



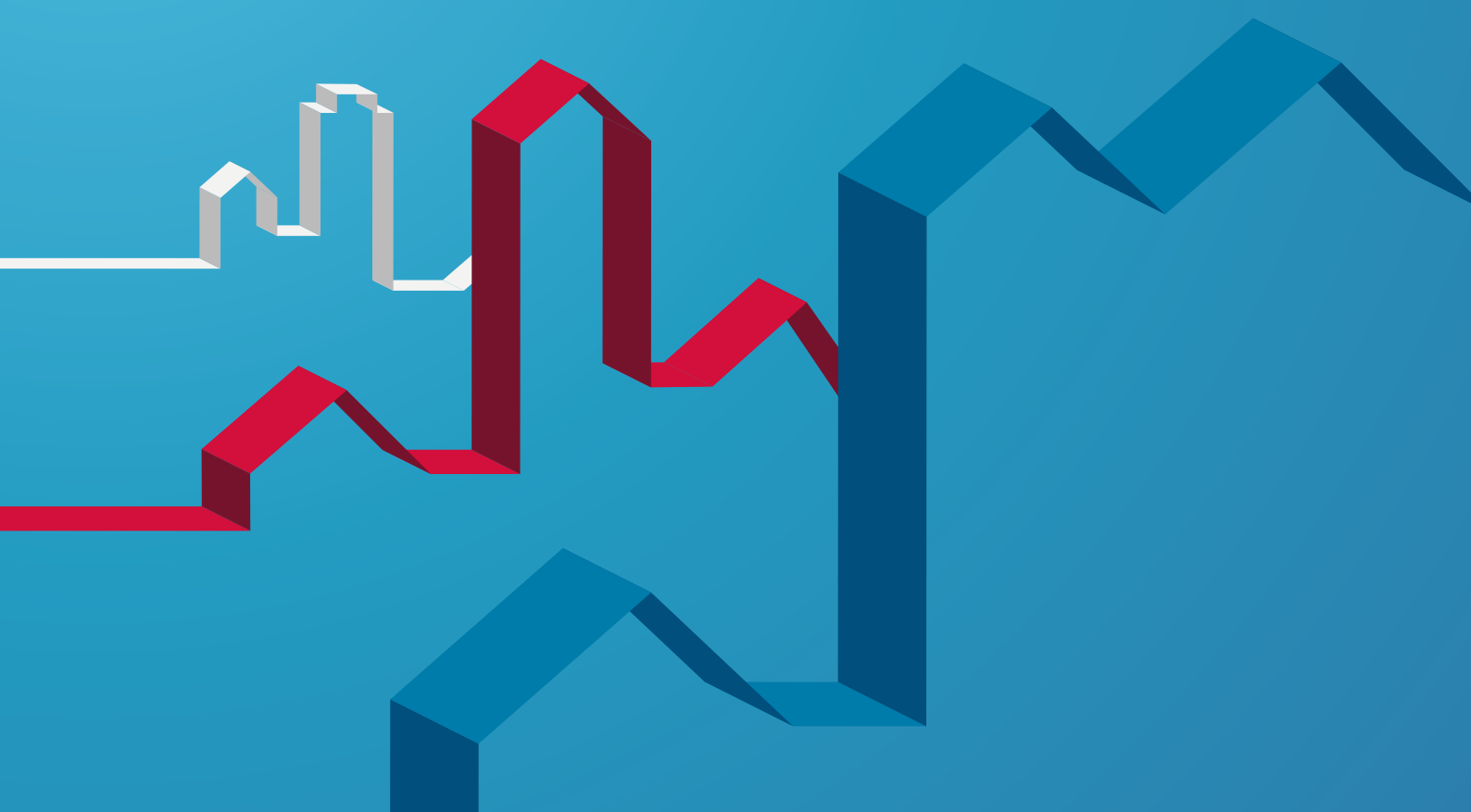
Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Die Wohnraumoffensive
Bezahlbares Wohnen und Bauen

Erbbauerechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?

Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbauerecht



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

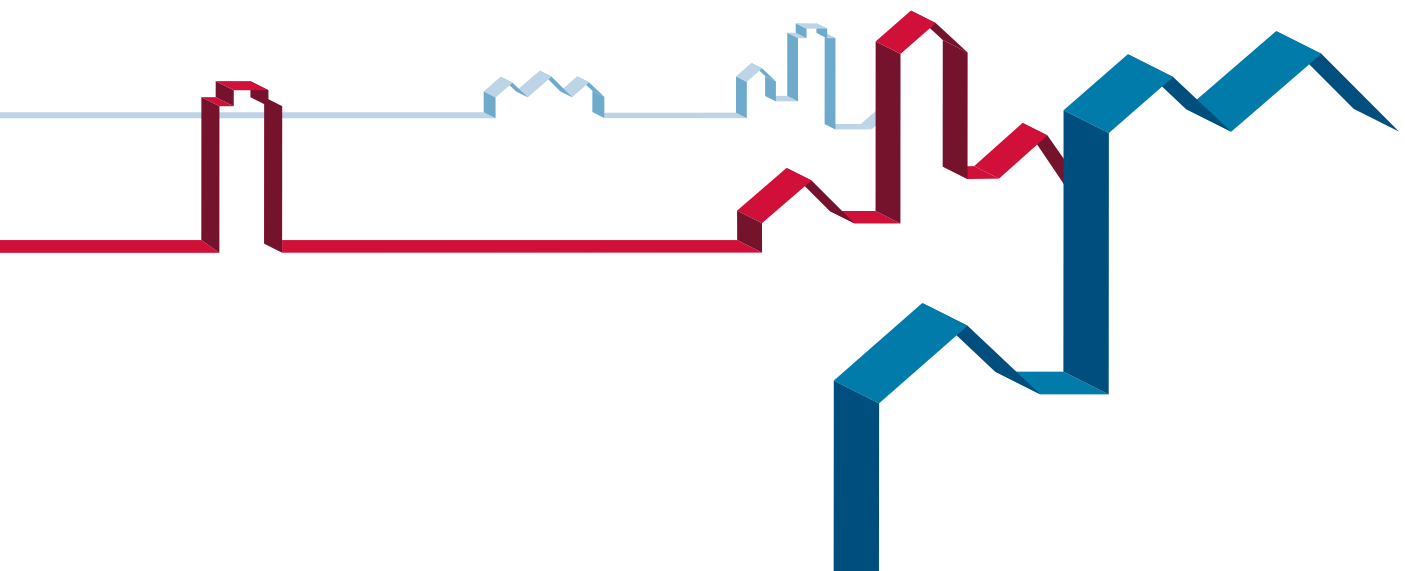


BBSR



Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?

Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbaurecht



Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	4
Präambel	6
1. Das Erbbaurecht als Instrument einer strategischen Boden- und Liegenschaftspolitik für bezahlbaren Wohnraum	9
2. Status quo: Erbbaurechte in der Wohnungs- und Bodenpolitik.....	13
2.1 Umgang mit bundeseigenen Liegenschaften.....	14
2.2 Bewertung wohnungspolitischer Steuerungsmöglichkeiten.....	15
2.2.1 Anwendung und Verbreitung von Erbbaurechten im Mietwohnungsbau.....	15
2.2.2 Erbbaurechte im Kontext weiterer wohnungs- und liegenschaftspolitischer Instrumente	18
2.2.3 Erbbaurechtsmodelle.....	19
2.3 Ökonomische Bewertung von Erbbaurechten.....	28
2.3.1 Erkenntnisse aus Modellrechnungen zur Wirtschaftlichkeit von Erbbaurechten.....	28
2.3.2 Ermittlung eines marktgerechten Erbbauzinses.....	29
2.4 Gegenwärtiger Diskussionsstand zum Erbbaurecht als Instrument für bezahlbares Wohnen	31
2.5 Vorläufige Bewertung aus Sicht der Akteure im Fachdialog Erbbaurecht im Überblick.....	33

3. Zentrale Gesichtspunkte zur Ausgestaltung von Erbbaurechten für den Mietwohnungsbau	37
3.1 Erbbauzinsen marktgerecht und sozial gestalten.....	38
3.2 Wertsicherung nachvollziehbar regeln.....	38
3.3 Vertragslaufzeit mit Sanierungszyklen synchronisieren.....	39
3.4 Liquiditätsvorteile beim Erbbaurecht nutzen.....	39
3.5 Vertragsverlängerung frühzeitig verhandeln und faire Entschädigung vereinbaren.....	39
3.6 Wertabschläge bei Erbbaurechten minimieren.....	41
3.7 Beihilferecht bei bezahlbarem Wohnraum beachten	42
3.8 Nutzungsvorgaben und Zustimmungsvorbehalte festlegen.....	42
3.9 Teilerbbaurechte im preisgedämpften Mietwohnungsbau ausschließen.....	42
3.10 Erbbaurechte als Steuerungsinstrument einsetzen	43
3.11 Erbbauzins bei wohnungspolitischer Zweckbindung reduzieren.....	44
3.12 Mit Erbbaurechten weitere Baulandflächen mobilisieren.....	44
3.13 Image und Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts verbessern.....	45
4. Fazit und Schlussfolgerungen.....	47
Quellen & Anhang	51

Kurzfassung

Ergebnisse des Fachdialogs „Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“

Das Erbbaurecht wird derzeit in mehreren Städten intensiv diskutiert. Dabei sind die Diskussionen vor allem von den Zielsetzungen kommunaler Vermögenserhalt, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeit und Begrenzung privater Bodenspekulation geprägt. Da es bislang an verlässlichen Angaben zur gegenwärtigen Anwendungspraxis des Erbbaurechts und einer vertieften Betrachtung der Potenziale und Hemmnisse des Instruments für Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer fehlte, hat der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in den Jahren 2018 und 2019 einen Fachdialog „Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“ durchgeführt. Im Fokus standen der Mietwohnungsbau, ökonomische Rahmenbedingungen und Ausgestaltungsmöglichkeiten der Erbbaurechtsverträge sowie die Einbindung eines breiten Spektrums an Marktakteuren. Ziel des Fachdialogs war es, einen Überblick über die gegenwärtige Anwendungspraxis des Erbbaurechts in Deutschland zu erhalten und umsetzbare Ergebnisse zum Thema Baulandmobilisierung und -entwicklung aufzuzeigen.

Als Kernbestandteil des Fachdialogs wurde durch die GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH eine Expertise „Wohnungspolitische Potenziale des Erbbaurechts“ erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass bislang nur wenige größere Städte in den letzten Jahren vermehrt Erbbaurechte beim Wohnungsbau bestellt haben. Das Mehrfamilienhaussegment spielt dabei kaum eine Rolle. Die Anwendungsmodelle des Erbbaurechts variieren hinsichtlich Vorgehensweise und Ausmaß erheblich: Von einer ausschließlichen Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht über Bestrebungen, das Instrument bei Grundstücksvergaben vermehrt einzusetzen bis hin zu Einzelfallentscheidungen oder der Wahlmöglichkeit zwischen Erwerb und Erbpacht. Zudem wird das Erbbaurecht als liegenschaftspolitisches Instrument noch wenig in gesamtstädtische Wohnungsbaustrategien oder bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse integriert. Auf Best Practices für Erbbaurechtsanwendungen im Mietwohnungsbereich kann bisher kaum zurückgegriffen werden. Allerdings ist aktuell eine gewisse Dynamik bei der Diskussion um die Anwendung des Erbbaurechts in den Kommunen erkennbar. Es werden Überlegungen zur Implementierung und operativen Umsetzung dieses Instruments verstärkt in Städten und Gemeinden angestellt.

Vor- und Nachteile des Erbbaurechts werden entscheidend durch die Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge bestimmt. Beide Vertragsparteien – Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer – müssen diese akzeptieren. Im Zuge der flexiblen Vertragsgestaltung können Lösungen für häufig bestehende Probleme erarbeitet werden; diese betreffen u.a. die Festlegung eines marktgerechten Erbbauzinses, die Bewertung von Erbbaurechten, die Handhabung älterer Erbbaurechte vor dem Laufzeitende sowie eine faire Entschädigung für die Gebäude. Im Ergebnis des Fachdialogs wurde festgestellt, dass Erbbaurechte einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau leisten können. Das Erbbaurecht eignet sich als kommunales Steuerungsinstrument, das der Kommune Möglichkeiten bietet, Einfluss auf die Bodennutzung zu nehmen. Daneben kann das Erbbaurecht als Mobilisierungsinstrument für weitere private Grundstücke genutzt werden.

Um Erbbaurechte stärker zu verbreiten und weitere Grundstückseigentümer und Investoren zur Nutzung zu motivieren, ist es erforderlich, die Attraktivität des Instruments zu erhöhen und Vorbehalten der potenziellen Erbbaurechtsnehmer Rechnung zu tragen. Für den bezahlbaren Mietwohnungsbau und weitere wohnungspolitische Ziele ist zu prüfen, ob der Erbbauzins (weiter) ver-

ringert und wie eine geeignete Kombination mit der sozialen Wohnraumförderung gestaltet werden kann. Voraussetzungen sind entsprechende haushaltsrechtliche Rahmenbedingungen sowie die Beachtung des EU-Beihilferechts analog zur verbilligten Abgabe von Liegenschaften.

Der Fachdialog Erbbaurecht hat verdeutlicht, dass der Erfahrungsaustausch zwischen den verschiedenen Marktteilnehmern (insb. Kommunen, Wohnungsunternehmen, Stiftungen, Projektentwickler, Banken) weiter unterstützt werden sollte. Zudem sollte der Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft als Instrument zur Baulandaktivierung und langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen erhöht werden.

Die Erkenntnisse aus dem Fachdialog Erbbaurecht wurden auch in die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) eingebracht. Die Mitglieder der Baulandkommission sehen im Erbbaurecht ein ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von Bauland für den bezahlbaren Wohnungsbau, das als Element wohnungspolitischer Handlungskonzepte und bodenpolitischer Grundsatzbeschlüsse eingesetzt und durch gute Vertragsgestaltung gestärkt werden sollte.

Präambel

Einordnung und Zielstellung des Fachdialogs

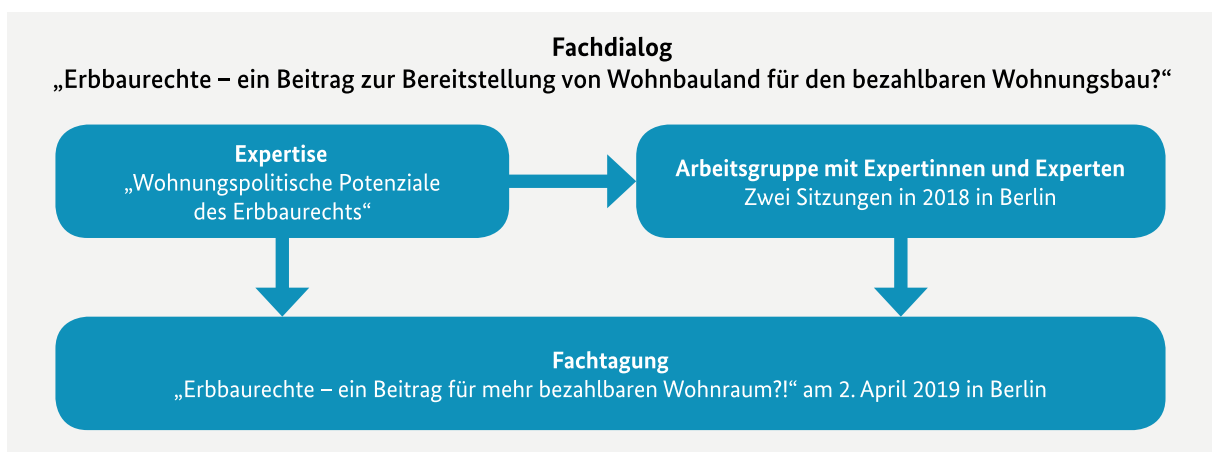
Angesichts der Herausforderung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und perspektivisch zu sichern, erfährt das Erbbaurecht derzeit eine politische Renaissance. Die intensiven fachlich-politischen Diskussionen sind vor allem von den Zielsetzungen kommunaler Vermögenserhalt, wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Steuerungsmöglichkeit und Begrenzung privater Bodenspekulation geprägt. Fehlende verlässliche Angaben zur gegenwärtigen Anwendungspraxis des Erbbaurechts und einer vertieften Betrachtung der Potenziale und Hemmnisse dieses Instruments für sowohl Erbbaurechtsgeber als auch Erbbaurechtsnehmer waren Anlass für den Fachdialog „Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“ (kurz: Fachdialog Erbbaurecht). Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) hat gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) diesen aktuellen politischen Impuls aufgegriffen und in gemeinsamer fachlicher Koordination im Frühjahr 2018 den Fachdialog gestartet. Dabei knüpft der Fachdialog an die Empfehlung aus der AG Aktive Liegenschaftspolitik an, das Erbbaurecht als Instrument zur Baulandbereitstellung neben anderen liegenschaftspolitischen Instrumenten (u. a. Quoten für geförderten/preisgedämpften Wohnungsneubau, Festlegung von Qualitäten und Zielgruppen, kooperative Baulandmodelle) gezielt zur Einflussnahme auf Grundstückspreise und vorgesehene Wohnungsangebote einzusetzen.

Ziel des Fachdialogs war es, in einer Vertiefung dieser Empfehlung das Erbbaurecht als Instrument insbesondere für den bezahlbaren Mietwohnungsbau auf den Prüfstand zu stellen und entsprechende Fachpositionen der relevanten Marktakteure zusammenzutragen. In einer Expertise, die das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung erstellt hat, wurde ein Überblick über die gegenwärtige Praxis in der Anwendung des Erbbaurechts gewonnen. Bestandteil der Expertise war eine umfassende Status-quo-Analyse, die auch Vor- und Nachteile von Erbbaurechten vermittelt, verschiedene Anwendungsmodelle für den Mietwohnungsbau aufzeigt und darauf aufbauend künftige Potenziale sowie erweiterte Einsatzmöglichkeiten des Instruments zur Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ableitet. Dazu wurden verschiedene Anwendungsmodelle im Sinne marktgerechter und wohnungspolitisch ausgerichteter Lösungen für den Mietwohnungsbau erörtert.

Organisation des Fachdialogs und thematische Ausrichtung der Arbeitsgruppe

Expertinnen und Experten aus Kommunen, Ländern und des Bundes, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), der Wohnungswirtschaft sowie von Verbänden, Banken, Stiftungen und wissenschaftlichen Institutionen setzten sich in zwei Arbeitssitzungen im Jahr 2018 mit verschiedenen thematischen Schwerpunkten intensiv auseinander, darunter den aktuellen Tendenzen und der Neuausrichtung des Erbbaurechts, ökonomischen Interessengegensätzen zwischen Erbbauberechtigten und Grundstückseigentümern sowie der Gestaltung des Erbbauzinses im

Abbildung 1: Bausteine des Fachdialogs Erbbaurecht



Quelle: Eigene Darstellung DV

aktuellen Niedrigzinsumfeld. Im Vordergrund stand weniger die Diskussion aktueller Probleme bestehender Erbbaurechte¹, sondern vielmehr die Frage, wie neue Erbbaurechte auszugestaltet sind. Parallel wurde der Fachdialog wissenschaftlich von GEWOS begleitet und durch eine Expertise ergänzt. Im Rahmen einer fachöffentlichen Tagung am 2. April 2019 wurden die Ergebnisse aus dem Fachdialog vorgestellt. Die Erkenntnisse aus dem Fachdialog Erbbaurecht wurden in die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobili-

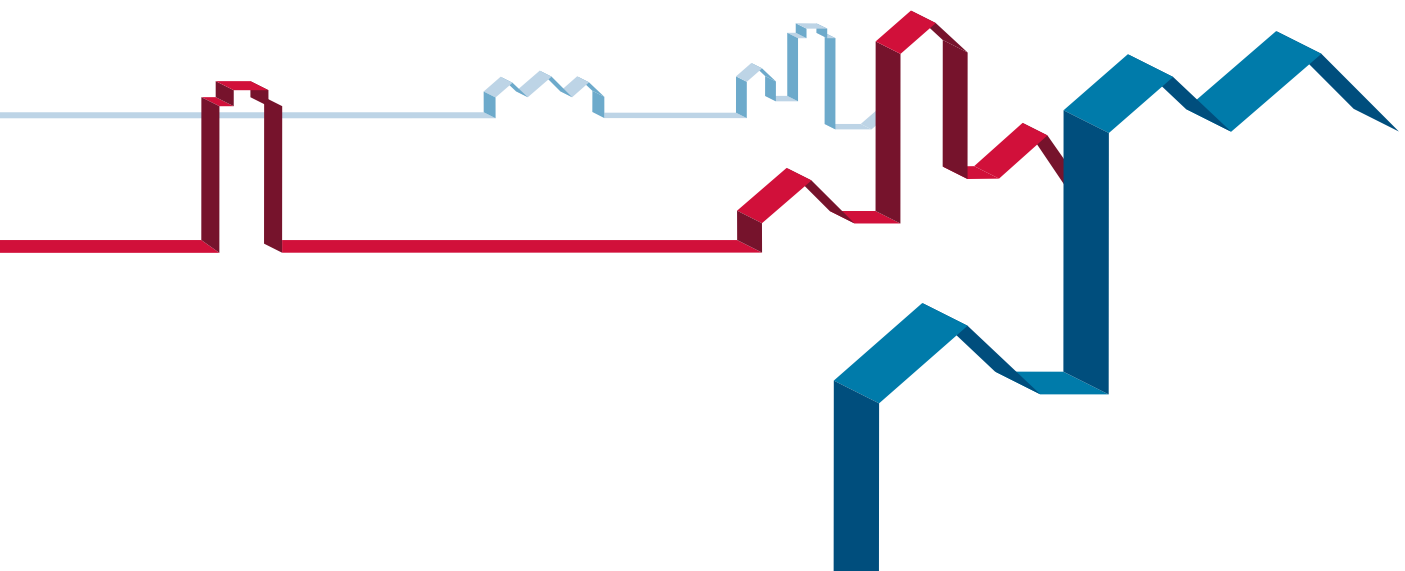
sierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat eingebracht und finden sich auch in den Empfehlungen der Kommission² wieder.

Die vorliegende Dokumentation richtet sich an Fachöffentlichkeit und Fachverwaltungen der kommunalen, Landes- und Bundesebene sowie an alle interessierten Akteure am Markt. Sie bildet die Diskussionen zu der Rolle von Erbbaurechten im Rahmen einer strategischen Boden- und Liegenschaftspolitik und Handlungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den Erfahrungen und aktuellen Entwicklungen aus der Praxis ab.

¹ Derzeit treten in einigen Hochpreisregionen konfliktbehaftete Situationen auf, wenn Erbbaugrundstücke an das Ende ihrer Laufzeit gelangen: 1. Wenn Wohnungsunternehmen/-genossenschaften ihre Erbbaurechtsgrundstücke zu hohen Preisen erwerben müssen. Um dies wirtschaftlich darstellen zu können, ergeben sich deutliche Mietsteigerungen für Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder. 2. Wenn selbstnutzende Erbbaurechtsnehmer im Zuge einer Vertragsverlängerung mit einem deutlichen Anstieg der Erbbauzinsen rechnen müssen, die sich aufgrund der gestiegenen Boden(richt)werte ergeben (s. Kap. 1 Berechnungsgrundlagen des Erbbauzinses).

² Die Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Baulandkommission sind auf der Webseite der Wohnraumoffensive unter dem Link https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/pdf/Downloadversion_DV_Brosch%C3%BCre_Baulandkommission_A5.pdf abrufbar.

1. Das Erbbaurecht als Instrument einer strategischen Boden- und Liegenschaftspolitik für bezahlbaren Wohnraum



1. Das Erbbaurecht als Instrument einer strategischen Boden- und Liegenschaftspolitik für bezahlbaren Wohnraum

1. Das Erbbaurecht als Instrument einer strategischen Boden- und Liegenschaftspolitik für bezahlbaren Wohnraum

„Das Erbbaurecht ist ein flexibles Instrument, das auch bei Vergaben für Mehrfamilienhäuser interessante Möglichkeiten bietet.“

Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes e.V.

Vor 100 Jahren trat das deutsche Erbbaurechtsgesetz in Kraft. Ziel war es, preisgünstiges Wohnen für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen. Angesichts der gegenwärtigen Herausforderung, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und auch perspektivisch zu sichern, erfährt das Erbbaurecht eine politische Renaissance.

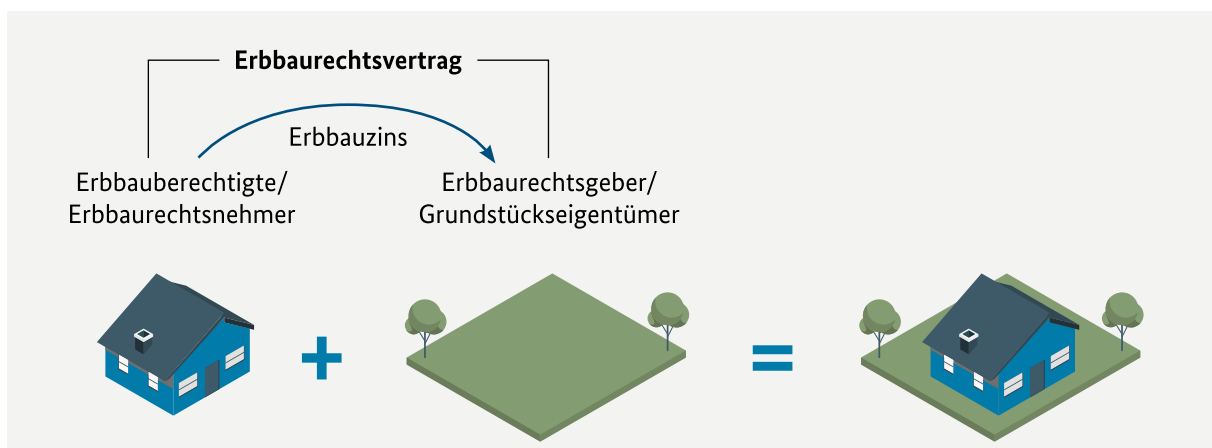
Das Prinzip des Erbbaurechts liegt in einer Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäude für eine festgelegte Zeitdauer (s. Abb. 2). Das Erbbaurecht stellt ein grundstücksgleiches Recht „auf Zeit“ dar, bei dem der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) dem Erbbaurechtsnehmer (Erbbauberechtigten) das Recht erteilt, auf seinem Grundstück zu bauen. Das Erbbaurecht kann belastet, verkauft und vererbt werden. Es ist ein beschränktes dingliches Recht. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt für die bauliche Nutzung des Grundstücks Erbbauzinsen an den Grundstücks-

eigentümer. Der Erbbauberechtigte wird Eigentümer des Gebäudes und das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts fällt das Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der (frühere) Erbbauberechtigte ist nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen zu entschädigen.

Der Inhalt des Erbbaurechts wird in einem notariell zu schließenden Erbbaurechtsvertrag zwischen den Vertragspartnern festgelegt. Erbbaurechtsverträge können individuell gestaltet werden. Wesentliche Inhalte sind insbesondere die Bestimmung des Flurstücks, der Erbbauzins, eine Wertsicherungsklausel, die Dauer des Erbbaurechts, die Höhe der Entschädigung für das Bauwerk nach Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrags, häufig Regelungen zum Heimfall und gegebenenfalls vereinbarte Nutzungsbindungen. Die Rechtsgrundlage liefert das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) von 1919. Der Erbbaurechtsgeber ist für die Vertragseinhaltung verantwortlich.

Der Erbbauberechtigte hat nach den vertraglichen Bestimmungen als wirtschaftlicher Eigentümer alle auf Grundstück und Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und sonstige Lasten zu tragen,

Abbildung 2: Aufteilung der Eigentumsverhältnisse einer Liegenschaft im Erbbaurecht



Quelle: Eigene Darstellung DV

darunter Grundsteuer, Gemeindegebühren, Erschließungs- und Anschlussgebühren.

Als Sanktion bei Verstoß des Erbbauberechtigten gegen vertragliche Verpflichtungen (wie bspw. Art der Verwendung des Bauwerks oder Nichtzahlung des Erbbauzinses) ist in Erbbaurechtsverträgen regelmäßig der sogenannte Heimfall vorgesehen. Der Heimfall ist ein Sicherungsrecht des Grundstückseigentümers. Nach § 2 Nr. 4 ErbbauRG ist definiert, dass als eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen ist. Allerdings hat der Grundstückseigentümer nach § 32 Abs. 1 ErbbauRG dafür grundsätzlich eine angemessene Vergütung für das Erbbaurecht zu gewähren, sofern keine Ausschließung vertraglich vereinbart wurde.

Der Erbbauzins ist das (laufende) Entgelt, das der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer dafür bezahlt, dass er Grund und Boden zur Nutzung überlassen bekommt. Der Erbbaurechtsnehmer nutzt das Grundstück des Erbbaurechtsgebers gegen Erbringung von Erbbauzinsen, um zumeist ein Gebäude darauf zu errichten. Art und Grundlage der Erbbauzinsen können sich unterscheiden. Die Zahlung des Erbbauzinses kann regelmäßig über die Vertragslaufzeit erfolgen oder es wird eine einmalige Zahlung als kapitalisierter Erbbauzins zwischen den Vertragspartnern vereinbart. Dabei können unterschiedliche Bemessungsgrundlagen für die Ermittlung des Erbbauzinses herangezogen werden. Häufig dient als Grundlage für die Zinsberechnung der bei Vertragsabschluss aktuelle Bodenwert oder Bodenrichtwert. Die Höhe der Verzinsung ist frei verhandelbar. Der Erbbauzins errechnet sich in Prozent bezogen auf den Bodenwert (bzw. Bodenrichtwert) des Grundstücks:

$$\text{Erbbauzinsbetrag} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenwert} \times \text{Erbbauzinssatz}$$

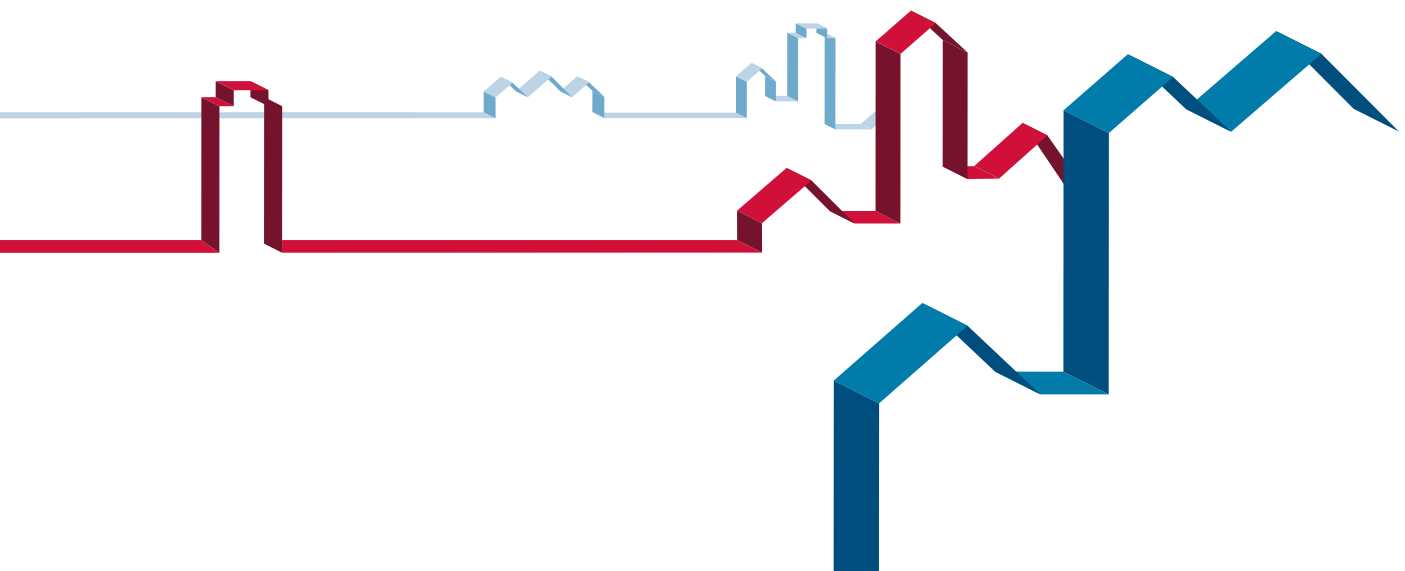
Wertsicherungsklauseln werden in Erbbaurechtsverträgen aufgenommen, um dem Grundstücks-

eigentümer während der üblicherweise langen Vertragslaufzeit die Anpassung des Erbbauzinses entsprechend der Inflation zu ermöglichen und somit einen Wertverlust des Vertrages zu verhindern. Mit der Wertsicherungsklausel wird im Vertrag geregelt, wann und wie der Erbbauzins angepasst wird. Dafür wird in der Regel der jeweils aktuelle Verbraucherpreisindex genutzt, der regelmäßig vom Statistischen Bundesamt berechnet und veröffentlicht wird. § 9a ErbbauRG hat die Anpassungsmöglichkeiten bei Wohnzwecken des Erbbaurechts eingeschränkt (Anpassungszeitraum nicht unter drei Jahren, Billigkeitsprüfung).

Für den Erbbauberechtigten wird ein eigenes Grundbuch angelegt. Bei Verkauf des Erbbaurechts erwirbt der neue Gebäudeeigentümer das Objekt und das Erbbaurecht. Die Laufzeiten von Erbbaurechten sind individuell vereinbar (in Deutschland in der Regel 60 bis 99 Jahre). Nach Zeitablauf löst sich das Erbbaurecht auf. Das Gebäude geht dann gegen Begleichung einer Entschädigung in den Besitz des Grundstückseigentümers über. Die Höhe der Entschädigung ist gesetzlich nicht festgelegt. Ausnahme stellen Erbbaurechte dar, die zur Befriedung des Wohnbedürfnisses „minderbemittelter“ Bevölkerungskreise bestellt wurden; hier ist eine Entschädigung von mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes zu entrichten, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat (§ 27 Abs. 1 ErbbauRG).

Die Vergabe eines Erbbaurechts kann an Nutzungsbindungen über die Dauer des Erbbaurechts geknüpft werden. Derartige Bindungen beziehen sich im Mietwohnungsbereich oftmals auf Vorgaben zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau oder die Umsetzung von energetischen Standards.

Dem Inhaber eines Erbbaurechts ist es möglich, in den auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäuden auch Wohnungseigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu begründen, sofern es nicht im Erbbaurechtsvertrag ausgeschlossen ist.



2. Status quo: Erbbaurechte in der Wohnungs- und Bodenpolitik

In der Debatte um verschiedene liegenschaftspolitische Instrumente und Möglichkeiten einer stärker gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Bodenpolitik sowie der Mobilisierung von Bauland und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird vielfach auf das Erbbaurecht verwiesen. Dabei wird das Erbbaurecht als geeignetes Instrument zur Unterstützung von Wohnungsbauvorhaben sowie zur Durchsetzung wohnungspolitischer Zielsetzungen des Erbbaurechtausgebers (wie z.B. die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum) empfohlen. Vor allem Kommunen und kirchliche Institutionen treten bislang als Erbbaurechtausgeber auf. Traditionell überwiegt das Erbbaurecht für die individuelle Wohneigentumsbildung einkommensschwächerer Haushalte.

Ein bundesweiter, aktueller und belastbarer Überblick, inwieweit das Erbbaurecht auch für den Mietwohnungsbau in Geschossbauweise und Segmente für bezahlbares Wohnen in angespannten, städtischen Hochpreisregionen und deren Umland einen Beitrag leisten kann, lag bisher nicht vor. Im folgenden Kapitel wird die gegenwärtige Anwendungspraxis des Bundes und ausgewählter deutscher Städte exemplarisch (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) aufgezeigt, verschiedene Erbbaurechtsmodelle vorgestellt, das Instrument Erbbaurecht einer ökonomischen Bewertung unterzogen sowie der gegenwärtige Diskussionsstand zum Erbbaurecht und dessen Potenziale zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dokumentiert.

2.1 Umgang mit bundeseigenen Liegenschaften

Als eine der größten Flächeneigentümer in Deutschland verfügt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über Möglichkeiten der Mobilisierung bundeseigener Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus. Die BImA identifiziert für den Wohnungsbau in Betracht kommende Grundstücke, die sie – sofern für Bundeszwecke

entbehrlich – den Kommunen im Wege der Erstzugriffsoption anbietet. Machen Kommunen von der Erstzugriffsoption keinen Gebrauch, kommt die unmittelbare Vermarktung auf dem freien Markt in Betracht.

„Die Vergabe von bundeseigenen Liegenschaften im Erbbaurecht ist eines von vielen liegenschaftspolitischen Instrumenten der BImA.“

Dr. Christoph Krupp, Sprecher des Vorstands der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Das Erbbaurecht stellt aus Sicht der BImA grundsätzlich ein sinnvolles Instrument dar, wenn Grundstückseigentümer ihre Liegenschaften nicht verkaufen wollen. Für den Bund ist dies allerdings kein prioritäres Instrument, da eine Veräußerung verfügbarer bundeseigener Flächen an Kommunen unterstützt wird.

Die BImA verwaltet in 2018 rund 4.500 Erbbaurechte. Die Mehrheit dieser Erbbaurechte läuft über das Jahr 2050 hinaus. Die BImA teilt die Grundthese, dass es einen starken öffentlichen Sektor braucht und Grundstücke in öffentlicher Hand verbleiben sollten. Allerdings werden alle Sektoren (privat und öffentlich) benötigt. Derzeit sind 36.000 Wohnungen im Eigentum der BImA für Bundesbedienstete; weitere Wohnungen sollen dazukommen. Bezahlbarer Wohnraum steht dabei im Fokus, serielles Bauen wird daher geprüft.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat am 26. September 2018 die „Richtlinie der BImA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) beschlossen, die Einzelheiten zum Erstzugriff und zu den Verbilligungsmöglichkeiten von entbehrlichen Liegenschaften regelt. Hierdurch wird die Attraktivität des Liegenschaftserwerbs für Länder und Kommunen (insb. für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus) erhöht. In 2018 wurde die Hälfte der entbehrlichen BImA-Flächen an Kommunen mit dem Ziel der Aktivierung für den sozialen Wohnungsbau oder die Erfüllung kommu-

naler Aufgaben verkauft. Darüber hinaus wurde zugunsten der Kommunen eine Weiterveräußerungsmöglichkeit an private Dritte ohne Rückzahlungspflicht bei Weitergabe der Verbilligung geschaffen, soweit sich eine Kommune eines Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszweckes bedient. Eine Vergabe von BImA-Flächen im Erbbaurecht wurde von Kommunen und Dritten kaum nachgefragt.

Auf der Grundlage der VerbR können Flächen auch unterhalb des Verkehrswerts abgegeben werden. Die Grundstücksbewertung findet nach anerkannten Bewertungsverfahren und Methoden statt. Der Kaufpreis für den Erwerb einer Liegenschaft im Erstzugriff setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Veräußerung und der möglichen Verbilligung des Wertes gemäß VerbR. Derzeit wird überlegt, weitere preisgedämpfte Modelle (z. B. „8 Euro-Miete“) aufzunehmen.

Die Liegenschaftspolitik der BImA hat auch eine Vorbildwirkung für andere Liegenschaftsbehörden.

2.2 Bewertung wohnungspolitischer Steuerungsmöglichkeiten

Kernbestandteil des Fachdialogs Erbbaurecht war eine Expertise zu wohnungspolitischen Potenzialen des Erbbaurechts. Diese Expertise wurde durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung erarbeitet und zielte u. a. darauf ab, den Status quo hinsichtlich der Verbreitung und der neueren Entwicklungen in der kommunalen Anwendung des Erbbaurechts mit Fokus auf dem Mietwohnungsbau zu erfassen und auszuwerten.

2.2.1 Anwendung und Verbreitung von Erbbaurechten im Mietwohnungsbau

„Bislang spielen Erbbaurechte für bezahlbaren Mietwohnungsbau eine untergeordnete Rolle, aber die Möglichkeiten eines künftigen Einsatzes des Instruments werden aktuell in mehreren Städten intensiv diskutiert.“

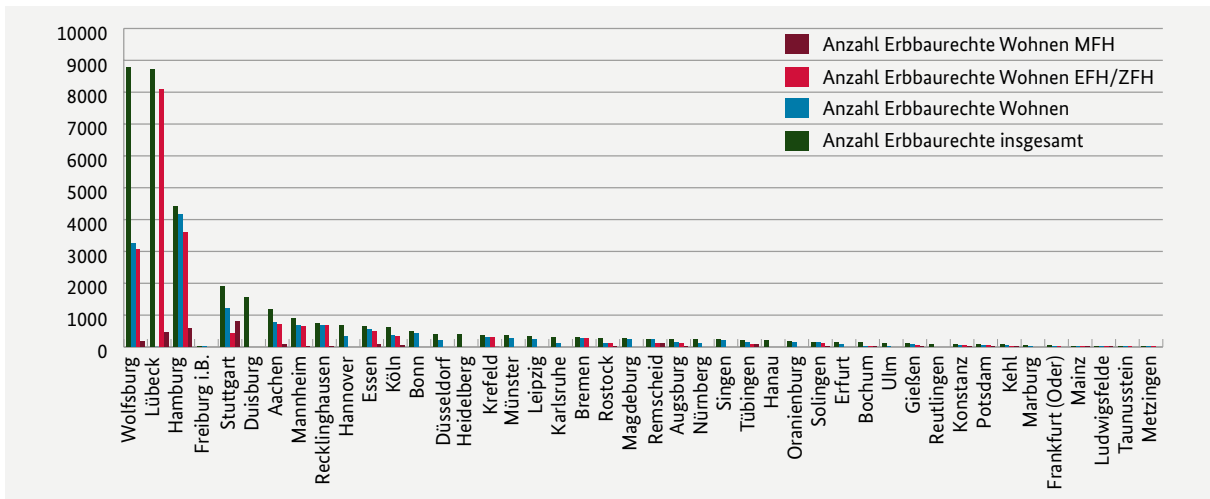
Daniel Hofmann, Geschäftsführer der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Die GEWOS-Expertise „Wohnungspolitische Potenziale des Erbbaurechts“ basiert auf einer schriftlichen Befragung und vertiefenden Experteninterviews von jeweils Erbbaurechtsgebern und Erbbaurechtsnehmern. Insgesamt wurden 60 Städte befragt, darunter die Mitglieder der Fachkommission Liegenschaften des Deutschen Städtetages. 49 Städte und 43 Wohnungsunternehmen haben sich an der Erhebung beteiligt. Ergänzend wurden 16 vertiefende leitfadengestützte Experteninterviews mit Vertreterinnen und Vertretern von Wohnungswirtschaft, Kommunen und Stiftungen durchgeführt.

Die Auswertung der GEWOS-Erhebung zur Anwendung des Erbbaurechts zeigt, dass bisher nur wenige Kommunen die Erbbaurechtsvergabe zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Mietwohnungsbau nutzen. Abbildung 3 veranschaulicht, dass es eine große Spannweite bei der Verbreitung und somit auch der Bedeutung des Erbbaurechts in deutschen Städten gibt. Räumliche Schwerpunkte der Erbbaurechte sind die Städte Wolfsburg und Lübeck mit über 8.700 vergebenen Erbbaurechten, davon ein Großteil im Bereich Wohnen. Mit wenigen Ausnahmen bestehen Erbbaurechte für Wohnen vorwiegend für Eigenheime und hier vor allem zur Unterstützung der Eigentumsbildung für einkommensschwächere Haushalte. Die Vergabe von Erbbaurechten für Mehrfamilienhäuser ist eher selten. Erbbaurechte werden aber auch für soziale Einrichtungen oder Gewerbe eingesetzt.

2. Status quo: Erbbaurechte in der Wohnungs- und Bodenpolitik

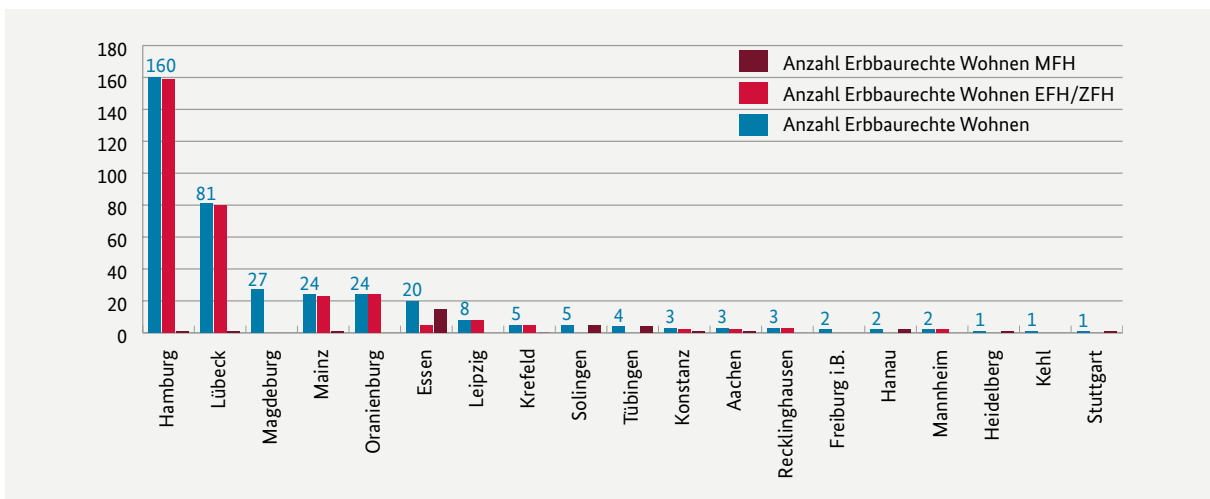
Abbildung 3: Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen in ausgewählten deutschen Städten*



Quelle: GEWOS, Befragung im Rahmen der Expertise Erbbaurecht (Stand: 30.08.2018)

* Anmerkung: n = 44; Frankfurt/Main, Dachau, Göttingen, München und Offenburg konnten keine quantitativen Auswertungen übersenden; Untererbbaurechte für Wohnzwecke der Stadt Wolfsburg sind nicht ausgewiesen.

Abbildung 4: Erbbaurechte für Wohnzwecke in den letzten fünf Jahren*



Quelle: GEWOS, Befragung im Rahmen der Expertise Erbbaurecht (Stand: 30.08.2018)

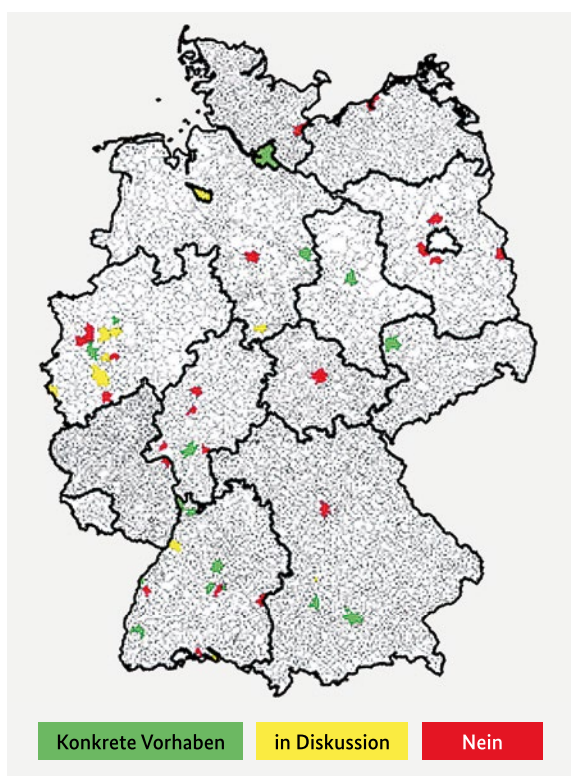
* Anmerkung: n = 44; Frankfurt/Main, Dachau, Göttingen, München und Offenburg konnten keine quantitativen Auswertungen übersenden

Das Gros der Erbbaurechte besteht nicht für Wohnnutzungen, und wenn, dann für Eigenheime und nicht für Mietshäuser. Nur wenige größere Städte (darunter Hamburg und Lübeck) haben in den letzten fünf Jahren vermehrt Erbbaurechte beim Wohnungsbau bestellt (s. Abb. 4). Dabei spielt

das Mehrfamilienhaussegment (mit Ausnahme der Stadt Essen) aber kaum eine Rolle.

Die Höhe der Erbbauzinsen für laufende Verträge im Wohnungssegment liegt zwischen ein und sechs Prozent (wobei die „historischen“ Erbbauzinsen

Abbildung 5: Verbreitung und Anwendung des Erbbaurechts in Deutschland



Quelle: GEWOS, Befragung im Rahmen der Expertise Erbbaurecht (Stand 26.03.2019; n = 49)

deutlich höher sind, jedoch auf Basis sehr niedriger Bodenwerte). Trotz extrem niedriger Kapitalmarktzinsen hat sich seit 2014 der Erbbauzins für die Vergabe neuer Erbbaurechte wenig geändert und ist in vielen Städten immer noch vergleichsweise hoch. In einigen Kommunen wurde der Erbbauzins allerdings im Zuge von Prolongationen bzw. Neuverträgen mittlerweile an die gegenwärtige Kapitalmarktsituation angepasst. Die Vertragslaufzeiten der Erbbaurechtsbestellungen im Wohnungsbereich lagen durchschnittlich bei ca. 90 Jahren.

Von den 49 an der Befragung beteiligten Städten verfolgen 17 Städte zum Stand der Erhebung¹ kon-

¹ Augsburg, Dachau, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Freiburg i.B., Hamburg, Heidelberg, Kehl, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, Metzingen, München, Recklinghausen, Stuttgart, Tübingen, Wolfsburg

krete Vorhaben, um das Erbbaurecht im Bereich des Mietwohnungsbaus (künftig verstärkt) anzuwenden. Dabei variieren die Anwendungsmodelle hinsichtlich Vorgehensweise und Ausmaß erheblich: Von einer ausschließlichen Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht (z.B. in Frankfurt a.M., Leipzig und Freiburg i.B.) über Bestrebungen, das Instrument bei Grundstücksvergaben vermehrt einzusetzen (z.B. in Düsseldorf und Hamburg) bis hin zu Einzelfallentscheidungen oder der Wahlmöglichkeit zwischen Erwerb und Pacht (z.B. in Stuttgart und Mannheim). In 10 Städten² wird eine (vermehrte) Anwendung des Erbbaurechts politisch diskutiert – gewissermaßen als Gegenreaktion der liberalen Wirtschaftspolitik der 1990er Jahren und dem umfassenden Verkauf von kommunalen Grundstücken. Für die übrigen 22 befragten Städte steht das Erbbaurecht derzeit (noch) nicht auf der Agenda (s. Abb. 5). Best Practices für Erbbaurechtsanwendungen im Mietwohnungsbereich liegen bisher kaum vor. Auch wird das Erbbaurecht als liegenschaftspolitisches Instrument noch wenig in gesamtstädtische Wohnungsbaustrategien oder bodenpolitische Grundsatbeschlüsse integriert.

Im Ergebnis der Erhebung ist festzustellen, dass

- bisher nur wenige Kommunen die Erbbaurechtsvergabe zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau nutzen,
- in kommunalen Handlungskonzepten für den Wohnbereich nur in wenigen Städten ein Bezug zum Erbbaurecht vorhanden ist,
- in mehreren (größeren) Städten derzeit überlegt wird, das Erbbaurecht mit zielgerichteter Vergabe für den bezahlbaren Mietwohnungsbau (künftig verstärkt) einzusetzen,
- sich insgesamt ein heterogenes Bild bei den (angedachten) Modellen zur Anwendung des Erbbaurechts in den Kommunen zeigt.

² Aachen, Bochum, Bremen, Essen, Göttingen, Karlsruhe, Köln, Konstanz, Münster, Solingen

2.2.2 Erbbaurechte im Kontext weiterer wohnungs- und liegenschaftspolitischer Instrumente

Im Rahmen des Fachdialogs war auch von Interesse, inwieweit und in welcher Form das Erbbaurecht in die jeweilige kommunale Bodenpolitik und weitere wohnungs- und liegenschaftspolitische Instrumente vor Ort eingebunden ist. Dabei nehmen Grundsatzentscheidungen der Kommunen zur Ausgestaltung ihrer Bodenpolitik (bspw. Baulandbeschlüsse, die den Abschluss städtebaulicher Verträge oder eine strategische Bodenvorratspolitik vorsehen) eine entscheidende Rolle ein. So legen beispielsweise kommunale Baulandbeschlüsse auch Vergabekriterien fest, die eine Grundstücksvergabe im Erbbaurecht als „Standard“- oder „Insellösung“ vorgeben (s. Kap. 2.2.3). Wenn eine Kommune ihre Baulandentwicklung durch Baulandbeschlüsse proaktiv steuert, schafft sie dadurch die Möglichkeit, die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung mittels der Vergabe von kommunalen Erbbaurechten zu angemessenen Erbbauzinsen zu unterstützen und damit einen Beitrag für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

Zudem wird die Ausreichung von Erbbaurechten im Wohnungsbau auch mit anderen wohnungs- und liegenschaftspolitischen Instrumenten kombiniert, wie Konzeptvergaben, Quotenregelungen für den geförderten Wohnungsbau oder Einheimischenmodellen³. In der Verknüpfung von Erbbaurechten mit Konzeptvergaben ist – im Gegensatz zur Grundstücksveräußerung – eine langfristige Nutzungsbindung möglich. Damit kann der Grundstückseigentümer Einfluss auf die Nutzung der Flächen aufgrund der bestehenden privatrechtlichen Vertragsautonomie nehmen. In den Erbbaurechtsverträgen wird der Nutzungszweck konkret festgelegt. Werden Erbbaurechte mit sozialer Wohnraum-

förderung verbunden, besteht die Herausforderung, beihilferechtliche Anforderungen zu berücksichtigen und eine Überkompensation (bspw. durch zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse und reduzierte Erbbauzinsen) zu vermeiden. Einige Kommunen haben in diesem Zusammenhang auf die Schwierigkeit einer Synchronisierung der unterschiedlichen Laufzeiten (Erbbaurecht vs. Sozialbindungen der Wohnraumförderung) hingewiesen. Insgesamt zeigte sich im Fachdialog, dass die Entwicklung hier noch nicht abgeschlossen ist und gerade die Einbettung des Erbbaurechts in den Baukasten der strategischen Instrumente in den Kommunen intensiv diskutiert wird.

Bei der Anwendung des Erbbaurechts insbesondere in Verbindung mit weiteren Instrumenten haben die Kommunen die „Hierarchie“ der Vertragswerke zu berücksichtigen, d.h. in den verschiedenen Vertragswerken (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Erbbaurechtsvertrag) werden Regelungen zur Art der Bebauung, Kostenbeteiligung, Nutzungszweck usw. verankert. Das Aufstellen von Bebauungsplänen erfolgt im öffentlichen Interesse und kann keine individuellen Vertrags Elemente des Erbbaurechts enthalten. Hier werden vorrangig bauliche Auflagen (wie die Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und deren Nutzung) geregelt. Der Erbbaurechtsvertrag bietet flexible Ausgestaltungsmöglichkeiten und kann auch langfristige Regelungen für zweckgebundenen Wohnraum beinhalten, wohingegen städtebauliche Verträge zeitlich stärker begrenzt sind. Sowohl in Erbbaurechtsverträgen als auch in Zusatzvereinbarungen zum Erbbaurechtsvertrag können Gemeinwohlziele, Miet- und Belegungsbindungen abgesichert werden.

³ Einheimischenmodelle zielen darauf ab, der ortsansässigen Bevölkerung mit geringeren Einkommen, den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen (bspw. durch den Erwerb verbilligten Baulands durch die Kommune).

2.2.3 Erbbaurechtsmodelle

„Wir beobachten gerade eine sehr hohe Dynamik bei den Kommunen in der Entwicklung von Modellen für das Erbbaurecht. Und die konkrete Ausgestaltung unterscheidet sich erheblich, auch was die mehr oder weniger intensive Verzahnung mit anderen wohnungspolitischen Instrumenten angeht. Das ist alles im Fluss und derzeit kaum abschließend zu bewerten.“

Mathias Metzmacher, Referatsleiter im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Bei der Anwendung des Erbbaurechts im Bereich Wohnen zeigt sich ein heterogenes Bild in den Städten. Das Spektrum ist breit und reicht von konkreten Beschlusslagen, die Vergaben von kommunalen Grundstücken nur noch im Erbbaurecht ermöglichen („Standardlösung“) über Vergaben im Erbbaurecht für stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Flächen („Insellösung“) bis hin zur Wahloption „Erbbaurecht oder Erwerb“ bei der Grundstücksvergabe und Überlegungen, dieses wohnungs- und liegenschaftspolitische Instrument künftig verstärkt nutzen zu wollen. Im Folgenden werden die in der aktuellen Praxis angewandten Modelle der Erbbaurechtsvergabe in deutschen Städten zusammengefasst und exemplarisch neuere Entwicklungen in der Anwendung von Erbbaurechten beim Geschosswohnungsbau vorgestellt. Grundlage hierfür stellt die durch GEWOS durchgeführte Befragung deutscher Städte dar; ein Anspruch auf Vollständigkeit wird damit nicht erhoben.

In Abbildung 6 werden drei grundsätzliche Ansätze der Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht unterschieden. In Städten wie Frankfurt a. M., Leipzig und München (für den konzeptionellen Mietwohnungsbau) werden kommunale Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht vergeben („Standardlösungen“). Dabei ist das Erbbaurecht in eine gesamtstädtische Wohnungsbaustrategie eingebunden und spielt als Instrument eine bedeutende Rolle in der kommunalen Boden- und

Liegenschaftspolitik, auch wenn die Verfügbarkeit kommunaler Flächen teils eng begrenzt ist. Mit der Bestellung von Erbbaurechten auf städtischen Flächen kann die Kommune als Erbbaurechtsgeber Zweckbindungen gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer festlegen; häufig in Form von Quotenregelungen für den sozialen Wohnungsbau. In Städten wie beispielsweise Düsseldorf soll das Erbbaurecht verstärkt für stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Grundstücke angewendet werden („Insellösung“). Die Vergabe wird im Einzelfall geprüft und entschieden. Konkrete Beschlüsse, die das Erbbaurecht in eine Wohnungsbaustrategie integriert, liegen nicht vor. Häufiger besteht in Kommunen ein „Wahlmodell“. Eine Vergabe im Erbbaurecht wird im Rahmen einer Grundstücksausschreibung alternativ zum Erwerb angeboten. Angesichts des gegenwärtigen Niedrigzinsniveaus wird von diesem Modell selten Gebrauch gemacht. Wohnungsunternehmen ziehen bei einer Wahloption den Vollerwerb einer Liegenschaft dem Erbbaurecht vor. Das Erbbaurecht als Alternative zum Volleigentum kommt dadurch in der Regel nicht zur Anwendung.

Daneben zeigen aktuelle Entwicklungen und Planungen (wie bspw. in Köln und Freiburg i. B.), dass Erbbaurechte bei neu gewonnenen städtischen Flächen (künftig) angewendet werden (sollen). So zielen beispielsweise Baulandbeschlüsse auf eine Baulandentwicklung über den kommunalen Zwischenerwerb zur Schaffung und Entwicklung neuer Baugebiete ab. Die Baulandentwicklung wird aktiv durch die Kommune gesteuert. Im Zuge des kommunalen Zwischenerwerbs nimmt die Kommune die Baugebietsentwicklung vor und kann die Flächen anschließend verkaufen oder im Erbbaurecht an Private vergeben. Im Rahmen des Zwischenerwerbs hat die Kommune einen erheblichen Einfluss auf die Grundstücksvergabe und kann Quotenregelungen bei der Weitergabe von Wohnbauflächen im städtischen Eigentum festsetzen. Bei privaten Vorhaben, bei denen eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist, kann die Kommune vorgeben, dass ein Teil der

privaten Flächen zum Festpreis (Bodenrichtwert) an die Stadt veräußert/abgetreten wird. Diese kann die Stadt dann selbst entwickeln oder im Erbbaurecht unter zweckgebundenen Auflagen vergeben.

Eine Alternative zum Flächenerwerb durch die Kommune stellt das Erbbaurecht dar. So kann die Kommune ein Erbbaurecht vereinbaren, statt ein Grundstück zu kaufen. Dies erfolgt dann in Verbindung mit einer Verfügungsoption. Dabei übernimmt die Kommune das Erbbaurecht nicht selbst, sondern legt eine Vergabebindung fest, d.h. die Kommune bestimmt Erbbaurechtsnehmer und die Bedingungen für das Erbbaurecht. Vor-

aussetzung ist, dass der Grundstückseigentümer bereit ist, für sein Grundstück ein Erbbaurecht zu bestellen.

Die Unterstützung der Einrichtung und dem Betreiben einer Bürgerstiftung wie im Beispiel der Communia in Metzingen stellt bislang einen Einzelfall dar. In Metzingen wird das Ziel verfolgt, durch die Stiftung Grundstücke für die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine Übertragbarkeit des Modells auf andere Kommunen ist aufgrund der spezifischen Rahmenbindungen und Akteurskonstellation nur bedingt möglich.

Abbildung 6: Übersicht der aktuell angewandten Erbbaurechtsmodelle in deutschen Städten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Anwendungsmodelle des Erbbaurechts	Beschreibung	Beispielstädte
Vergabe von städtischen Grundstücken ausschließlich im Erbbaurecht	Städtische Grundstücke werden ausschließlich im Erbbaurecht vergeben, häufig im Zusammenhang mit Konzeptvergaben	Frankfurt a. M. Leipzig München (für konzeptionellen Mietwohnungsbau)
Verstärkter Einsatz des Erbbaurechts bei der Vergabe von Grundstücken	Kein grundsätzlicher Beschluss, städtische Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben; allerdings Zielstellung, das Erbbaurecht künftig verstärkt anzuwenden	Düsseldorf Hamburg Magdeburg
Erbbaurecht als Alternative zum Erwerb	Bei der Grundstücksvergabe besteht eine Wahlmöglichkeit (Erbbaurecht oder Erwerb)	Heidelberg Kehl Mannheim München (für Genossenschaften) Stuttgart Wolfsburg Tübingen
Förderung einer Stiftung	Unterstützung der Einrichtung und Betreiben einer Stiftung, die Grundstücke erwirbt und diese im Erbbaurecht vergibt	Metzingen

Praxisbeispiele



Hamburg



Dr. Heike Opitz, Abteilungsleiterin Wohnen im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um steigenden Wohnkosten entgegen zu steuern, darunter Konzeptvergaben und seit 2011 das Bündnis für Wohnen. Am 16.01.2019 forderte die Hamburgische Bürgerschaft den Senat auf, ein Konzept zur stärkeren Nutzung von Erbbaurechten zu entwickeln. Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden 4.400 Grundstücke im Erbbaurecht bestellt; das entspricht 1.250 ha und damit 4,3 Prozent der städtischen Flächen. Die Mehrheit dieser Erbbaurechte sind Altverträge.

Die FHH verfolgt mit der vermehrten Bestellung von Erbbaurechten folgende Zielstellungen:

- Über die Verfügbarkeit von Flächen sollen langfristige städtebauliche und wohnungspolitische Entwicklungen gesteuert werden.
- Soziale Bindungen und Miethöhen sollen gesichert werden.
- Bodenspekulation durch Private auf öffentlichen Flächen soll vorgebeugt werden.
- Kleingewerkschaften und soziale Träger mit geringem Startkapital für Projektentwicklungen sollen gefördert werden.

Es ist nicht beabsichtigt, durch Erbbaurechte höhere Einnahmen zu erzielen. Seitens der Wohnungswirtschaft wird Kritik geäußert, u. a. zur Kopplung der Erbpacht an die aktuell hohen Bodenrichtwerte und zu kurze Laufzeiten.

Der Senat hat Anfang Oktober 2019 sein Konzept für eine aktive Liegenschafts- und Bodenpolitik vorgestellt, am 18. Dezember 2019 hat die Bürgerschaft die Bodenpolitikdrucksache mit den veränderten Konditionen bei der Vergabe von Erbbaurechten beschlossen. In der Regel werden nun Grundstücke in stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Lagen im Erbbaurecht vergeben, während Liegenschaften in Randlagen weiterhin verkauft werden. Die Festlegung von veränderten Konditionen bei der Neubestellung von Erbbaurechten ist dabei ein zentraler Baustein. Der Erbbauzins für Grundstücke wurde auf 1,7 Prozent des vollen Bodenwertes bei einer Laufzeit von 75 Jahren festgelegt und eine regelmäßige Anpassung an den Verbraucherpreisindex beschlossen, so dass er aktuell bei 1,5 Prozent liegt. Auch wurde bei Wohnimmobilien eine Entschädigung von 100 Prozent des Gebäudewerts beim Ablauf des Erbbaurechts beschlossen. Des Weiteren sind u. a. „Sozialtarife“ für Erbbauberechtigte in Eigenheimen vorgesehen, um Härtefälle angesichts der aktuellen Bodenwertentwicklung zu berücksichtigen.



Leipzig



Jens Braband, Justitiar, Liegenschaftsamt, Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat am 22.08.2018 die politische Frage zur Anwendung des Erbbaurechts geklärt und mit einem Beschluss des Stadtrats festgelegt, dass kommunale Liegenschaften für den Geschosswohnungsbau nur noch im Erbbaurecht bereitgestellt werden. Zugleich hat der Stadtrat Kriterien und Verfahren festgelegt für die zweckgebundene Bereitstellung von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht für preisgebundenen Wohnungsbau in Konzeptverfahren. Damit hat sich die Stadtpolitik gegen den bis 2015 praktizierten Verkauf von Grundstücken zum Höchstpreis ausgesprochen.

Die Bewertungskriterien für die Konzeptverfahren wurden in den Jahren 2017 und 2018 unter Berücksichtigung von Pilotverfahren der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft entwickelt. Im November 2018 wurden drei städtische Grundstücke an den Markt gebracht. Acht Konzepte wurden eingereicht. Das Ergebnis dieses ersten Konzeptverfahrens wird durch die Stadt zunächst positiv bewertet; insbesondere hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Qualität, Angebote für besondere Bedarfsgruppen und Angebotsmiete. Allerdings ist das Interesse am neuen Verfahren und den vorgegebenen Kriterien bei den Projektentwicklern (noch) verhalten. Das liegt u. a. daran, dass der Umgang mit Erbbaurechten wenig bekannt ist. Es ist vorgesehen, in 2019 vier weitere Konzeptverfahren für Erbbaurecht durchzuführen. Für die Stadt Leipzig stellen die Grundsätze der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen und eine entsprechende Verwaltungsvorschrift eine Schwierigkeit dar, wonach ein marktüblicher Erbbauzinssatz aus dem vollen Verkehrswert des Grundstücks zu vereinbaren ist. Der marktübliche Satz wurde in Höhe von vier Prozent ermittelt, ohne dass wirksame Einflussmöglichkeiten darauf bestehen, um marktnähere oder nach wohnungspolitischen Zielen differenzierte Regelungen umzusetzen.

Gegenwärtig setzt sich Leipzig auch mit der Fragestellung auseinander, wie die soziale Wohnraumförderung mit dem Erbbaurechtsvertrag verbunden werden kann. Im Falle des Auslaufens von Erbbaurechten wird dem Erbbauberechtigten eine Verlängerung angeboten. Damit soll möglichst eine Entschädigung durch die Stadt als Erbbaurechtsgeber vermieden werden.



Wolfsburg



Sigrid Landsmann, Abteilungsleiterin für Vermarktung,
Wohnraumförderung und Erbbaurechte, Stadt Wolfsburg

Die Stadt Wolfsburg ist historisch bedingt mit über 8.000 Erbbaurechten im Wohnungsbereich das „Königreich der Erbbaurechte“. Der Schwerpunkt liegt hierbei im Einfamilienhaussegment. Unter der Militärverwaltung der Britischen Besatzungszone wurden in den 1950er Jahren kommunale Grundstücke nicht verkauft. Das Erbbaurecht kam als Alternative zum Einsatz und bot die Möglichkeit stadtentwicklungspolitischer Einflussnahme. Mitte der 1990er Jahre kam es in der Stadt Wolfsburg zu einem Umdenken; von dem „Modell Erbbaurecht“ wurde Abstand genommen. Grund waren insbesondere die sinkenden Kapitalmarktzinsen, die Konkurrenz durch die Umlandgemeinden bei der Baulandbereitstellung, eine sinkende Nachfrage nach Erbbaurechten und finanzielle Engpässe der Stadt. Im Ergebnis hat die Stadt Wolfsburg Mitte der 1990er Jahre einen Grundsatzbeschluss gefasst, demnach Erbbaurechte nicht mehr für den Wohnungsbau vergeben werden, sondern nur noch für andere Nutzungsbereiche (Gewerbe, Kultur usw.). Flankierend dazu wurde ein Wohnraumförderprogramm und Baugebiete in einem revolvierenden Grundstücksfonds aufgelegt. Anfang 2019 hat die Stadt Wolfsburg beschlossen, das Erbbaurecht wieder zu stärken. So legt die Wolfsburger Boden- und Wohnungsbaupolitik 2018 fest, dass die Vergabe von Erbbaurechten für das Wohnen im Mehrfamilienhausbau wieder eingeführt wird. Das Erbbaurecht gewinnt damit für den Wohnungsbau zukünftig wieder an Bedeutung und bildet als Bestandteil der städtischen Förderung des Mietwohnungsbaus zur Schaffung von Wohnraum für bestimmte Mietergruppen ein Segment zur Vergabe städtischer Grundstücke mit vergünstigten Konditionen. Es besteht ein Wahlrecht zwischen verbilligtem Erbbauzins und Vergünstigung beim Kauf eines kommunalen Grundstücks. Der Erbbauzins wird für den geförderten Wohnungsbau um ein Prozent über dem Basiszins⁴ abgesenkt.

⁴ Der Basiszinssatz bzw. Basiszins wird jedes Jahr halbjährlich jeweils zum 1. Januar und 1. Juli durch die Deutsche Bundesbank angepasst. Basiszins mit Stand 01.07.2019: -0,88 % (Quelle: www.bundesbank.de)



Frankfurt am Main



Jochen Strack, Fachbereichsleiter Immobilienmanagement,
Amt für Bau und Immobilien (ABI), Stadt Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main verwaltet derzeit ca. 6.000 Erbbaurechte. Große Siedlungen wurden früher im Erbbaurecht vergeben, um Wohnen schnell möglich zu machen. Gegenwärtig liegt ein Grundsatzbeschluss vor, der Verkäufe von städtischen Grundstücken, wenn eine Bebauung möglich ist, nur noch im Erbbaurecht vorsieht. Die Bewertung des Baulands folgt dem Bodenrichtwert; dieser wird in Frankfurt am Main bei der Ermittlung der Höhe des Erbbauzinses halbiert. Dies hat eine bodenpreis-dämpfende Wirkung. In den ersten Jahren wurden Erbbaurechte an den Höchstbietenden vergeben, insbesondere für den Geschosswohnungsbau. Seit 2014 werden Erbbaurechtsbestellungen vermehrt systematisiert. Es gibt wenige Neuvergaben, da keine freien Flächen verfügbar sind. Der Erbbauzins für den Mehrfamilienhausbau liegt bei 2,5 Prozent des Bodenwertes (errechnet aus dem Bodenrichtwert). Aktuelles Problem sind Teilerbbaurechte, bei den sich die Verlängerungsfrage für Mehrfamilienhäuser stellt. Eine Lösung zum Umgang durch die Stadt gibt es dafür bislang noch nicht.

Es besteht eine 30-prozentige Quotenregelung für den sozial geförderten Wohnungsbau. Erbbaurechte werden mit Anteilen des sozialen Wohnungsbaus derzeit alle an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ABG FRANKFURT HOLDING GmbH vergeben. Sollte ein Erbbaurecht an private Investoren ausgegeben werden, würde ein Aufteilungsverbot im Erbbaurechtsvertrag festgehalten werden. Aktuell ist eine schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses im Zeitraum der Förderung in der Umsetzung. Eine Besonderheit in Frankfurt am Main ist, dass alle Neubauvorhaben nur in Passivhausstandard errichtet werden dürfen. Dies wird auch im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

Im Hinblick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen bietet die Hessische Gemeindeordnung (HGO) Spielräume, um unter bestimmten Voraussetzungen und bei spezifischen Zielsetzungen marktnähere und für bezahlbares Wohnen geeignete Erbbaurechtskonditionen festzulegen. Der Vergabegrundsatz, geförderte Wohnungen zwischen fünf und 10 Euro/qm am Markt anzubieten, führt dazu, dass eine Querfinanzierung der Investition über entsprechend höhere Mieteinnahmen bei den freifinanzierten Wohnungen erfolgen muss. Dadurch entsteht eine Kluft zwischen preisgünstigem gefördertem Wohnraum und hochpreisigem freifinanziertem Wohnraum.



Stuttgart



Thomas Zügel, Leiter, Amt für Liegenschaften und Wohnen,
Stadt Stuttgart

Insgesamt hat die Stadt Stuttgart 1.219 Erbbaurechte im Wohnungsbereich bestellt, davon 785 im Mehrfamilienhaussegment und etwa ein Drittel im Einfamilienhaussegment. Die Erbbaurechte im Einfamilienhausbereich laufen in den nächsten Jahren aus und die Stadt bietet den Erbbauberechtigten eine Verlängerung oder den Kauf der Grundstücke an.

Bei aktuellen Projekten im Mietwohnungsbau besteht eine Wahloption bei der Vermarktung von kommunalen Grundstücken zwischen Erbbaurecht oder Erwerb. Dazu wird v. a. der Ansatz der Konzeptvergaben bei Ausschreibungen von Grundstücken verfolgt. Grundstücksvergaben erfolgen an lokale Bündnispartner, was ohne vergaberechtliche Probleme möglich ist.

In Stuttgart haben die Wohnungsunternehmen Fördermittel frühzeitig zurückgezahlt (wegen Erbbauzinsen und Beleihungswerten) und können damit die Erbbaurechte vorzeitig zurückgeben. Beim freifinanzierten Wohnungsbau liegt der Erbbauzinssatz bei vier Prozent aus dem Verkehrswert; beim öffentlich geförderten Wohnungsbau bei 0,4 Prozent aus dem Verkehrswert. Nach Wegfall der förderrechtlichen Bindung verdoppelt sich der zum Zeitpunkt des Wegfalls bezahlte Erbbauzins.

Bisher haben die Wohnungsunternehmen immer die Erwerbsvariante gewählt. Zurzeit besteht keine Nachfrage nach Erbbaurechten auf Investorensseite. Es gibt allerdings derzeit politische Tendenzen, nur noch Vergaben im Erbbaurecht zu ermöglichen. Eine abschließend Klärung bzw. Beschlusslage liegt dazu aber nicht vor.



München



Tanja Peikert, Leitung Immobilienservice,
Stadt München

Bereits Anfang der 1980er Jahre wurden in der Stadt München Erbbaurechte als Eigentumsmaßnahmen für das Einfamilien- und Mehrfamilienhaussegment teilweise mit Zuschüssen zum Erbbauzins vergeben. Heute zeigt sich die Problematik im Umgang mit den Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechten. Politisch hat das Thema Erbbaurecht danach zunächst keine Rolle mehr gespielt. Die Stadt München hatte die Vorgabe vom Stadtrat, Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken an den Haushalt abzuführen.

München sieht das Erbbaurecht aktuell nicht primär als Instrument, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (hier gibt es weitere wohnungs- und liegenschaftspolitische Instrumente), sondern eher um Verfügungsgewalt und eine langfristige Verfügbarkeit über die kommunalen Flächen zu behalten.

Drei zentrale Beschlusslagen mit Aussagen zum Erbbaurecht liegen aktuell in München vor:

1. Das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI 2017–2021“ aus dem Jahr 2016,
2. „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement“ aus dem Jahr 2017 und
3. „Grundsatzbeschluss zur künftigen Vergabe von Gewerbeflächen und Kerngebieten im Erbbau-recht“ von 2019

Das Wohnungspolitische Handlungsprogramm legt u. a. fest, dass Vorhaben des „Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)“ an Private ausschließlich im Erbbaurecht vergeben werden, Genossenschaften das Wahlrecht zwischen Erbbaurecht und Ankauf eingeräumt wird und die Variante Erbbau-recht grundsätzlich eine wichtige Option für städtische Wohnbauflächen bleibt. Damit werden städ-tische Flächen bevorzugt (aber nicht ausschließlich) im Erbbaurecht vergeben. Die Stadt München zieht auch in Erwägung als Erbbaurechtsnehmer aufzutreten, um Grundstücke auf dem freien Markt zu generieren (bspw. über den Zugang zu Kirchen und Stiftungen) und diese dann über Untererbbaurechte weiter zu vergeben.

Bei der Vergabe von Erbbaurechten in bereits abgeschlossenen Projekten wurde der kapitalisierte Erbbauzins auf Grundlage eines subventionierten Bodenwertes berechnet. Offen ist die Frage, was passiert, wenn bei einer Laufzeit des Erbbaurechts von 60 Jahren die öffentlichen Fördergelder der Landeswohnraumförderung nach 40 Jahren ausbleiben. Aktuell sind weitere Projekte vorgesehen, da-runter in Freiam und in der Messestadt Riem.

Ausgehend von bisherigen Problemen und Hemmnissen in der Anwendung von Erbbaurechten in München hat die Stadt folgende Lösungsansätze für die aktuellen Verfahren abgeleitet, darunter:

- Die Laufzeit der Erbbaurechte wurde auf 80 Jahre verlängert und entspricht damit zwei Sanierungszyklen.
- Der Erbbauberechtigte hat die Wahlmöglichkeit zwischen einem laufenden oder einem kapitalisierten Erbbauzins.
- Bei Zeitablauf wird in Höhe des Verkehrswerts, der durch ein Gutachten ermittelt wird, für das Gebäude eine Entschädigung an den Erbbauberechtigten gezahlt.
- Bei städtischen Fördermodellen erfolgt eine Angleichung der Bindungsdauer an die Laufzeit des Erbbaurechts.
- Spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts wird über Konditionen einer möglichen Verlängerung („Sprechklausel“) verhandelt. (Problematisch ist hierbei, dass die Gemeindeordnung festlegt, dass städtische Flächen nicht unter dem Verkehrswert veräußert werden dürfen. Daher ist es schwierig, im Vorfeld über die Konditionen zu verhandeln.)

2.3 Ökonomische Bewertung von Erbbaurechten

„Marktgerecht“ heißt, den Bedingungen des Marktes entsprechend. In diesem Kontext sind marktgerechte Erbbaurechte so zu verstehen, dass Marktteilnehmer das Erbbaurecht wählen, weil es eine „echte“ Alternative zum Volleigentum darstellt und nicht aufgrund fehlender Wahlmöglichkeiten. Das gilt gleichermaßen für Erbbaurechte, die wohnungspolitisch und sozial ausgestaltet sind. Entscheidende Parameter zum Steuern marktgerechter Lösungen sind neben dem Erbbauzins Abschlagsfaktoren (wie Vertragslaufzeit, Entschädigung, Verfügungseinschränkungen) und Renditeerwartungen.

2.3.1 Erkenntnisse aus Modellrechnungen zur Wirtschaftlichkeit von Erbbaurechten

„Die Attraktivität von Erbbaurechten hängt auch entscheidend vom Erbbauzinssatz ab, der nicht höher sein sollte als der Kapitalmarktzinssatz, d. h. der Kapitalmarktzinssatz muss mit dem Erbbauzinssatz korrespondieren.“

Christian Stupka, Vorstand der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München (GIMA)

Es gibt verschiedene Herangehensweisen, um die Wirtschaftlichkeit von Erbbaurechten zu bewerten. So wurden u. a. im Rahmen der Expertise „Wohnungspolitische Potenziale des Erbbaurechts“ exemplarisch Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit unterschiedlichen Annahmen erstellt, um verschiedene Erbbaurechtsmodelle einer Kaufvariante gegenüberzustellen. Zentrale Parameter dieser vereinfachten Modellrechnungen sind insbesondere der Erbbau- bzw. Darlehenszinssatz, Liquiditätsvorteile und die Wertsteigerung eines fiktiven Grundstücks. Der Erbbaurechtsnehmer hat gegenüber einem Volleigentümer anfänglich einen Liquiditätsvorteil. Dieser Vorteil wird gegen Ende der

Darlehenslaufzeit geringer, da die Annuitäten beim Darlehen gleich bleiben, die Erbbauzinsen (in Anlehnung an den VPI) steigen. Im Ergebnis der Modellrechnungen ist festzustellen, dass Erbbaurechte (unter Annahme einer moderaten Wertsteigerung des Grundstücks) aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers nur wirtschaftlich vorteilhafter gegenüber Volleigentum sind, wenn der Erbbauzins niedriger ist als der Darlehenszins. In anderen Fallkonstellationen, bei denen der Erbbauzins identisch mit dem Darlehenszins ist, bietet das Volleigentum für den Investor die attraktivere Alternative. Das Erbbaurecht stellt demnach aus Erbbaurechtsnehmersicht eine wirtschaftlich interessante Investitionsentscheidung dar, wenn das Zinsniveau für Darlehen deutlich über das Niveau des Erbbauzinses steigt. Investoren werden im Rahmen von Investitionsrechnungen potenzielle Nachteile durch eine langfristige finanzielle Belastung durch den Erbbauzins intensiv abwägen. Allerdings kann auch der anfängliche Liquiditätsvorteil durch geringere Finanzierungskosten gegenüber der Langfristbetrachtung im Vordergrund stehen. Dieser Liquiditätsvorteil ist insbesondere in hochpreisigen Wohnungsmarktregionen und für Erbbaurechtsnehmer mit beschränkter Liquidität vorteilhaft.

Aktuelle Beispielrechnungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (vgl. RICS Positionen. Erbbaurecht stärken – Bauland aktivieren⁵) veranschaulichen, dass ein Aussetzen der Erbbauzinszahlung für die ersten fünf Jahre oder eine dauerhafte Reduzierung der jährlichen Erbbauzinsen deutliche Auswirkungen auf die Investmentberechnungen des Erbbaurechtsnehmers haben. Eine derartige finanzielle „Entlastung“ des Erbbaurechtsnehmers kann dann eine Gegenleistung für die Erfüllung sozialer und/oder städtebaulicher Zielsetzungen darstellen.

Jones Lang LaSalle (JLL) hat 2019 untersucht, welche Auswirkungen die Trennung des Gebäudes

⁵ <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/training--events/conferences/europe/rics-positionen-erbbau-recht.pdf>

von Grund und Boden durch das Erbbaurecht für das Investment eines Erbbaurechtsnehmers hat.⁶ Anhand einer Modellrechnung wurden die Auswirkungen auf die Eigenkapitalrendite und den internen Zinsfuß⁷ der Investition eines Erbbaurechtsnehmers dargestellt. Unter Berücksichtigung von festgelegten Eingangsparametern fallen die durchschnittliche Eigenkapitalrendite und der interne Zinsfuß beim Erbbaurecht höher aus als beim Volleigentum. Das Erbbaurecht kann sich demnach positiv auf die Rendite von Investments auswirken. Die Eigenkapitalrendite ist insbesondere für Gesellschafter und Aktionäre ein relevanter Indikator für die Rentabilität ihrer Investitionen in ein Unternehmen und für die künftige Entwicklung eines Unternehmens.

Ein Investor bewertet in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und unternehmenspolitischen Zielsetzungen, ob ein Investment – im Volleigentum oder Erbbaurecht – marktgerecht und finanziell attraktiv ist. Über die beschriebenen Steuerungsparameter können beim Erbbaurecht (wie auch beim Volleigentum) Anreize geschaffen werden, um übergeordnete stadtentwicklungs- und/oder wohnungspolitische Ziele (wie bspw. bezahlbaren Wohnraum schaffen und langfristig sichern) zu unterstützen.

6 Vgl. JLL-Report „Erbbaurechte in deutschen Metropolen – Werttreiber und Dynamik am Investmentmarkt“ (2019), <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/erbbaurechte-in-deutschen-metropolen-germany-jll.pdf>

7 Ein interner Zinsfuß einer Investition ist ein Kalkulationszinssatz, bei dessen Verwendung sich ein Kapitalwert von null ergibt. Auf dieser Berechnungsgrundlage kann eine (theoretische) Rendite ermittelt und damit festgestellt werden, ob eine geplante Investition wirtschaftlich ist.

2.3.2 Ermittlung eines marktgerechten Erbbauzinses

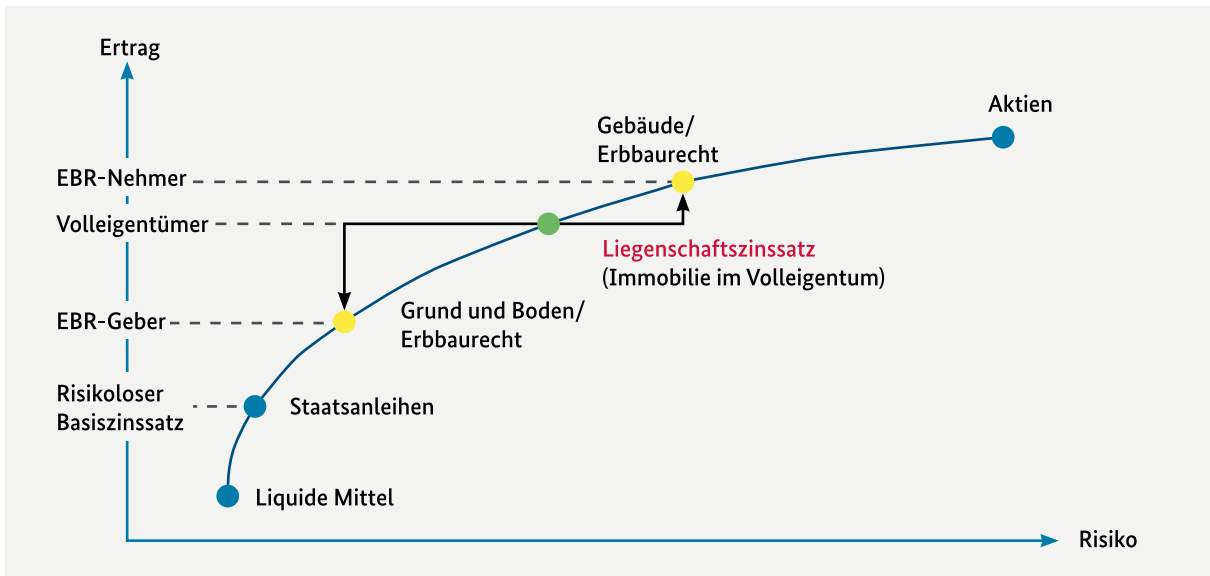
„Die Marktkräfte sollten genutzt werden, um finanzielle und soziale Ziele über die Schaffung eines Mehrwerts zu erreichen.“

Prof. Dr. Dirk Löhr, Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld

Im Rahmen des Fachdialogs führte Prof. Dr. Dirk Löhr aus, dass sich marktgerechte Erbbaurechte an den Kapitalmarktverhältnissen unter Berücksichtigung einer veränderten Rendite-/Risiko-Konstellation gegenüber der Investitionsalternative Volleigentum orientieren (s. Abb. 7). Demnach erhält der Erbbaurechtsgeber die im Erbbaurechtsvertrag festgelegten sicheren Erbbauzinsen und gibt Risiken, die mit der Bebauung eines Grundstücks und der Vermietung eines errichteten Gebäudes einhergehen, an den Erbbaurechtsnehmer weiter. Im Vergleich zum Volleigentum ist sein Risiko geringer und daher ist eine geringere Renditeforderung als bei einem Volleigentümer angemessen. Die Renditeforderung eines Volleigentümers orientiert sich am Liegenschaftszinssatz⁸. Das Risiko beim Erbbaurechtsnehmer ist demgegenüber höher als beim Volleigentümer, da dieser unabhängig von der Höhe des erwirtschafteten Ertrags (hier: Einnahmen aus Vermietung) die vereinbarten Erbbauzinsen aufbringen muss. Um dieses erhöhte Risiko aus Vermietung und Erbbauzinsbelastung zu kompensieren, setzt der Erbbaurechtsnehmer eine höhere Rendite für sein Investment an als der Erbbaurechtsgeber bzw. ein Volleigentümer. Eine Kompensation der höheren Risiken des Erbbaurechtsnehmers durch den Erbbaurechtsgeber erfolgt in der Praxis größtenteils – wenn überhaupt – in Form eines reduzierten Erbbauzinses.

8 Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die marktübliche Verzinsung von Liegenschaften und kann auch zur Abwägung für einer als marktübliche Renditeerwartung für eine alternativen Anlage herangezogen werden. Vereinfachte Berechnung: Liegenschaftszins = Jahresreinertrag/Investition

Abbildung 7: Rendite-/Risiko-Struktur bei Erbbaurechten



Quelle: Jung 2016, modifiziert durch Löhrr 2019*

* Mathematische Berechnungen und Erläuterungen siehe Beitrag von Prof. Dr. Dirk Löhrr „Stakeholder Value durch kommunale Erbbaurechte in vhw (Hrsg.) (2019): Schwerpunkt 100 Jahre Erbbaurecht. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 4/2019.

Akzeptieren Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer eine Verschiebung der Renditeforderungen aufgrund ihrer unterschiedlichen Risikopositionen, entsteht ein potenzieller Mehrwert. Dieser potenzielle Mehrwert kann erschlossen werden, wenn der Erbbaurechtsgeber bereit ist, den Erbbaurechtsnehmer in Form eines einmaligen Zuschusses im Voraus zu entschädigen. Ein jährlich reduzierter Erbbauzins kann aufgrund von Diskontierungsverlusten diesen Mehrwert nicht heben. Hintergrund ist, dass eine Reduzierung der Erbbauzinsen über die Jahre weniger wert ist. Dadurch wird der potenzielle Mehrwert „aufgezehrt“. Der potenzielle Mehrwert könnte beispielsweise als Mietsubventionierung zugewendet werden. Für eine Kommune als Erbbaurechtsgeber stellt sich in diesem Modell die Herausforderung, wie mit dem auftretenden Liquiditätsnachteil umzugehen ist. Schließlich müsste sie in „Vorleistung“ gehen und dem Erbbaurechtsnehmer mit einem Zuschuss kompensieren. Wie mit derartigen Fra-

gen umzugehen ist und welche Potenziale dieses sogenannte Prämienmodell für den bezahlbaren Mietwohnungsbau bietet, erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung. Erfahrungswerte in Deutschland liegen bisher nur im gewerblichen Bereich von Kapitalanlagegesellschaften⁹ vor.

⁹ Das Unternehmen Continuum capital bietet Investment- und Finanzierungskonzepte unter Ausnutzung des Erbbaurechts. (<https://www.continuum-capital.com>)

2.4 Gegenwärtiger Diskussionsstand zum Erbbaurecht als Instrument für bezahlbares Wohnen

Die zunächst eher allgemein geführte Diskussion zum Erbbaurecht als ein Baustein zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum findet neben Fachdebatten (u.a. Deutscher Erbbaurechtsverband, Runder Tisch Liegenschaftspolitik Erbbaurechte in Berlin, Initiative Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik, Roadmap Bodenpolitik – Bodenpolitische Agenda 2020–2030 von Difu und vhw) mittlerweile auch Eingang in die kommunale Verwaltungspraxis und den Diskurs in den Stadtgesellschaften (u.a. Freiburg i.B., Wolfsburg, Leipzig, Köln) und den politischen Raum (u.a. Baulandkommission, Deutscher Städtetag). Das Thema Erbbaurecht wird damit nun viel konkreter und kleinteiliger behandelt als noch kurze Zeit zuvor. So befasst sich der Deutsche Städtetag (DST) in der Fachkommission Liegenschaften mit aktuellen Themen der Baulandentwicklung und in diesem Kontext auch mit der Vergabe kommunaler Grundstücke im Erbbaurecht. Es wurde eine Erhebung bei den in der Fachkommission vertretenen Städten zur Nutzung des Erbbaurechts durchgeführt, deren Ergebnisse eng in den Fachdialog Erbbaurecht integriert wurden. Dabei wurde deutlich, dass eine Auswertung der Untersuchung des DST zu ähnlichen Erkenntnissen führte, wie die der Expertise „Wohnungspolitische Potenziale von Erbbaurechten“. Demnach wird das Erbbaurecht insbesondere für das Einfamilienhaussegment genutzt. In der politischen Diskussion hat das Erbbaurecht mittlerweile an Brisanz in den Städten gewonnen; auch vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit zahlreiche kommunale Flächen veräußert wurden, die heute benötigt werden, um den erforderlichen Wohnungsbau zu bewerkstelligen. Erbbaurechte im Wohnungsbereich werden derzeit nicht nur politisch diskutiert, sondern es gibt auch konkrete Umsetzungsbeispiele in Kommunen. In einem vorbereitenden Papier der Fach-

kommission Liegenschaften wird das Erbbaurecht als gemeinwohlorientiertes Instrument der Daseinsvorsorge bezeichnet. Das Erbbaurecht wird auch als weitergehendes Instrument verstanden, das sich nicht auf den Wohnungsbau beschränkt. Im Ergebnis steht die Kernaussage, dass Kommunen sich näher mit dem Erbbaurecht beschäftigen und dieses auch nutzen sollten. Das Erbbaurecht wird ausdrücklich als Instrument einer sozialgerechten Liegenschaftspolitik bezeichnet. Hier hat ein Umdenken in den Städten stattgefunden; weg von einer Veräußerung der kommunalen Liegenschaften zur Haushaltskonsolidierung hin zur Nutzung kommunaler Flächen zur stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Steuerung.

„Das Erbbaurecht ist ein Instrument einer sozialgerechten Liegenschaftspolitik. Kommunen sollten sich näher mit diesem Instrument beschäftigen und dieses auch nutzen.“

Eva Maria Niemeyer, Hauptreferentin für Baurecht und Liegenschaften im Deutschen Städtetag

Aus Sicht des DST ist die Vertragsgestaltung bei Erbbaurechten entscheidend. Dazu wurde bereits in der Vergangenheit eine Arbeitshilfe des DST gemeinsam mit dem Katholischen Siedlungsdienst e.V. (KSD) (u.a. mit Mustervertrag¹⁰) veröffentlicht. Aufgrund der Individualisierung bei der Vertragsgestaltung und dem damaligen Fokus auf Einfamilienhausregelung sind die Musterverträge nicht auf das Mehrfamilienhaussegment übertragbar. Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit eine Spezifizierung auf den Mietwohnungsbau und einen modularen Aufbau zu möglichen Vertragsbausteinen als neue Handreichung für Kommunen zielführend sein könnte.

¹⁰ In 2006 hat das BMUB das Muster eines Erbbaurechtsvertrags für Wohnzwecke veröffentlicht, das eine Arbeitsgruppe unter Federführung des Deutschen Städtetags und des KSD Katholischer Siedlungsdienst erarbeitet hat (https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/gesetzestexte/richtlinie/wertr-anlage-1-11.pdf?__blob=publicationFile&v=3).

„Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Erbbaurecht ist erforderlich, um seine Akzeptanz bei potenziellen Erbbaurechtsgebern und auch bei Investoren zu erhöhen.“

Sabine Georgi, Country Manager RICS Deutschland

Mit Veröffentlichung der Positionen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) im Februar 2019 zum Thema „Erbbaurecht stärken – Bauland aktivieren“¹¹ gibt auch eine internationale Berufsorganisation mit verschiedenen vertretenen Disziplinen (darunter Immobilienwirtschaft, Projektentwicklung und Finanzierung) Empfehlungen zum Erbbaurecht. Zentrale Botschaft ist, dass Standardisierung notwendig ist. Dies betrifft beispielsweise den Anstieg des Erbbauzinses oder die Entschädigung des Erbbaurechtsnehmers bei Auslaufen der Verträge. Ziel sollte es sein, dass Erbbaurecht stärker zu nutzen. Allerdings geht die RICS davon aus, dass damit nur ein begrenzter Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erzielt werden kann.

Aus der Sicht eines professionellen Marktakteurs aus dem Bereich Immobiliendienstleistungen kommt JLL in einem im März 2019 veröffentlichten Report „Erbbaurechte in deutschen Metropolen – Werttreiber und Dynamik am Investmentmarkt“¹² zu dem Ergebnis, dass Erbbaurechte bislang eher die Ausnahme als die Regel sind, diese aber durchaus einen nicht zu vernachlässigen Teil des gesamten Immobilienmarktes darstellen. Die Studie verdeutlicht, dass Erbbaurechte in ähnlichem Maße an Preissteigerungen partizipieren wie Immobilien mit Grundstücken im Volleigentum. Eine Investition in Immobilien im Erbbaurecht kann demnach bei entsprechender Vertragsgestaltung eine alter-

native Kapitalanlage für institutionelle Anleger sein. Hintergrund ist, dass durch die Trennung von Gebäude und Boden unterschiedliche Risiko-Rendite-Profile für Grundstücks- und Gebäude-Investoren entstehen (s. auch Kap. 2.3.2). Angesichts der politischen Ankündigungen sollten sich die Akteure der Immobilienbranche vermehrt mit Erbbaurechten auseinandersetzen. Dies betrifft sowohl Projektentwickler, die auf Erbbaurechtsgrundstücken Immobilien bauen, als auch Investoren, die Immobilien erwerben. Es ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen von Erbbaurechtsimmobilien mittelfristig zunehmen wird.

¹¹ <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/training--events/conferences/europe/rics-positionen-erbbau-recht.pdf>

¹² <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/erbbau-rechte-in-deutschen-metropolen-germany-jll.pdf>

2.5 Vorläufige Bewertung aus Sicht der Akteure im Fachdialog Erbbaurecht im Überblick

„Bei der Bewertung des Instruments Erbbaurecht ist es entscheidend, die bestehenden Vor- und Nachteile des Erbbaurechts differenziert zu betrachten und die unterschiedlichen Perspektiven von Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer zu berücksichtigen. Nur so lassen sich Interessensgegensätze auflösen und Erbbaurechte vermehrt mit wohnungs- und bodenpolitischer Zielrichtung einsetzen.“

Christian Huttenloher, Generalsekretär des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Als Zwischenfazit lässt sich festhalten, dass das Erbbaurecht als ein möglicher Baustein einer aktiven Liegenschaftspolitik zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum angesehen wird. Dem Instrument werden Potenziale zugeschrieben, um sowohl stadt- und wohnungspolitische als auch unternehmerische Ziele zu erreichen. Eine intensive Auseinandersetzung mit den Vor- und Nachteilen des Erbbaurechts seitens der Marktteilnehmer wird daher von verschiedenen Vertretern empfohlen und eine stärkere Nutzung angeregt. Im Rahmen des Fachdialogs wurden die in der GEWOS-Erhebung identifizierten Vor- und Nachteile erörtert und nach den unterschiedlichen Perspektiven von Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer differenziert (s. Abb. 8 und 9).

Vorteile von Erbbaurechten für Erbbaurechtsgeber und -Erbbaurechtsnehmer

Die flexible Ausgestaltung von Erbbaurechten ermöglicht eine wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Steuerung der Nutzungen durch den Grundstückseigentümer. So können beispiels-

weise reduzierte Erbbauzinsen (unter Beachtung beihilferechtlicher Regelungen) für den sozialen Wohnungsbau zugrunde gelegt werden und über einen längeren Zeitraum – als es vergleichsweise die Wohnraumförderung zulässt – Belegungsbindungen gesichert werden. Diese Steuerungsmöglichkeit ist insbesondere für Kommunen und gemeinwohlorientierte Grundstückseigentümer von Vorteil. Eine preisdämpfende („marktberuhigende“) Wirkung des Erbbaurechts in angespannten Marktsituationen ist erst bei einer weit verbreiteten, flächendeckenden Anwendung des Instruments zu erwarten. Sichere Einnahmen, eine Beteiligung an den Bodenwertsteigerungen und der Erhalt des Grundvermögens sind für den Erbbaurechtsgeber Argumente für die Anwendung des Erbbaurechts gegenüber einem Abverkauf. Das Erbbaurecht bietet dem Erbbaurechtsnehmer die Möglichkeit, sein Nutzungsrecht zu belasten, zu veräußern oder zu vererben. Zudem bestehen (unter marktgerechten Vertragskonditionen) Liquiditätsvorteile gegenüber dem Volleigentum: Eine geringere Gesamtinvestition ohne Grundstückserwerb schont die Liquidität und die Schuldenlast ist aufgrund einer niedrigeren Darlehenssumme geringer. Bei einer positiven Immobilienmarktentwicklung steigt der Wert der Immobilien des Erbbaurechtsnehmers und damit auch der Wert seines Vermögens; und das unter Umständen bei einem vergleichsweise geringen Erbbauzins.

Nachteile von Erbbaurechten für Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer

In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase ist das Erbbaurecht unattraktiv, wenn die auf die Bodenrichtwerte angelegten Erbbauzinssätze deutlich über den Hypothekenzinssätzen liegen und sich damit nicht am Markt orientieren. Da es keinen exakt bestimmbareren Erbbauzins über die gesamte Vertragslaufzeit gibt, bleibt eine gewisse Unsicherheit beim Erbbaurechtsnehmer bestehen, in welcher Höhe finanzielle Belastungen zu erwarten sind. Mit dem Auslaufen der Erbbaurechtsverträge

Abbildung 8: Vorteile von Erbbaurechten für Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer

Vorteile	
Erbbaurechtsgeber	Erbbaurechtsnehmer
Wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Steuerungsinstrumente der Wohnungs- und Bodenpolitik, (dämpfende Wirkung auf die Entwicklung der Boden- und Immobilienpreise)	Belast-, veräußer- und vererbbares Nutzungsrecht
Einnahmen über Erbbauzinsen, Beteiligung an Bodenwertsteigerung	Liquiditätsvorteil
Erhalt des Grundvermögens	Vermögensaufbau
Vereinbarung sozialer Bindungen	Flexible Vertragsgestaltung

Quelle: Eigene Darstellung DV nach GEWOS, Expertise Erbbaurecht und Erkenntnissen aus dem Fachdialog Erbbaurecht

Abbildung 9: Nachteile von Erbbaurechten für Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer

Nachteile	
Erbbaurechtsgeber	Erbbaurechtsnehmer
Verwaltungsaufwand und Konfliktpotenzial	Marktferne Erbbauzinsen
Finanzielle Rückstellungen bzw. Risiken für Entschädigung nach Vertragsende	Erschwerte Beleihungsakzeptanz (mehr Unsicherheiten und Abschlüsse bei der Beleihbarkeit)
Fehlende kurzfristige Einnahmen (Ausnahme kapitalisierte Erbbauzinsen)	Planungs- und Finanzierungsrisiken gegen Ende der Vertragslaufzeit
	Kostensteigerung durch Anpassung der Erbbauzinsen
	Eingeschränktes Recht auf Nutzungsänderung

Quelle: Eigene Darstellung DV nach GEWOS, Expertise Erbbaurecht und Erkenntnissen aus dem Fachdialog Erbbaurecht

geht für den Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer ein Risiko einher. So ist der Erbbaurechtsgeber angehalten, finanzielle Rückstellungen für eine Entschädigung nach Vertragsende vorzunehmen, während der Erbbaurechtsnehmer Unsicherheiten bei Planung und Finanzierung bei Ablauf des Vertrages hinnehmen muss, solange eine (mögliche) Vertragsverlängerung nicht geregelt ist und keine volle Entschädigung für das Grundstück erfolgt. Im Zuge einer Verlängerung bzw. eines Neuabschlusses des Erbbaurechts wird üblicherweise der Erbbauzins an die gestiegenen

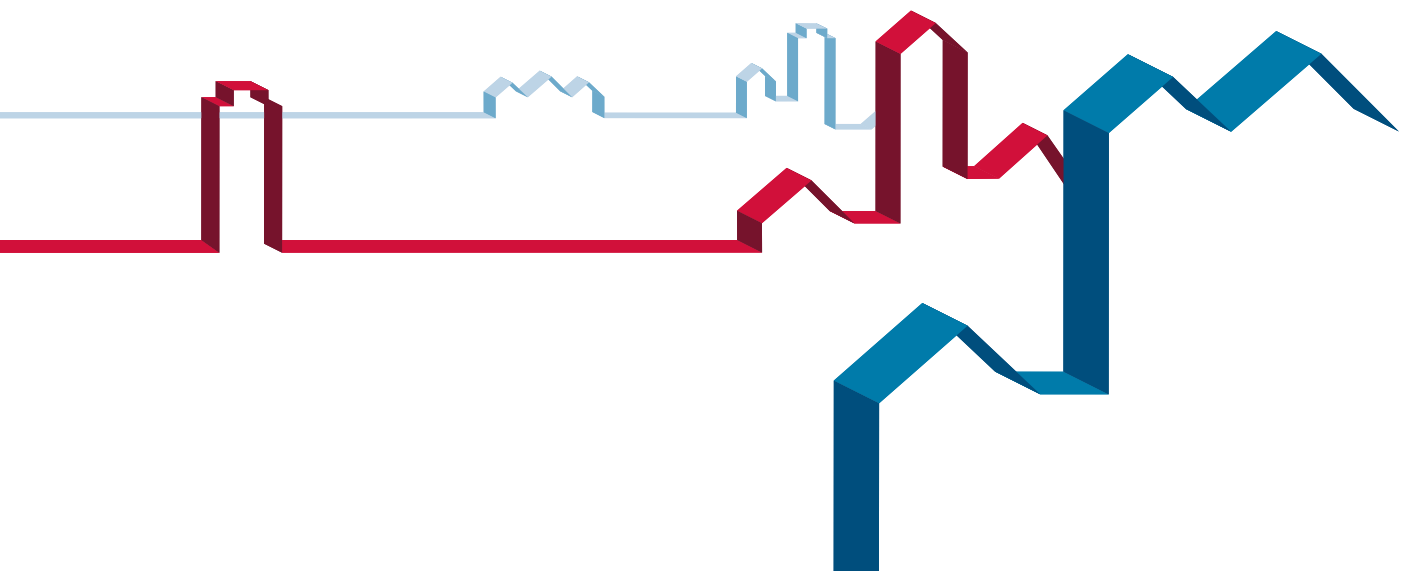
Grundstückspreise angepasst. Die absolute Erhöhung der Erbbauzinsen ist zu Beginn der Vertragslaufzeit nicht vorhersehbar und stellt damit eine unsichere, nicht planbare Größe dar¹³. Insbesondere aus kommunaler Perspektive werden der als hoch eingeschätzte Verwaltungsaufwand und das Konfliktpotenzial als hemmende Faktoren bei der Anwendung des Erbbaurechts angesehen. Bei laufenden Erbbauzinsen stehen einem Erbbaurechts-

¹³ Allerdings werden bei sehr lang laufenden Erbbaurechten in Gebieten mit stark steigenden Bodenwerten über einen langen Zeitraum günstige Erbbauzinsen gezahlt.

geber keine kurzfristigen Einnahmen (bspw. für die Schuldentilgung, Ankauf neuer Grundstücke sowie Investitionen) zur Verfügung.

Eine eher grundsätzliche Zurückhaltung in der breiteren Anwendung von Erbbaurechten besteht in einer Reihe von Kommunen darin, dass sie bewusst eine aktive Liegenschaftspolitik durch die strategische Veräußerung und den strategischen Ankauf von Flächen aus den entsprechenden Erlösen betreiben. Teilweise entstehen damit de facto revolvierende Bodenfonds, die schon von ihrer Grundkonstruktion her dem Erbbaurecht entgegenstehen. Allerdings muss die Anwendung sich nicht zwingend auf dieselben Flächen bezie-

hen, so dass grundsätzlich auch beide Strategien gleichzeitig verfolgt werden können. Hintergrund ist, dass bei der Anwendung des Erbbaurechts mit einem laufenden Erbbauzins ein (einmaliger) Erlös aus dem Grundstücksverkauf ausbleibt (Ausnahme: kapitalisierter Erbbauzins) und daher nicht zum Neuankauf weiterer Flächen eingesetzt werden kann. Wohnungsunternehmen als Erbbaurechtsnehmer sehen neben Kostensteigerungen durch Anpassungen des Erbbauzinses vor allem eine erschwerte Beleihungsakzeptanz, ein eingeschränktes Recht zu Nutzungsänderungen sowie die fehlende Möglichkeit, am Wertzuwachs eines Grundstücks beteiligt zu werden, als nachteilig an.



3. Zentrale Gesichtspunkte zur Ausgestaltung von Erbbaurechten für den Mietwohnungsbau

Grundsätzlich werden die im Kapitel 2.5 aufgezeigten Vor- und Nachteile des Erbbaurechts entscheidend durch die Ausgestaltung der Erbbaurechtsverträge bestimmt. Um Erbbaurechte stärker zu verbreiten und weitere Grundstückseigentümer und Investoren zur Nutzung zu motivieren, ist es erforderlich, die Attraktivität des Instruments zu erhöhen und Vorbehalten der potenziellen Erbbaurechtsnehmer Rechnung zu tragen. Im Zuge der Vertragsgestaltung sind Lösungen für häufig bestehende Probleme zu erarbeiten, die vor allem in der sachgerechten Anwendung von Erbbaurechtsmodellen, der Beleihbarkeit und der Handhabung von Erbbaurechten vor dem Laufzeitende liegen. Im Folgenden werden Hinweise zur Ausgestaltung von Erbbaurechten gegeben, die die Perspektiven des Erbbaurechtsgebers und Erbbaurechtsnehmers berücksichtigen und Ansätze zum Auflösen von Interessengegensätzen aufzeigen.

3.1 Erbbauzinsen marktgerecht und sozial gestalten

Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Erbbauzinses dienen aus dem Markt abgeleitete Bodenwerte, die gutachterlich ermittelt werden. Ein marktgerechter Erbbauzins berücksichtigt neben der aktuellen Kapitalmarktsituation auch eine veränderte Rendite-/Risiko-Konstellation bei Erbbaurechtsgeber und -nehmer¹ (vgl. Kap. 2.3.2).

Grundsätzlich sollte der Erbbauzinssatz nicht höher als der Kapitalmarktzinssatz sein. Ein Investment wäre sonst aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers wirtschaftlich unattraktiv. Um Veränderungen der Kapitalmarktsituation widerzuspiegeln, sollte der

¹ Wenn als Maßstab das Volleigentum herangezogen wird, bestehen bei Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer unterschiedliche Risiken und Renditeforderungen. Wenn das Erbbaurecht ein marktkonformes Instrument sein soll, ist dies zu berücksichtigen. Über eine einmalige Ausgleichzahlung könnte der Erbbaurechtsgeber den mit höheren Risiken behafteten Erbbaurechtsnehmer „entlasten“ und dadurch einen potenziellen Mehrwert erschließen (vgl. dazu Löh/Braun).

Erbbauzinssatz variabel gestaltet werden. Zudem sollte dem Erbbauberechtigten eine Wahlmöglichkeit zwischen einem laufenden oder einem kapitalisierten Erbbauzins geboten werden. Ein kapitalisierter Erbbauzins entspricht Volleigentum auf Zeit. Dabei gehen dem Erbbaurechtsgeber Bodenwertsteigerungen verloren. Das ist vorteilhaft für den Erbbaurechtsnehmer, da Unsicherheiten bezüglich einer Anpassung des Erbbauzinses damit ausbleiben. Allerdings setzt eine Einmalzahlung der kapitalisierten Erbbauzinsen beim Erbbaurechtsnehmer eine Vorfinanzierung voraus, wodurch der Liquiditätsvorteil wegfällt. Von einer Fixierung auf einen kapitalisierten Erbbauzins sollte abgesehen werden, da dies eigenkapitalschwächere Marktakteure ausschließen würde.

Der Erbbauzins ist als laufende Belastung in den Businessplänen des Erbbaurechtsnehmers einzustellen.

3.2 Wertsicherung nachvollziehbar regeln

Regelmäßige Einnahmen aus laufenden Erbbauzinsen sind für den Erbbaurechtsgeber vorteilhaft, da sich damit wirtschaftlich planen lässt und diese Beträge wieder gezielt (und zweckgebunden) eingesetzt werden können. Zudem sind die Erbbauzinsen – in der Regel aufgrund der langen Laufzeiten der Verträge – über eine Wertsicherungsklausel inflationsbedingt wertgesichert. Das heißt, während der Vertragslaufzeit steigt der absolute Erbbauzins nominal an. Damit entstehen Mehreinnahmen für den Erbbaurechtsgeber. In der Praxis hat sich eine Erbbauzinsanpassung bewährt, die sich auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) stützt. Dieser Index wird jährlich vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht und ist objektiv und einfach als Maßstab für die Erbbauzinsanpassung anzusetzen. Eine weitere Möglichkeit der Wertsicherung ist eine Spannungsklausel, die für Mietwohnungen in Erbbaurechtsverträgen verankert wird. Dabei wird

der Erbbauzins in Beziehung zum Bodenwert oder dem Jahresmietzins des Gebäudes gesetzt und damit ein direkter Bezug zur Ertragskraft der Immobilie hergestellt. Bei einer Kapitalisierung des Erbbauzinses entfallen eine Anpassung des Erbbauzinses und damit eine Abschöpfung der Bodenwertsteigerung durch den Grundstückseigentümer.

Der Erbbauzins ist zwangsversteigerungsfest, indem er im Grundbuch an erster Rangstelle eingetragen wird. So besteht im Falle einer Zwangsversteigerung eine starke Gläubigerposition.

3.3 Vertragslaufzeit mit Sanierungszyklen synchronisieren

Praxiserfahrungen haben gezeigt, dass die Laufzeiten der Erbbaurechte auf 80 Jahre ausgelegt werden sollten. Das entspricht zwei Sanierungszyklen eines Gebäudes und ist aus Sicht des Erbbauberechtigten relevant bei Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen im Wohnungsbereich. So könnte die Laufzeit des Erbbaurechts mit den gängigen Gebäude- und Sanierungszyklen synchronisiert werden.

3.4 Liquiditätsvorteile beim Erbbaurecht nutzen

Die Grundstückskosten sind beim Wohnungsbau ein relevanter Kostenfaktor (insbesondere in Wachstumsräumen). Bei einer Grundstücksvergabe im Erbbaurecht wird der Boden nicht erworben, sondern gepachtet. Durch den entfallenden Kaufpreis für das Grundstück ist der Gesamtinvestitionsbedarf für den Erbbaurechtsnehmer geringer. Der Eigenkapitalbetrag für ein Investment reduziert sich bzw. bei gleichem Eigenkapitalbetrag steigt der relative Eigenkapitalanteil des Erbbaurechtsnehmers. Durch die geringeren Finanzierungskosten erhält der Erbbaurechtsnehmer (anfänglich) einen Liquiditätsvorteil. Dieser Liqui-

ditätsvorteil beschreibt den Vorteil für den Erbbaurechtsnehmer aufgrund der unterschiedlichen Belastungen über die Laufzeit im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen. Der Vorteil wird dabei gegen Ende der Darlehenslaufzeit geringer, da die Annuitäten beim Darlehen im Laufe der Zeit gleich bleiben (sofern eine langfristige Zinsbindung besteht), während die Erbbauzinszahlungen in der Regel an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt sind und laufend ansteigen.

Das Erbbau-Modell ist insbesondere in hochpreisigen Wohnungsmarktregionen und für Investoren mit beschränkter Liquidität vorteilhaft, die über eine geringe Eigenkapitalquote verfügen (wie bspw. neu gegründete Genossenschaften oder Baugruppen). Etablierte Unternehmen (wie bspw. kommunale Wohnungsunternehmen oder Wohnungsbau-genossenschaften) ziehen zumeist – und sofern die Wahloption besteht – den Kauf eines Grundstücks vor, insbesondere weil Erbbaurechte nicht in jedem Fall günstiger sind als der Grundstückskauf (v.a. nicht in Zeiten niedriger Kapitalmarktzinsen). Allerdings kann es auch für sie wirtschaftlich attraktiv sein, das Eigenkapital zu „schonen“, um es für weitere Investitionen einzusetzen.

3.5 Vertragsverlängerung frühzeitig verhandeln und faire Entschädigung vereinbaren

Besondere Aufmerksamkeit verdienen die Regelungen für die Beendigung von Erbbaurechtsverträgen. Für den Fall, dass es nicht zu einer Verlängerung bzw. einem Neuabschluss des Vertrags kommt, muss der Erbbaurechtsgeber finanzielle Rückstellungen für eine (mögliche) Entschädigung nach Vertragsende bilden. Im Fall einer Kommune als Erbbaurechtsgeber erzwingt die Kameralistik eine entsprechende Berücksichtigung der erforderlichen Rückstellung für den Fall der Entschädigung des Erbbauberechtigten (bei Vertragsende oder Heimfall) im Haushalt.

Für den Erbbaurechtsnehmer bestehen Unsicherheiten bei Planung und Finanzierung zum Ende des Vertrags. In diesem Zusammenhang spielt auch die Höhe der Anpassung der Erbbauzinsen eine große Rolle und damit, welche finanziellen Belastungen für den Erbbaurechtsnehmer (künftig) zu erwarten sind. Diese können (angesichts der langen Laufzeiten der Verträge und insbesondere in dynamischen Märkten mit erheblichen Steigerungen der Bodenrichtwerte) in absoluten Zahlen sehr viel höher ausfallen. Da die mit Vertragsabschluss verfolgten Ziele und Zeithorizonte der Vertragspartner unterschiedlich sein können, empfiehlt sich eine Verlängerungsoption oder zumindest eine „Sprechklausel“ nach Münchner Vorbild im Erbbaurechtsvertrag zu verankern. Dies soll einen transparenten Prozess sicherstellen, um rechtzeitig (spätestens fünf Jahre vor Vertragsende) eine Verständigung zwischen Erbbaurechtsgeber und -nehmer über eine mögliche Verlängerung des Erbbaurechts zu führen. Schwierig ist es hierbei, im Vertrag oder auch im Vorfeld (vor Auslaufen des Erbbaurechts) die konkreten Konditionen dafür festzulegen. So regeln beispielsweise einige Gemeindeordnungen, dass eine Veräußerung des Erbbaugrundstücks nicht unterhalb des Verkehrswerts erfolgen kann. Eine Ermittlung des Verkehrswerts ist damit Voraussetzung. Dieser kann aber nicht zu einem früheren Zeitpunkt verlässlich ermittelt werden, wenn der Verkauf erst einige Jahre später vorgesehen ist. Im Falle einer Verlängerung bzw. Erneuerung von Erbbaurechten können sich die Vertragspartner auf einen neuen Vertrag einigen, der individuell ausgehandelt wird. Zur Sicherung bezahlbarer Mieten kann der Verkehrswert im Ertragsverfahren ermittelt werden. Bei einer (deutlichen) Erhöhung des Erbbauzinses ist eine Grundstücksteilung eine Möglichkeit, um die Erschwinglichkeit des Erbbaurechts weiterhin zu gewähren.

Die Höhe der Entschädigung liegt in der Regel bei zwei Drittel des gemeinen Wertes, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Bei einer Zwei-Drittel-Entschädigungsregelung sind Anreize für Instandhaltungen des Gebäudes durch den

Erbbaurechtsnehmer geringer als vergleichsweise bei einer Entschädigung zum vollen Verkehrswert. Die Gefahr der Entstehung von städtebaulichen „Schandflecken“ nimmt zum Ende der Vertragslaufzeit zu. Zudem ist diese Regelung für den Erbbaurechtsnehmer unattraktiv und fördert nicht die Akzeptanz des Erbbaurechts. Fällt eine Immobilie im Entschädigungsfall an den Erbbaurechtsgeber zurück, trägt dieser das wirtschaftliche Risiko, diese wieder zum vollen Verkehrswert zu veräußern. Dies kann erschwert werden, wenn die Immobilie beispielsweise aufgrund ihres desolaten Zustands oder eines hohen Investitionsbedarfs nicht am Markt platziert werden kann.

Zur Verbesserung der Akzeptanz und der Attraktivität des Erbbaurechts sollte sich die Entschädigung des Erbbaurechtsnehmers durch den Erbbaurechtsgeber zum Vertragsende am Voll-eigentum orientieren, d.h. möglichst am vollen (100-prozentigen) Verkehrswert der Immobilie. Dadurch würden auch Anreize geschaffen, dass erforderliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den Erbbaurechtsnehmer bis zum Ende der Vertragslaufzeit kontinuierlich durchgeführt werden.

Im Sonderfall des Heimfalls, wenn bestimmte Voraussetzungen wie beispielsweise mehrjährige Zahlungsrückstände, Insolvenz des Erbbaurechtsnehmers oder Vertragsbruch im Sinne von Nichteinhaltung von Nutzungsbindungen erfüllt sind, sind Entschädigungslösungen zu regeln. In der Praxis löst der Heimfall insbesondere beim Erbbaurechtsnehmer Verunsicherung und das Empfinden vom „Eigentum zweiter Klasse“ aus. Dabei sind die tatsächlichen Fälle von der Inanspruchnahme des Heimfallrechts selten. Die Heimfallregelung bietet allerdings Grundstückseigentümern die Möglichkeit, im Missbrauchsfall durch den Erbbauberechtigten (bspw. wenn dieser Vorgaben der Einräumung von Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht einhält) den Heimfall auszuüben.

3.6 Wertabschläge bei Erbbaurechten minimieren

Das Erbbaurecht kann, wie das Grundstück selbst, mit einer Hypothek beliehen werden. Das heißt, der Erbbaurechtsgeber kann für einen Kredit bei einer Bank das Erbbaurecht als Sicherheit angeben. In der Praxis zeigt sich allerdings, dass nicht alle Kreditinstitute Erbbaurechte als Sicherheit akzeptieren.

Durch Einigung von Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem wird das Erbbaurecht im Grundbuch begründet. Grundsätzlich erhält das Erbbaurecht Vorrang vor einzutragenden Grundschulden (wie bspw. für ein Darlehen zur Finanzierung einer Immobilie) und steht an erster Stelle im Grundbuch. Das sichert dem Erbbauberechtigten zu, dass das Erbbaurecht auch dann bestehen bleibt, wenn das Grundstück zwangsversteigert wird. Für eine Bank, die eine Immobilie auf einem Erbbaugrundstück finanziert, ist entscheidend, an welcher Stelle im Grundbuch (Rangfolge) sie eingetragen ist. Hätte die Bank die erste Rangstelle inne und würde sie das Objekt zwangsversteigern lassen, geht das Erbbaurecht unter und der Erbbaurechtsgeber ginge leer aus. Steht hingegen das Erbbaurecht an erster Rangstelle (Regelfall) und müsste die Bank in einem solchen Fall die Immobilie versteigern lassen, wird das Erbbaurecht vor der Bank befriedigt. Diese sogenannte Vorlast zieht der Kreditgeber vom Wert des Gebäudes ab und ermittelt so eine maximale Finanzierungsobergrenze. Diese liegt dann unter den Beleihungsmöglichkeiten bei einem Gebäude auf einem Eigentumsgrundstück. Daneben begründen Financier weitere Abschläge trotz der Veräußerbarkeit des Erbbaurechts in der Befristung des Erbbaurechts, Gebäudeentschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts und allgemeinen Nachteilen des Erbbaurechts.

Grundlage für die Wertermittlung des Erbbaurechts ist die Beleihungswertverordnung (BelWertV). § 21 BelWertV legt fest, dass die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu berücksichtigen ist und den sich aus dem Erbbaurecht ergebenden Einschränkungen

durch angemessene Wertabschläge ausreichend Rechnung getragen wird. Eine einheitliche Handhabung für die Beleihung von Erbbaurechten durch die Banken fehlt. In der Praxis verlangen Banken gewöhnlich eine Volltilgung 10 Jahre vor Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags (nach § 20 Abs. 1 ErbbauRG Darlehenstilgung 10 Jahre vor Laufzeitende). Dadurch sind die letzten 30 Vertragsjahre zumeist kritisch für eine weitere Finanzierung von Investitionen, da Beleihungen nicht mehr bzw. nur erschwert möglich sind. Modernisierungsvorhaben und werterhaltende Maßnahmen in den Wohnungsbestand können damit durchaus erschwert werden und bleiben häufig aus.

Da viele Kommunen eine vermehrte Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht derzeit diskutieren bzw. bereits praktizieren, ist zu erwarten, dass Investments von Immobilien auf Erbbaugrundstücken zunehmen werden. Daher erscheint es sinnvoll, dass Banken ihre bisherige Bewertungspraxis bei der Finanzierung von Erbbaurechten überprüfen.

Die Rangfolge im Grundbuch ist eine Besonderheit des Erbbaurechts gegenüber dem Volleigentum. Um in der Praxis eine für den Erbbauberechtigten adäquate Finanzierung zu ermöglichen, fordern Kreditinstitute meist eine sogenannte Stillhalterklärung vom Grundstückseigentümer. Diese enthält abweichende Regelungen für den Zwangsversteigerungsfall. Mit der Unterzeichnung dieser Erklärung verpflichtet sich der Grundstückseigentümer (mit erstem Rang im Grundbuch) nur mit Zustimmung des Kreditgebers sonstigen Rechten den Vorrang vor dem Erbbauzins oder zumindest den gleichen Rang zu geben. Im Fall einer Zwangsversteigerung werden dann auch nur Ansprüche auf laufende und rückständige, nicht aber auf künftige Erbbauzinsen, angemeldet. Die Stillhalterklärung soll sicherstellen, dass die Interessen aller Beteiligten gewahrt bleiben.

3.7 Beihilferecht bei bezahlbarem Wohnraum beachten

Grundsätzlich können Erbbauzinsen für bestimmte Personengruppen oder Nutzungszwecke reduziert werden. Allerdings sind bei einer Reduzierung der Erbbauzinsen oder der Bemessungsgrundlage haushalts- und beihilferechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und daraufhin zu prüfen. Sobald der Staat eine finanzielle Förderung vornimmt, ist das EU-Beihilfenrecht zu beachten. Dies betrifft auch die Förderung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI), worunter auch der soziale Wohnungsbau fällt. Der DAWI-Freistellungsbeschluss für die Schaffung preisgünstiger Wohnungen deckt grundsätzlich auch die Vergünstigung von Erbbauzinsen.

Bei einer Kumulierung von Preisnachlässen (z. B. reduzierte Erbbauzinsen bzw. Bodenrichtwerte) und Förderung (z. B. soziale Wohnraumförderung) kann es zu einer Überkompensation kommen, die gegen die beihilferechtlichen Vorgaben verstößt (Verbot der Überkompensation). Das Überkompensationsverbot besagt, dass der Ausgleich nicht über das hinausgehen darf, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns ganz oder teilweise zu decken.

3.8 Nutzungsvorgaben und Zustimmungsvorbehalte festlegen

Die §§ 5 bis 7 ErbbauRG regeln Zustimmungsvorbehalte durch den Grundstückseigentümer im Fall einer Veräußerung des Erbbaurechts. Dies betrifft den mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgten Zweck der Nutzung eines Erbbaugrundstücks oder die durch den Erwerber ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen. Entsprechende Anforderungen, die ein Erbbaurechtsnehmer zu erfüllen hat (bspw. Sozialbindungen, preisgedämpftes Wohnen für bestimmte Zielgruppen), können im Erbbaurechtsvertrag verankert werden. So kann beispielsweise ein Grundstückseigentümer (z. B. eine Kommune oder Stiftung) verhindern, dass auf seinem Grundstück bestimmte Einrichtungen ansässig werden oder Nutzungen vorgesehen sind, die durch ihn nicht geduldet sind.

derungen, die ein Erbbaurechtsnehmer zu erfüllen hat (bspw. Sozialbindungen, preisgedämpftes Wohnen für bestimmte Zielgruppen), können im Erbbaurechtsvertrag verankert werden. So kann beispielsweise ein Grundstückseigentümer (z. B. eine Kommune oder Stiftung) verhindern, dass auf seinem Grundstück bestimmte Einrichtungen ansässig werden oder Nutzungen vorgesehen sind, die durch ihn nicht geduldet sind.

3.9 Teilerbbaurechte im preisgedämpften Mietwohnungsbau ausschließen

Einzelne Eigentumswohnungen in einem Gebäude auf einem Erbbaurechtsgrundstück werden als Wohnungserbbaurechte oder Teilerbbaurechte bezeichnet. Die Wohnungseigentümer bilden dann eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und zahlen anteilig den Erbbauzins für das Grundstück. Die Begründung von Wohnungserbbaurechten ist nach § 30 WEG nur an Gebäuden und nicht am Grundstück möglich. Ein Erbbauberechtigter kann sein Erbbaurecht durch Vorratsteilung nach § 8 WEG in Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte umwandeln, ohne dass es dazu nach dem Gesetz einer Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Wenn ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zusteht, können die Anteile beschränkt werden, so dass jedem der Mitberechtigten ein Sondereigentum (bspw. an einer bestimmten Wohnung) eingeräumt wird.

Das Wohnungserbbaurecht im Mehrfamilienhaus erfordert – analog zum Wohnungseigentum bzw. Teileigentum – Einstimmigkeit bei Entscheidungen, die die Immobilie betreffen (wie bspw. Instandhaltung und Modernisierung). Der Erbbaurechtsgeber hat bei einer WEG-Aufteilung mehrere Vertragspartner und damit zumeist einen höheren Abstimmungsaufwand. Aus Sicht des Erbbaurechtsgebers (insb. bei Kommunen) ist bei Woh-

nungserbbaurechten der Verwaltungsaufwand und das damit verbundene Konfliktpotenzial aufgrund der Pflicht zur einstimmigen Beschlussfassung gemäß WEG hoch. Dieses Modell kann eine Entscheidungsfindung zwar erschweren, ermöglicht aber zugleich preisgünstiges Wohneigentum. Es wäre zu prüfen, inwieweit eine Anpassung des WEG-Gesetzes eine Erleichterung für den Erbbaurechtsgeber schaffen könnte. Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat im August 2019 ihren Bericht vorgelegt, deren Ergebnisse in den Gesetzentwurf zur Änderung des WEG einfließen werden. Eine Befassung mit der Thematik „Wohnungserbbaurecht“ ist in der Bund-Länder-Arbeitsgruppe nicht erfolgt.

Für den preisgedämpften Mietwohnungsbau sollte eine Umwandlung in Eigentumswohnungen ausgeschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit, im Erbbaurechtsvertrag einen Ausschluss von Wohnungserbbaurechten zu regeln. Dadurch kann eine langfristige Bestandssicherung von preiswerten Mietwohnungen vorgenommen werden.

3.10 Erbbaurechte als Steuerungsinstrument einsetzen

Dem Erbbaurecht kommt die Bedeutung eines strategischen Instruments zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung und Bodenpolitik zu. Der Erbbaurechtsgeber (bspw. die Kommune oder das kommunale Wohnungsunternehmen) bleibt Eigentümer seines Grundstücks und hat somit die Möglichkeit, Entwicklungen im eigenen (stadt- und wohnungspolitischen) Interesse auf diesen Flächen zu lenken. Durch den Einsatz von Erbbaurechten können bestimmte Nutzungsvorgaben und Förderanreize an die Vergabe von Grundstücken über einen langen Zeitraum gebunden werden, wie beispielsweise Quotenregelungen für den sozialen Wohnungsbau oder eine temporäre Reduzierung des Erbbauzinses bei sozialer Zweckbindung. Zudem können Erbbaurechte mit ei-

ner Bauverpflichtung ausgereicht werden, die der Spekulation mit Boden entgegenwirkt und sicherstellt, dass auf den vorgesehenen Flächen auch tatsächlich innerhalb eines vergebenen Zeitraums gebaut wird. Beim Erbbaurecht – im Gegensatz zum Verkauf – behält der Grundstückseigentümer maßgeblichen Einfluss auf den Nutzungszweck der Flächen, die über die Möglichkeiten des B-Plans oder städtebaulicher Verträge hinausgehen. Auch kann eine Grundstücksvergabe über Konzeptvergaben im Erbbaurecht erfolgen und dadurch Konzeptqualitäten gefördert und Nutzungsziele festgelegt werden. Eine flexible Vertragsgestaltung ermöglicht es, bestimmte Nutzungsvorgaben und Förderanreize an die Vergabe von Erbbaugrundstücken über einen langen Zeitraum zu binden. Allerdings sind überfrachtete Erbbaurechtsverträge für den Erbbaurechtsnehmer unattraktiv. Daher empfiehlt es sich, maßvolle Auflagen (wie bspw. zu Förderquoten des sozialen Wohnungsbaus) im Erbbaurechtsvertrag festzulegen und zu prüfen, welche Regelungen (wie bspw. energetische Anforderungen) in anderen Regelwerken (B-Plan, städtebaulicher Vertrag) und Vereinbarungen (Zusatzvereinbarungen) abgesichert werden können.

Aufgrund der zumeist langen Laufzeiten der Erbbaurechtsverträge schränkt das Erbbaurecht die Verfügungsbefugnis des Erbbaurechtsgebers über die eigenen Flächen ein.

Eine preisdämpfende Wirkung können Erbbaurechte nur bei einer breiten Anwendung erzielen. Da sich das Erbbaurecht bislang in Deutschland kaum als wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Instrument durchsetzen konnte, sind derartige „marktberuhigende“ Effekte insbesondere in angespannten Marktsituationen nicht festzustellen.

3.11 Erbbauzins bei wohnungspolitischer Zweckbindung reduzieren

Das Erbbaurecht kann für den bezahlbaren Mietwohnungsbau und weitere wohnungspolitische Ziele eingesetzt werden. Hier ist von Fall zu Fall zu prüfen, ob der Erbbauzins (temporär) erlassen bzw. verringert und wie eine geeignete Kombination mit der sozialen Wohnraumförderung gestaltet werden kann.

Nach Auslaufen der Bindungen für geförderte Wohnungen erhöht sich der Erbbauzinssatz wieder auf das dingliche Niveau. In der Folge ist der Mietzins durch den Erbbaurechtsnehmer anzuheben, um den höheren Erbbauzins abbilden zu können und eine wirtschaftliche Benachteiligung zu vermeiden. Beispielsweise könnte anstelle oder zusätzlich zu einer grundsätzlichen Reduzierung des Erbbauzinses bei sozialer Zweckbindung über die gesamte Laufzeit eines Erbbaurechts zeitlich befristet ein Erlass oder eine Reduzierung des Erbbauzinses in der Planungs- und Bauphase mit anteiliger Nachzahlung vertraglich abgesichert werden. Voraussetzungen sind entsprechende haushaltsrechtliche Rahmenbedingungen² sowie die Beachtung des EU-Beihilferechts analog zur verbilligten Abgabe von Liegenschaften. So ist zu berücksichtigen, dass bei vergünstigten Erbbauzinsen für geförderten Wohnungsbau beihilferechtlich keine Überkompensation/Doppelförderung erfolgt. Zudem sollten die Haushaltsvorschriften für die öffentliche Hand flexibler gestaltet und von den Aufsichtsbehörden ausgelegt sein, so dass Abweichungen vom Standardzins zulässig sind, um in Niedrigzinszeiten Härtefälle zu vermeiden und den Erbbauzinssatz marktgerecht ansetzen zu können.

² In einigen Landeshaushaltsordnungen (bspw. Niedersachsen oder Sachsen) werden Vorgaben zur Höhe der Erbbauzinsen getroffen. Das kann dazu führen, dass angesichts der Entwicklung der Hypothekenzinssätze bei Neuvergaben unattraktive, „marktferne“ Erbbauzinssätze anzuwenden oder reduzierte Erbbauzinsen bei Vergaben mit sozialen bzw. gemeinwohlorientierten Nutzungszweck nicht zulässig sind.

Grundsätzlich kann der Erbbaurechtsnehmer als Vermieter die Erbbauzinsen im Zeitpunkt der Zahlung steuermindernd als Werbungskosten geltend machen. Eine Ausnahme besteht bei der langfristigen Vorauszahlung von Erbbauzinsen (d.h. bei kapitalisierten Erbbauzinsen). In diesem Fall können die Erbbauzinsen nicht im Zeitpunkt der Zahlung, sondern nur über die Laufzeit verteilt steuerlich berücksichtigt werden. Inwieweit eine steuerliche Abschreibung kapitalisierter Erbbauzinsen im Jahr der Erbbauzinszahlung als Anreiz zur Wohnraumschaffung zielführend wäre, konnte im Rahmen des Fachdialogs Erbbaurecht nicht abschließend erörtert werden. Hierzu wäre bedarfsweise eine Vertiefung zu prüfen.

3.12 Mit Erbbaurechten weitere Baulandflächen mobilisieren

Das Erbbaurecht ermöglicht die Aktivierung von zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau und trägt somit zu einer Angebotsausweitung bei. So lassen sich private Grundstücke für den Wohnungsbau mobilisieren, die für den Verkauf nicht zur Verfügung stehen. Dies betrifft beispielsweise landwirtschaftliche Flächen, die nicht aus dem Betriebsvermögen herausgelöst werden sollen, aber eine Vergabe über das Erbbaurecht möglich wäre. Die Kommune ist in diesen Fällen zuständig, die dafür erforderlichen Parameter festzulegen. Daneben sind kirchliche Liegenschaften zumeist in Stiftungen organisiert und auf diesen Grundstücken liegen Sondernutzungsrechte. Zur Nutzung dieser Flächen für den Wohnungsbau ist es erforderlich, das kommunale Baurecht entsprechend anzupassen. Kommunen können durch eine Flächenumwidmung die Voraussetzung schaffen, weitere Grundstücke, sich im kirchlichen Besitz befinden, für den Wohnungsbau zu aktivieren. Die Bestellung von Erbbaurechten bietet Grundstückseigentümern eine risikoarme Alternative zur Veräußerung. Dadurch wird das Angebot an Wohnbauland erweitert. Zugleich kann

sich das Grundvermögen des Erbbaurechtsgebers erhöhen, wenn die Grundstücke im Wert steigen.

3.13 Image und Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts verbessern

Der Bekanntheitsgrad und die Gestaltungsmöglichkeiten des Erbbaurechts als Instrument zur Baulandaktivierung, langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft sind bislang eher gering³. Zudem werden Image und Akzeptanz des Erbbaurechts unterschiedlich bewertet: Einerseits sind mit dem Instrument positive Erwartungshaltungen zur Steuerung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum verbunden. Andererseits ist das Erbbaurecht durch Missverständnisse und Vorbehalte als „Eigentum zweiter Klasse“ geprägt. Zur Verbesserung des Images von Erbbaurechten und zur Steigerung des Bekanntheitsgrads sowohl bei kommunaler als auch privater Eigentümerschaft sollten zielgruppenspezifische Publikationen (wie Handreichung, Praxisleitfaden), Beratungen und Schulungen entwickelt werden. Themen sind dabei Erläuterungen zu den Vor- und Nachteilen des Erbbaurechts für Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer, Erläuterungen der ökonomischen Rahmenbedingungen im langfristigen Kontext sowie eine Darstellung der Potenziale von Erbbaurechten zur Baulandaktivierung, langfristigen Sicherung von Grundstücken und vereinbarten Nutzungen.

Der Fachdialog Erbbaurecht hat verdeutlicht, dass der Erfahrungsaustausch zwischen den verschiedenen Marktteilnehmern (insb. Kommunen, Wohnungsunternehmen, Stiftungen, Projektent-

wickler) weiter unterstützt werden sollte. Hierzu werden Veranstaltungen und Dialoge empfohlen. Im Zuge dessen sollte geprüft werden, inwieweit Strategien zum Upscaling von Erbbaurechten entwickelt und erprobt werden, um das Instrument in die Breite zu tragen. Für eine Weiterentwicklung des Erbbaurechts könnten neben einem weiteren Erfahrungsaustausch auch die Durchführung von wissenschaftlich begleiteten Modell- und Leuchtturmprojekten zielführend sein.

³ Eine Studie aus dem Jahr 2017 zur Entwicklung und Image von Erbbaurechten in Deutschland, die das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands erstellt hat, verdeutlicht, dass Erbbaurechte auf dem Wohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle spielen.



4. Fazit und Schlussfolgerungen

4. Fazit und Schlussfolgerungen

Am Anfang des Fachdialogs stand die Frage, ob Erbbaurechte einen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leisten können. Es wurde festgestellt, dass das Erbbaurecht als Instrument per se noch keine bezahlbare Wohnung schafft, aber dafür Potenziale bietet. Entscheidend sind die Ausgestaltung der Verträge, eine sachgerechte Anwendung von Erbbaurechtsmodellen und die Berücksichtigung der ökonomischen Rahmenbedingungen. Diese müssen von beiden Vertragsparteien – Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer – vereinbart werden. Nur dann kann das Instrument zielgerichtet in Wohnungs- und Bodenpolitik zum Einsatz kommen. Herausforderungen liegen vor allem in der Ausgestaltung eines marktgerechten Erbbauzinses, der gegenwärtigen Beleihbarkeit und Entschädigungsregelung sowie Handhabung älterer Erbbaurechte, wobei die Auseinandersetzung mit Letzterem nicht Bestandteil des Fachdialogs Erbbaurecht war. Eine Änderung des Erbbaurechtsgesetzes erscheint vor dem Hintergrund der geführten Diskussionen nicht vordringlich.

Mit Blick auf die Kernfrage des Fachdialogs Erbbaurecht lässt sich folgendes Fazit ableiten:

- Das Instrument Erbbaurecht eignet sich als kommunales Steuerungsinstrument. Durch die Vergabe kommunaler Grundstücke im Erbbaurecht kann die Stadt bzw. Gemeinde Einfluss auf die Bodennutzung für die gesamte Vertragslaufzeit nehmen und einen Beitrag zur Daseinsvorsorge leisten. Eine marktgerechte und sorgfältige Gestaltung der Verträge ist dabei essentiell, die unter anderem die Höhe des Erbbauzinses, die Vertragslaufzeit und die Entschädigung zum Vertragsende regelt.
- Das Erbbaurecht kann als Mobilisierungsinstrument genutzt werden, um auch privaten Grundstückseigentümern eine Möglichkeit zu geben, ihre Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen ohne diese zu verkaufen. Einerseits ist der Verkauf von Liegenschaften für einige Grundstückseigentümer derzeit wegen der niedrigen Zinsen und der steigenden Bodenwerte uninteressant, andererseits gibt es Eigentümer wie z.B. Kirchen, Landwirte aber auch (öffentliche und private) Unternehmen, die ihre Grundstücke im Eigentum halten oder selbst bebauen wollen. Die Bestellung von Erbbaurechten stellt in beiden Fällen eine Alternative zur Veräußerung dar und erweitert das Angebot an Wohnbauland.



Kernbotschaften

Im Ergebnis des Fachdialogs Erbbaurecht lassen sich folgende Kernbotschaften für den Beitrag des Erbbaurechts für mehr bezahlbaren Wohnraum zusammenfassen:

1. Erbbauzinsen marktgerecht und sozial gestalten
2. Wertsicherung nachvollziehbar regeln
3. Vertragslaufzeit mit Sanierungszyklen synchronisieren
4. Liquiditätsvorteile beim Erbbaurecht nutzen
5. Vertragsverlängerung frühzeitig verhandeln und faire Entschädigung vereinbaren
6. Wertabschläge bei Erbbaurechten minimieren
7. Beihilferecht bei bezahlbarem Wohnraum beachten
8. Nutzungsvorgaben und Zustimmungsvorbehalte festlegen
9. Teilerbbaurechte im preisgedämpften Mietwohnungsbau ausschließen
10. Erbbaurechte als Steuerungsinstrument einsetzen
11. Erbbauzins bei wohnungspolitischer Zweckbindung reduzieren
12. Mit Erbbaurechten weitere Baulandflächen mobilisieren
13. Image und Bekanntheitsgrad des Erbbaurechts verbessern

Die Erkenntnisse aus dem Fachdialog Erbbaurecht wurden auch in die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) eingebracht. Die Mitglieder der Baulandkommission sehen im Erbbaurecht ein ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von Bauland für den bezahlbaren Wohnungsbau, das

als Element wohnungspolitischer Handlungskonzepte und bodenpolitischer Grundsatzbeschlüsse eingesetzt und durch gute Vertragsgestaltung gestärkt werden sollte. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, dass Bund, Länder und Kommunen die Möglichkeiten des Erbbaurechts weiter diskutieren und seinen Bekanntheitsgrad erhöhen.



Quellen & Anhang

Quellen

- Analyse & Konzepte (2017): Studie zum Erbbaurecht. Befragung von Erbbaurechtsgebern.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.) (2019): Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen. (https://www.die-wohnraumoffensive.de/fileadmin/user_upload/pdf/Dokumentation_Kommission_Nachhaltige_Baulandmobilisierung_und_Bodenpolitik.pdf)
- Dransfeld, E. (2018): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. In: vhw FWS 3 / Mai – Juni 2018.
- Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.) (2019): Der kommunale Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements. Arbeitshilfe. (https://www.forum-bauland.nrw/wp-content/uploads/Zwischenerwerb_Zweitaufgabe.pdf)
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2018): Expertise „Wohnungspolitische Potenziale des Erbbaurechts“. Endbericht.
- Gerber, B.; Kriese, U. (Hrsg.) (2019): Boden behalten – Stadt gestalten.
- JLL (2019): Erbbaurechte in deutschen Metropolen. Analyse ihrer Werttreiber und Bedeutung am Investmentmarkt. (<https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/erbbaurechte-in-deutschen-metropolen-germany-jll.pdf>)
- Jung, M. (2016): Einsatz von Erbbaurechten zur Optimierung des Anlageerfolgs. Vortrag anlässlich des 3. Erbbaurechtskongress in Nürnberg am 22./23. Februar 2016.
- Löhr, D.; Braun, O. (2017): Erbbaurechte als finanztechnische Strukturierungsvariante – ein Vergleich dreier Modelle. In: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung 7/2017.
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg (Hrsg.) (2016): EU-Beihilferecht. DAWI und Infrastrukturfinanzierung. Leitfaden. (https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Publikationen/Wirtschaftsstandort/Leitfaden_EU-Beihilfenrecht_DAWI_und_Infrastrukturfinanzierung_Band-3.pdf)
- Nagel, M. (Hrsg.) (2017): Erbbaurecht. Neue Perspektiven auf einen Klassiker. In: Rote Seiten 03.17.
- Nagel, M. (Hrsg.) (2014): Erbbaurechte. Eine alternative Vermögensanlage für Stiftungen. In: Rote Seiten 05.14.
- Referentenbeiträge und Diskussionsinhalte der Arbeitsgruppensitzungen am 23.08.2018 und 15.11.2018 sowie der Fachtagung am 02.04.2019 (s. Anlagen 2 bis 4).
- RICS (2019): RICS Positionen. Erbbaurecht stärken – Bauland aktivieren.
- vhw (Hrsg.) (2019): Schwerpunkt 100 Jahre Erbbaurecht. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 4/2019.

Anlage 1:

Mitglieder und Teilnehmer der Arbeitsgruppensitzungen

- **Jens Braband**, Stadt Leipzig
- **Prof. Dr. Arno Bunzel**, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)
- **Pia Burger**, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- **Dr. Cathrin Christoph**, Cathrin Christoph Kommunikation
- **Volker Dorn**, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- **Angelika Drescher**, Terra Libra Immobilien GmbH
- **Ingeborg Esser**, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- **Sabine Georgi**, RICS Deutschland
- **Dr. Beate Ginzel**, Stadt Leipzig
- **Hanna Goelz**, Bundesministerium der Finanzen
- **Kathrin Guldan**, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
- **Silvio Hagemann**, Deutsche Kreditbank AG (DKB)
- **Daniel Hofmann**, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
- **Christian Huttenloher**, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
- **Sandra Jurasszovich**, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
- **Thomas Klee**, Stadt Frankfurt am Main
- **Thomas Kollmann**, Erzbischöfliche Finanzkammer
- **Dr. Ulrich Kriese**, Stiftung Edith Maryon
- **Olaf Kühl**, Investitionsbank Schleswig-Holstein
- **Andreas Kühn**, Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
- **Sigrid Landsmann**, Stadt Wolfsburg
- **Prof. Dr. Dirk Löhr**, Hochschule Trier/Umwelt-Campus Birkenfeld
- **Mathias Metzmacher**, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- **Nicola Müller**, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
- **Ulrich Müller**, KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.
- **Jörg Musial**, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
- **Dr. Matthias Nagel**, Deutscher Erbbaurechtsverband e.V.
- **Eva Maria Niemeyer**, Deutscher Städtetag
- **Dr Heike Opitz**, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
- **Jürgen Paulus**, Stadt Wolfsburg
- **Tanja Peikert**, Stadt München
- **Stefan Probst**, LÜBECKER BAUVEREIN eG
- **Martin Riedißen**, LBBW Immobilien-Gruppe
- **Thomas Schneider**, Hamburger Sparkasse
- **Jürg Schönherr**, DZ HYP AG
- **Kathrin Senner**, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
- **Jochen Strack**, Stadt Frankfurt am Main
- **Christian Stupka**, Genossenschaftliche Immobilienagentur München (GIMA)
- **Dr. Matthias Zabel**, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- **Thomas Zügel**, Stadt Stuttgart

Anlage 2:

Tagesordnung

1. Arbeitsgruppensitzung am 23.08.2018

Datum: 23. August 2018; 10.00 – 16.00 Uhr
Ort: Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat,
Alt-Moabit 140, 10557 Berlin,
Raum C. 0430

10.00 Uhr **Begrüßung und Eröffnung**

Anlass für das Thema, Vorstellung und Einordnung des Fachdialogs „Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“

Dr. Ute Redder, Ministerialdirigentin, Leiterin, Unterabteilung SW II, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

10.10 Uhr **Einführung, Organisation und thematische Ausrichtung der Arbeitsgruppe**

Ziele, Mitglieder und Arbeitsweise der Arbeitsgruppe, Einordnung der Expertise im Fachdialog und in die Baulandkommission, Leitfragen des Fachdialogs

Christian Huttenloher, Generalsekretär, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Mathias Metzmacher, Leiter, Referat II 12 Wohnen und Gesellschaft, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

10.30 Uhr **Status-quo-Analyse: Erbbaurechte im Rahmen der strategischen Boden- und Baulandpolitik**

Zwischenergebnisse der Expertise „Wohnungspolitische Potenziale des Erbbaurechts“

Daniel Hofmann, Geschäftsführer, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

11.00 Uhr **Status quo: Erfahrungen aus der Praxis zur Anwendung des Erbbaurechts im Rahmen von wohnungs- bzw. liegenschaftspolitischen Strategien**

Kommunale Perspektive – Aktueller Diskussionsstand der FK Liegenschaften des Deutschen Städtetags

Eva Maria Niemeyer, Hauptreferentin, Referat Baurecht und Liegenschaften, Deutscher Städtetag

-
- 11.15 Uhr **Kommunale Praxis I:
Aktuelle Anwendungen des Erbbaurechts
in ausgewählten Städten**
Jens Braband, Justitiar, Liegenschaftsamt,
Stadt Leipzig
Sigrid Landsmann, stv. Geschäftsbereichs-
leiterin, Grundstücks- und Gebäudemana-
gement, Stadt Wolfsburg
Jochen Strack, Fachbereichsleiter Immobili-
enmanagement, Amt für Bau und Immo-
bilien (ABI), Stadt Frankfurt am Main
Thomas Zügel, Leiter, Amt für Liegenschaf-
ten und Wohnen, Stadt Stuttgart
-
- Diskussion: Welche neueren Entwicklungen
in der Anwendung von Erbbaurechten beim
Geschosswohnungsbau gibt es? Wird die
Nutzung des Erbbaurechts im Rahmen wohn-
ungspolitischer bzw. liegenschaftspolitischer
Strategien integriert? Wie ist die Beschluss-
lage? Handelt es sich um „Insellösungen“ oder
Basisstrategien? Welche unterschiedlichen
Modelle/Anwendungen des Erbbaurechts
beim Geschosswohnungsbau gibt es aktuell
bzw. werden derzeit diskutiert?*

12.30 Uhr Mittagsimbiss

-
- 13.15 Uhr **Kommunale Praxis II:
Aktuelle Anwendungen des Erbbaurechts
in ausgewählten Städten**
-
- Anwenderkommune und Wohnungswirt-
schaft*
Tanja Peikert, Leitung Immobilienservice,
Stadt München und Christian Stupka,
Vorstand, Genossenschaftliche Immobilien-
agentur München (GIMA)
-
- Wohnungswirtschaft*
Kathrin Guldán, Leiterin, Kompetenzzentrum
Portfolio- und Mietenmanagement, Unter-
nehmensgruppe Nassauische Heimstätte/
Wohnstadt
Stefan Probst, Vorstand, LÜBECKER BAU-
VEREIN eG
-
- Diskussion: Welche Vor- und Nachteile aus
Perspektive der Erbbaurechtsgeber und
-nehmer bestehen, um das Erbbaurecht zur
Sicherung und Schaffung von bezahlbarem
Wohnraum zu nutzen? Welche Lerneffekte
und Schlussfolgerungen können aus bis-
herigen Anwendungen des Erbbaurechts
abgeleitet werden? Gibt es gute Beispiele? Wie
erfolgt die Verhandlung und Bewertung des
Risikoausgleichs bei der Vereinbarung von
Verträgen und Erbbauzinsätzen?*
-

-
- 14.45 Uhr **Möglichkeiten der vermehrten Nutzung
von Erbbaurechten im Mietwohnungsbau**
-
- Statements von Verbände- und Bundes-
vertretern*
-
- Diskussion: Wie kann das Erbbaurecht zur
Sicherung und Schaffung von bezahlbarem
Wohnraum im Geschosswohnungsbau stärker
genutzt werden? Welche Potenziale bietet
dieses Instrument für eine strategische und
sozialgerechte Liegenschaftspolitik? Welche
Akteurskonstellationen sind notwendig und
welche Rahmenbedingungen und Anreiz-
strukturen dafür erforderlich, um das Instru-
ment des Erbbaurechts für größere Breiten für
das Segment des bezahlbaren Mietwohnungs-
baus nutzbar zu machen?*

-
- 15.45 Uhr **Nächste Schritte und weiteres Vorgehen
der Arbeitsgruppe**
Christian Huttenloher, Generalsekretär,
Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.
-
- 15.55 Uhr **Schlusswort**
Dr. Ute Redder, Ministerialdirigentin, Leite-
rin, Unterabteilung SW II, Bundesministeri-
um des Innern, für Bau und Heimat
-
- 16.00 Uhr Ende der Veranstaltung
-

Anlage 3:

Tagesordnung

2. Arbeitsgruppensitzung

am 15.11.2018

Datum: 15. November 2018; 10.00 – 16.00 Uhr

Ort: Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat,
Krausenstraße 17-18, 10117 Berlin,
Raum 0.217

Gesamtmoderation:

Christian Huttenloher, Generalsekretär,
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e. V.

10.00 Uhr **Begrüßung und Eröffnung**

Volker Dorn, Regierungsdirektor, Leiter,
Referat SW II 1, Bundesministerium des
Innern, für Bau und Heimat

*Bisherige Erkenntnisse aus dem Fachdialog
Erbbaurecht*

Christian Huttenloher, Generalsekretär,
Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.

10.20 Uhr **Expertise „Wohnungspolitische Potenziale
des Erbbaurechts“ | Modellrechnung**

Daniel Hofmann, Geschäftsführer, GEWOS
Institut für Stadt-, Regional- und Wohnfor-
schung GmbH

10.30 Uhr **Potenziale des Erbbaurechts zur
Schaffung/Sicherung von bezahlbarem
Wohnraum – eine ökonomische Betrach-
tung**

*These: Bezahlbarer Wohnraum ist im Rahmen
von Erbbaurechten möglich!*

Prof. Dr. habil. Dirk Lühr, Professor für
Steuerlehre und Ökologische Ökonomik,
Hochschule Trier/Umwelt-Campus Birken-
feld

*Marktorientierte Anwendung des Erbbau-
rechts – ökonomische Stärken und Schwächen
des Instrumentes*

Thomas Kollmann, Leiter, Fachbereich
Grundstücksverkehr, Erzbischöfliche
Finanzkammer

*Praxisbericht: Bezahlbarer Wohnungsbau auf
Erbbaurechtsgrundstücken*

Dr. Ulrich Kriese, Öffentlichkeitsarbeit,
Forschung und Projektentwicklung, Stiftung
Edith Maryon

Diskussion

12.00 Uhr **Finanzierung und Bewertung von Erbbaurechten**

Bericht aus der aktuellen RICS-Untersuchung zum Thema Finanzierung und Bewertung von Erbbaurechten

Sabine Georgi, Leiterin, Bereich Business Development & Politikberatung, RICS Deutschland

Das Erbbaurecht in der Finanzierungspraxis
Silvio Hagemann, Leiter, Fachbereich Wohnen, Deutsche Kreditbank AG (DKB)
Jürg Schönherr, Leiter, Bereich Wohnungswirtschaft & Private Investoren, DZ HYP AG

Diskussion

13.00 Uhr Mittagsimbiss

13.45 Uhr **Soziale Wohnraumförderung und Erbbaurechte**

Olaf Kühl, Leiter, Bereich Individualgeschäft/Mietwohnungsbau, Investitionsbank Schleswig-Holstein

Diskussion

14.15 Uhr **Erbbaurechte im Kontext städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Instrumente**

Wie greifen die verschiedenen Rechtsinstrumente (B-Plan, Städtebaulicher Vertrag, Erbbaurechtsvertrag usw.) ineinander? Wo lässt sich was am besten regeln?

Martin Riedißer, Geschäftsführer, LBBW Immobilien-Gruppe

Diskussion

14.45 Uhr **Handlungsempfehlungen für eine vermehrte Nutzung von Erbbaurechten im Mietwohnungsbau**

Ansatzpunkte für konkrete Handlungsempfehlungen

Daniel Hofmann, Geschäftsführer, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Diskussion

15.00 Uhr **Schlusswort**

Volker Dorn, Regierungsdirektor, Leiter, Referat SW II 1, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

16.00 Uhr Ende der Veranstaltung

Anlage 4:

Programm

Fachtagung am 02.04.2019 in Berlin

Datum: 2. April 2019; 10.00 – 16.15 Uhr
Ort: Festsaal der Berliner Stadtmission,
Lehrter Str. 68, 10557 Berlin

Gesamtmoderation:

Daniel Hofmann, Geschäftsführer der GEWOS Institut
für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

10.00 Uhr **Begrüßung und Eröffnung**

Marco Wanderwitz, Parlamentarischer
Staatssekretär beim Bundesminister des
Innern, für Bau und Heimat

*Einführung: Fachdialog „Erbbaurechte – ein
Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland
für den bezahlbaren Wohnungsbau?“*

Michael Groschek, Präsident des Deutschen
Verbands für Wohnungswesen, Städtebau
und Raumordnung e.V.

10.15 Uhr **Erbbaurecht als Instrument der Boden-
und Liegenschaftspolitik für bezahlbares
Wohnen**

*Impuls: Das Erbbaurecht – wie funktioniert
das Instrument im Mietwohnungsbau?*

Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des
Deutschen Erbbaurechtsverbands e.V.

*Sachstandsbericht der BImA zum Umgang
mit bundeseigenen Liegenschaften*

Dr. Christoph Krupp, Sprecher des Vor-
stands der Bundesanstalt für Immobilien-
aufgaben

10.45 Uhr **Erbbaurechte in der Wohnungs- und
Bodenpolitik#**

Impulse

Christian Huttenloher, Generalsekretär des
Deutschen Verbands für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Prof. Dr. Arno Bunzel, Stellvertretender
Institutsleiter/Bereichsleiter Stadtentwick-
lung, Recht und Soziales des Deutschen
Institutes für Urbanistik (Difu)

11.00 Uhr *Erfahrungsberichte aus der Praxis*
Dr. Heike Opitz, Abteilungsleiterin Wohnen im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) der Freien und Hansestadt Hamburg
Tanja Peikert, Leitung Immobilienservice der Stadt München
Sigrid Landsmann, Abteilungsleiterin für Vermarktung, Wohnraumförderung und Erbbaurechte der Stadt Wolfsburg
Oliver Koczy, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig

12.00 Uhr Mittagspause

13.00 Uhr **Marktgerechtigkeit und Wirtschaftlichkeit von Erbbaurechten**

Impuls

Prof. Dr. Dirk Löhr, Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik der Hochschule Trier/Umwelt-Campus Birkenfeld

Erfahrungsberichte aus der Praxis

Dr. Ulrich Kriese, Öffentlichkeitsarbeit, Forschung und Projektentwicklung der Stiftung Edith Maryon
Stefan Anspach, Vorstand der Montag Stiftung Urbane Räume

13.45 Uhr **Potenziale und Hemmnisse des Erbbaurechts – Praktiker im Gespräch**

Bruno Gramich, Amtsleiter für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg i. B.
Dirk Braune, Geschäftsführer/Vorsitzender der Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH
Jürg Schönherr, Bereichsleiter Wohnungswirtschaft & Private Investoren der DZ HYP AG

14.30 Uhr Kaffeepause

15.00 Uhr **Ansätze zur breiteren Anwendung des Erbbaurechts für den Mietwohnungsbau**

Impuls: Erbbaurecht stärken – Bauland aktivieren

Sabine Georgi, Leiterin Business Development & Politikberatung der RICS Deutschland Ltd.

Diskussion: Das Erbbaurecht im Mietwohnungsbau – ein Schlüssel für mehr bezahlbares Wohnen?

Johannes Baumgartner, Erzbischöflicher Oberrechtsdirektor der Erzdiözese Freiburg
Kay de Cassan, Fachbereichsleiterin Wirtschaft der Stadt Hannover
Ulrike Kost, Leitende Kirchenrechtsdirektorin und Referatsleitung Immobilien und Stiftungswesen des Evang.-Luth. Landeskirchenamtes
Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Christian Stupka, Vorstand der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München (GIMA)
Monika Thomas, Abteilungsleiterin SW im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

16.15 Uhr Ende der Veranstaltung

Impressum

Herausgeber

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
Littenstr. 10 | 10179 Berlin | T: +49 (0)30 20613250 | info@deutscher-verband.org
www.deutscher-verband.org

für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Rahmen des
ExWoSt-Projektes „Betreuung der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik,
fachliche Gesamtkoordination und Aufbereitung liegenschaftspolitischer Instrumente
und Strategien“

Projektkonzeption/-begleitung und Bearbeitung

Einbindung in die gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
Volker Dorn, Nicola Müller
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Mathias Metzmacher

Bearbeitung

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)
Christian Huttenloher, Kathrin Senner

Gestaltung/Satz

VorSprung Design & Kommunikation
www.werbe-vorsprung.de

Druck/Herstellung

Spree Druck Berlin GmbH
www.spreedruck.de

Bildnachweise

DV, offenblende

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten



