



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

Erbbaurechte: Ausgestaltung der Verträge entscheidend

Deutscher Verband Können Erbbaurechte einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leisten? Ja, meint der Deutsche Verband – wenn sie eine Investitionsalternative zum Eigentum darstellen.

www.deutscher-verband.org

Verfügbare Grundstücke zu vertretbaren Preisen sind essentiell für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in Wachstumsregionen. Ein Instrument, das kommunale Liegenschaften sichern und private Spekulationen begrenzen kann, ist das Erbbaurecht: Dabei bleibt das Grundstück im Besitz der Stadt, während ein Investor gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzins darauf Wohnungen bauen und vermieten kann. So hat die Kommune auch mehr Einfluss darauf, dass die Flächen langfristig für wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele genutzt werden. Auf den ersten Blick eine vielversprechende Option. Aber nur wenig Städte setzen das Instrument gezielt für Mietwohnungen ein. Was also sind Chancen und Hürden?

In Frankfurt am Main werden seit über zehn Jahren kommunale Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. Der Erbbauzins liegt bei 2,5 Prozent, für geförderte Wohnungen bei zwei Prozent des Grundstückswerts. Allerdings hat die Stadt kaum noch eigene Grundstücke. In Leipzig werden seit August 2018 alle Grundstücke für geförderten Wohnungsbau über Konzeptvergaben im Erbbaurecht vergeben – mit einem vierprozentigen Erbbauzins auf den vollen Bodenwert. In Stuttgart, Mannheim oder Heidelberg können Interessenten zwischen Erbbaurecht und Kauf wählen, wobei sich Wohnungsbaugesellschaften so gut wie immer für den Kauf entscheiden.

ERBBAURECHTE SIND AKTUELL NICHT LUKRATIV UND ... Die Beispiele zeigen: In der aktuellen Niedrigzinsphase ist eine Pacht für Wohnungsunternehmen nicht lukrativ. Es bräuchte einen marktgerechten Erbbauzins, der deutlich unter den gängigen vier Prozent liegt. Denn Investoren haben beim Grundstückskauf heute geringe Kreditbelastungen und können die Darlehen innerhalb von 30 bis 40 Jahren tilgen. Der Erbbauzins läuft dagegen bis zum Ende der Laufzeit des Erbbauvertrages weiter. Sollen mit dem Erbbaurecht geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen geschaffen und langfristig gesichert werden, sind weitere Vergünstigungen unerlässlich, um Unternehmen für derartige Investitionen zu gewinnen.

In der Praxis bestehen weitere Hürden. So wird beim „Heimfall“ zum Vertragsende häufig keine volle Entschädigung für die Gebäude gewährt. Erschwerend sind auch kurze Laufzeiten, die weniger als zwei Sanierungszyklen abdecken. Dadurch entsteht gegen Ende ein Instandsetzungsstau. Beides verschlechtert die Finanzierungsbedingungen für das Gebäude, da die Banken beim Beleihungswert Abschläge machen. Und schließlich befürchten Erbbaurechtsnehmer, dass sich bei einer Vertragsverlängerung oder beim Kauf nach Ende der Vertragslaufzeit die Konditionen wegen stark erhöhter Bodenwerte drastisch verschlechtern, womit keine bezahlbaren Mieten mehr möglich wären.

... SOLLTEN DESHALB ATTRAKTIVER AUSGESTALTET WERDEN Sollen öffentliche Grundstücke vermehrt über Erbbaurechte für bezahlbaren Wohnungsbau genutzt werden, müssen die Verträge aus Sicht der Erbbaurechtsnehmer so ausgestaltet werden, dass sie der Investitionsalternative „Volleigentum“ möglichst nahe kommen. Der Deutsche Verband hat zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung für das Bundesinnenministerium einen Fachdialog zum Erbbaurecht durchgeführt. Kernbestandteil war eine Expertise zur aktuellen Anwendung kommunaler Erbbaurechte, die vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung erarbeitet wurde. Die Ergebnisse werden auf einer Konferenz am 2. April 2019 in Berlin vorgestellt. **«**



Erbbaurechte sollten der Investitionsalternative „Volleigentum“ möglichst nahe kommen, meint Christian Huttenloher.

Christian Huttenloher, Generalsekretär des Deutschen Verbands