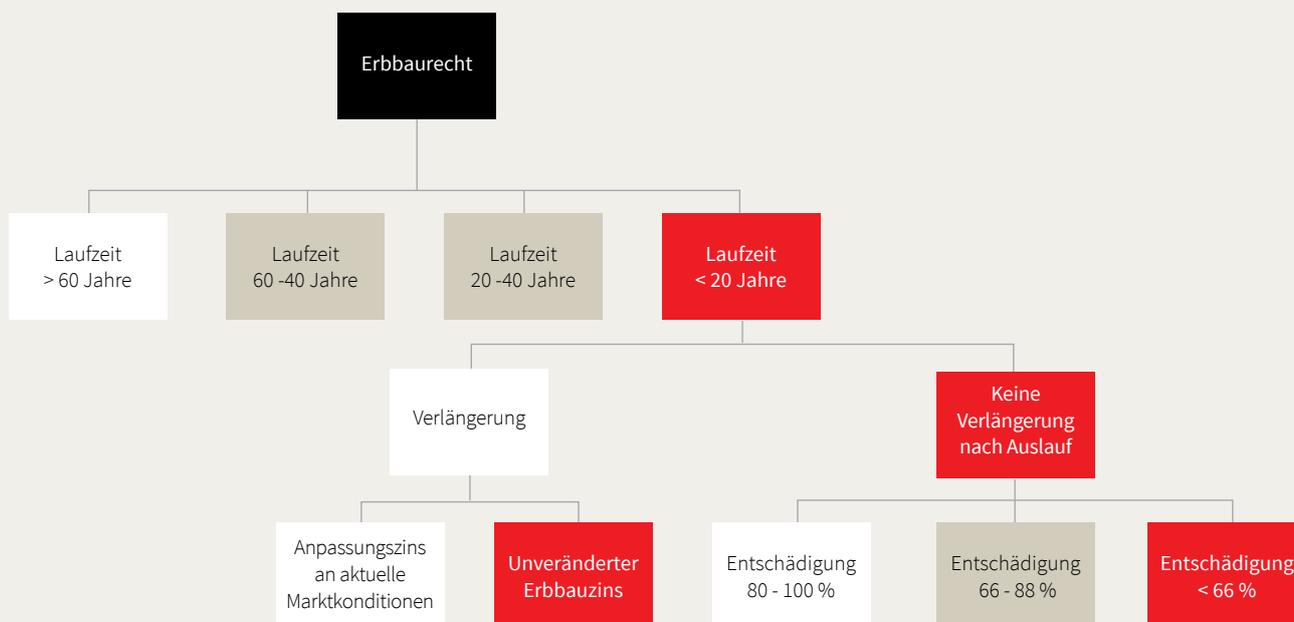
Mehrfach wurde als positiver Umstand genannt, dass es bei Bieterprozessen um Erbbaurechte oder um Wohnportfolios, in denen der Erbbaurechtsanteil nicht vernachlässigbar ist, eine geringere Konkurrenz gibt, da Erbbaurechte für viele Investoren ein Ausschlusskriterium sind. Dieser Vorteil geht einher mit einem der mehrfach genannten Nachteile, dass die Handelbarkeit von Erbbaurechten – sowohl im Hinblick auf den eingeschränkten potentiellen Käuferkreis als auch im Hinblick auf die zeitliche Komponente eines vielleicht nur noch kurz laufenden Erbbaurechtsvertrages – deutlich eingeschränkt ist.

Als weiterer Vorteil wurde eine geringere Anfangsinvestition genannt, da das Grundstück nicht erworben werden muss. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation an den Finanzierungsmärkten und der großen Verfügbarkeit von Kapital, wurde diesem Vorteil von den großen Investoren allerdings keine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Die steuerliche Absetzbarkeit der Zinsen spielt für die befragten Investoren ebenfalls eine positive, wenn auch untergeordnete Rolle.

Nachteilig für den Erbbaurechtsnehmer kann natürlich die konkrete inhaltliche Ausgestaltung eines Erbbaurechtsvertrages sein. Davon unabhängig sind grundsätzliche Nachteile – an der Spitze steht das Thema der Finanzierung. Banken finanzieren Erbbaurechte in der Regel nur mit Einschränkungen und die Konditionen sind für den Kreditnehmer häufig wenig attraktiv. Kurze Restlaufzeiten führen beispielsweise zu deutlichen Bewertungsabschlägen. Und der Aspekt der Finanzierung ist nicht nur zum Zeitpunkt des Kaufes zu betrachten, spätere Investitionen in das Gebäude, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechts noch kürzer geworden ist, lassen sich dann möglicherweise gar nicht mehr fremdfinanzieren. Manche Investoren geben an, Erbbaurechte ausschließlich mit Eigenkapital zu erwerben.

Ein weiterer wesentlicher Punkt, der als nachteilig angesehen wird, ist das Thema der Zinsanpassungen. Es ist gängige Praxis, die Entwicklung des Erbbauzinses an die allgemeine Preisentwicklung zu koppeln. Dem gegenüber steht häufig eine schwächere oder gar stabile Wohnmietpreisentwicklung. Dieses Auseinanderlaufen wird als problematisch beurteilt.

Idealtypische Investitionsentscheidung



Hürden bei einer Investition in Erbbaurechte:

- sehr hohe
- mittlere
- keine

Was macht einen attraktiven Erbbaurechtsvertrag aus?

Die Forderungen der Investoren sind eindeutig:



Ein dem aktuellen Finanzierungsumfeld angepasster Erbbauzins

Die Höhe des Erbbauzinses muss per se kein Ausschlusskriterium sein, denn am Ende entscheidet der potentielle Käufer nach der Investitionsanalyse, ob er seine geforderte Mindestrendite erwirtschaften kann oder nicht. Viele Erbbaurechtsgeber verlangen trotz der Tatsache, dass sich Mieten nur bis zu einer begrenzten Höhe erzielen lassen und zusätzlich Fremdkapital derzeit sehr günstig zu bekommen ist, noch relativ hohe Erbbauzinsen. Bei Neuabschlüssen käme man dann häufig aufgrund dieses Umstands nicht zu einer Einigung.



Eine Kopplung der Erbbauzinsen an die Mietentwicklung

Die Anpassung des Erbbauzinses sollte nicht an die allgemeine Preisentwicklung, sondern an die Entwicklung der Mieten gekoppelt sein. Denn während die allgemeine Preisentwicklung in der Regel positiv ist, sind die Wohnungsmieten üblicherweise nicht indexiert. Dieser Unterschied wirkt sich im Zeitablauf negativ auf die Gesamtrendite aus.



Entschädigung zum vollen Wert der Immobilie

Wichtig ist den Investoren zum einen eine klare Regelung zur Definition des Wertes und der Wertermittlung bei Ablauf des Erbbaurechtes. Zum zweiten ist eine Entschädigung zu 100 % des Wertes erforderlich, damit gewährleistet ist, dass über die gesamte Dauer des Vertrages laufende Investitionen in die Immobilie wirtschaftlich sinnvoll bleiben.

Vorstand eines mittelständischen Immobilienhandelsunternehmens:

„Die Vorteile sind sehr überschaubar und die Wiederverkaufbarkeit kann sehr eingeschränkt sein.“

Geschäftsführer einer Wohnungsbaugesellschaft aus Süddeutschland:

„Erbbaurecht ist eine sichere Geschichte, vorausgesetzt es ist klar ökonomisch abbildbar für den Käufer.“

Kommentare zur Marktsituation und Entwicklungsperspektive

Obwohl viele Kommunen aus politischen Gründen vermehrt die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht voraussetzen, wird nach Ansicht der meisten befragten Investoren angesichts der historisch und psychologisch bedingten Zurückhaltung gegenüber dem Erbbaurecht in Deutschland ein langer Kulturwandel stattfinden müssen, bevor das Thema Erbbaurecht dauerhaft im Markt etabliert ist. Verglichen mit der Akzeptanz von Erbbaurechten in anderen Ländern wie z.B. der historisch bedingten in Großbritannien, hat Deutschland großen Nachholbedarf. Dabei wurde allerdings auch die Sorge geäußert, dass nach einem möglichen wirtschaftlichen Abschwung, sollte im Zuge dessen die Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken spürbar zurückgehen, das Interesse am Thema Erbbaurechte hierzulande wieder deutlich sinken könnte.

Eine gewisse Zurückhaltung gegenüber dem Erbbaurecht sei aber auch in der häufigen Entkopplung zwischen der Indexierung der Erbbauzinsen (nach Verbraucherpreisindex) und der Mietentwicklung begründet. Für eine höhere Akzeptanz des Erbbaurechts sei bei Neuab-

schlüssen eine Zinsregelung wünschenswert, die sich an der Wertentwicklung der Nutzung orientiert und in Bezug auf die Höhe dem aktuellen Zinsumfeld angepasst ist. Manche Investoren wünschen sich eine zunehmende Professionalisierung auf Seiten der Erbbaurechtsgeber, wobei das Neuverhandeln älterer Verträge, in denen Regelungen häufig nicht deutlich genug definiert sind, in der Regel in sachlicher Diskussion und einvernehmlich vorstattengeht.

Mit einer Ausnahme nimmt keiner der befragten Investoren grundsätzlich Abstand vom Erwerb von Erbbau-rechten. Solange die Mindestrentabilität erreicht werden könne, sei es für die Investitionsanalyse zunächst unerheblich, ob es sich um eine Immobilie im Volleigentum oder im Erbbaurecht handelt.

Es wurde von allen Investoren bestätigt, dass es in Deutschland einen festen Rechtsrahmen für Erbbaurechte gibt, der sehr gut die Interessen des Erbbaurechtsgebers und -nehmers justiert. Die Mehrheit sieht keine Notwendigkeit, Änderungen in der Erbbaurechtsgesetzgebung vorzunehmen.

Vorstandsvorsitzender eines börsennotierten Wohnungsunternehmens:

„Erbbaurecht ist ein Instrument, das wir gut verstanden haben und das sich bei uns etabliert hat.“



Ausblick

Nach erheblichen Anstiegen der Grundstücks- und Baukosten in den letzten Jahren und nach einer starken Angebotsverknappung beschäftigen sich Kommunen und die Wohnungswirtschaft wieder verstärkt mit dem Erbbaurecht. Unsere Studie zeigt hierzu, dass die Ausgestaltungsmöglichkeiten von Erbbaurechtsverträgen in der Praxis sehr vielfältig sind. Die in unseren Umfragen genannten unterschiedlichen Konditionen und großen Spannen beim Erbbauzins oder der Entschädigungshöhe bei Heim- bzw. Rückfall deuten auf eine mangelnde Standardisierung von Erbbaurechtsverträgen in der Wohnungswirtschaft hin.

Die individuellen Ausgestaltungen der Verträge stoßen investorenseitig auf eine geteilte Haltung – zum einen auf Zurückhaltung, zum anderen auf Offenheit. Die Zurückhaltung wurde von Investoren geäußert, die eine mangelnde Transparenz im Marktsegments vermissen. Andere Investoren hingegen stehen Erbbaurechten positiv gegenüber, sofern sich die Auswirkungen der Vertragskonditionen auf die Immobilienwerte berechnen

lassen. Hier überwiegen unter anderem der geringere Eigenkapitalbedarf, die höhere laufende Rendite und die Absatzbarkeit der Erbbauzinsen gegenüber den möglichen Nachteilen aus den Verfügungseinschränkungen. Es lässt sich zusammenfassen, dass klare und berechenbare vertragliche Regelungen unabdingbar für die Handelbarkeit von Erbbaurechten sind. Unklarheiten führen zu Abschlägen, die zwar für einige Marktteilnehmer vorteilhaft sein können, die jedoch für die Marktakzeptanz und positive Entwicklung von Erbbaurechten hinderlich sind.

Eines der markantesten Zitate aus unseren Investoreninterviews war: „Der Deutsche liebt seinen Keller und seine Garage, er hasst jedoch das Erbbaurecht.“ Der erhebliche Anstieg der Baukosten in den letzten Jahren stellt die Liebe zum Keller aktuell auf die Probe. Die Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsdebatte wird für massive Veränderungen in der Automobilindustrie sorgen und die Liebe zur Garage herausfordern. Möglicherweise gerät in Zukunft die Abneigung gegenüber dem Erbbaurecht ebenfalls ins Wanken.



*Achieve
Ambitions*



Deutscher
Erbbaurechtsverband

Kontakt

JLL

Ralf Kemper

Head of Valuation & Transaction Advisory
Germany
+49 (0) 69 2003 1092
ralf.kemper@eu.jll.com

Dr. Konstantin Kortmann

Head of Residential Investment Germany
Frankfurt
+49 (0) 69 2003 1390
konstantin.kortmann@eu.jll.com

Helge Scheunemann

Head of Research Germany
Hamburg
+49 (0) 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

Erbbaurechtsverband

Deutscher Erbbaurechtsverband

Dr. Matthias Nagel

+49 (0) 511 202813 0
info@erbbaurechtsverband.de

Autoren

Matthias Barthauer

Senior Director Research
Hamburg
+49 (0) 40 350011 268
matthias.barthauer@eu.jll.com

Marina Matic

Senior Research Analyst
Hamburg
+49 (0) 40 350011 351
marina.matic@eu.jll.com

Honoré Achille Simo

Senior Director Valuation &
Transaction Advisory
Frankfurt
+49 (0) 69 2003 1283
achille.simo@eu.jll.com

Copyright © JONES LANG LASALLE SE, 2020

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.