



# Erbbaurechte stärken – Bauland aktivieren

Erbbaurechtskonferenz Berlin 02.04.

# Erbbauerechte stärken – Bauland aktivieren

## RICS agiert im Interesse des Gemeinwohls

- Globale Berufsorganisation mit ca. 1800 Mitgliedern in Deutschland, die sich einem strengen Prüfverfahren unterzogen und sich hohen Fachkompetenzen und Berufsethik verschrieben haben: 120.000 Mitglieder weltweit
- **unabhängiger und neutraler Politikberater im Sinne des Gemeinwohls**
- RICS erstellt aus Expertensicht Konzepte für komplexe Themen mit Bezügen zur Wirtschaft und Politik. **Immobilien sind integraler Teil von Lösungsansätzen für wichtige gesellschaftspolitische Fragestellungen**
- ganzheitliche immobilienwirtschaftliche Expertise der Immobilienprofessionals - Mitglieder sind in den verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig,
- Auf der Grundlage des RICS weltweiten **Future Reports** werden für **globale Herausforderungen lokale Lösungen** diskutiert, wie beispielsweise der Wohnraumschaffung oder der Erhaltung attraktiver Stadt- und Landräume.

# Erbbauerechte stärken – Bauland aktivieren

## Zielsetzung : bezahlbaren Wohnraum und Baulandaktivierung

- Politik und Verwaltung sowohl im Bund, im Land und in den Kommunen unterstützen, weitere Lösungen im Bereich des bezahlbaren Wohnraums und hier insbesondere im Bereich der Baulandaktivierung zu diskutieren.
- Sprechen uns für eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Instrumentes des Erbbauerechts aus, um die Akzeptanz bei potentiellen Erbbauerechtsgebern und auch der Investoren zu erhöhen.
- neben dem politischen Gestaltungswillen bedarf es technischer Standards, um die komplexen Fragestellungen in der Bewertung und in der Finanzierung adäquat bearbeiten zu können.
- selbst bei der Erreichung des Ziels der stärkeren Nutzung wird nur ein begrenzter Beitrag für die Schaffung des bezahlbaren Wohnraums erzielt werden können, dieser sollte jedoch ausgeschöpft werden

“

Besonders um Flächenreserven bei jenen Grundstückseigentümern zu mobilisieren, die einem Verkauf mit Blick auf das aktuell unattraktive Reinvestment am Kapitalmarkt grundsätzlich ablehnend gegenüber stehen, kann das Erbbaurecht hilfreich sein. Damit kann es auch ein Baustein zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sein.“

Thomas Kollmann MRICS, Leiter Fachbereich  
Grundstücksverkehr Erzdiözese München und  
Freising, München

”

# Erbbaurechte stärken – Bauland aktivieren

## Zielsetzung : bezahlbaren Wohnraum und Baulandaktivierung

- Erbbaurecht ermöglicht, Flächen zur Bebauung zu vergeben, deren Verkauf ausscheidet, weil die Kontrolle über die Grundstücke nicht aufgegeben werden soll (aus welchen Gründen auch immer)
- Die Anfangsinvestitionen des Bauherrn sind in der Regel geringer
- Kombiniert man das mit einer Reduzierung des Erbbauzinses, die an die (soziale und/oder städtebauliche etc.) Zweckerfüllung (oder eine andere Gegenleistung) gekoppelt ist, lässt sich dieser Vorteil auch dauerhaft gewähren, ohne zu einer zu starken haushälterischen Belastung des Erbbaurechtsgebers zu führen. Statt zu verkaufen kann nachhaltige Stadtpolitik betrieben werden.

“

„Aus Sicht der privaten Immobilieninvestoren sollte die Ausgestaltung des Erbbaurechts als Instrument zur Baulandaktivierung ausgewogen sein. Schließlich wird diese Gruppe einen maßgeblichen Anteil bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu tragen haben.“

Roman Heidrich MRICS, Senior Team Leader,  
Valuation & Transaction Advisory, Jones Lang  
LaSalle SE, stv. Vorsitzender der RICS Professional  
Group Residential

”

# Erbbauerechte stärken – Bauland aktivieren

## Zielsetzung : bezahlbaren Wohnraum und Baulandaktivierung

Erfahrungen aus anderen Ländern nutzen – z.B. Niederlande / Amsterdam

- langfristige Verträge, neu mit mit festem Satz (lediglich Anpassung an den VPI)
- Australien, wo erst kürzlich die Laufzeit verlängert wurde
- in den dortigen Märkten ist das Instrument anerkannt
- OECD bescheinigte in einer Studie die Nützlichkeit für den bezahlbaren Wohnraum

# RICS-Empfehlungen zum Erbbaurecht:

1. Lange Laufzeit wählen > 99 Jahre.
2. Erbbauzins projektgerecht ausgestalten.
3. Bei der Ausgestaltung des Erbbauzinses eine Reihe von Aspekten beachten, die eine projektspezifische Lösung und die Beachtung unterschiedlicher Interessen ermöglichen.
4. Es muss nicht immer der klassische jährliche Erbbauzins sein.
5. Der Erbbauzins kann ganz oder teilweise kapitalisiert und als Einmalzahlung geleistet werden. Nicht zuletzt, um fiskalische Interessen zu bedienen und den Effekt niedrigerer Erbbauzinsen während der Laufzeit auszugleichen.
6. Anstieg des Erbbauzinses absolut beschränken (z.B. auf Inflation gedeckelt), dabei sind stets die langen Laufzeiten zu beachten.
7. Es können (in Verbindung mit einer (teilweisen) Kapitalisierung) Erbbauzinsfreie Zeiten oder Phasen mit einem reduzierten Erbbauzins vereinbart werden.



# RICS-Empfehlungen zum Erbbaurecht:

- 8.** Reduzierungen können mit der Einhaltung eines bestimmten Konzepts und der damit verbundenen Erreichung z.B. städtebaulicher und/oder sozialer Zwecke verknüpft werden und so eine Kompensation erreicht werden.
- 9.** Änderungen bei der Grunderwerbsteuer erreichen: Anrechnung der Restlaufzeit auf die Grunderwerbsteuer bei der (vorzeitigen) Verlängerung streichen. Für die Restlaufzeit wird dieses derzeit doppelt erhoben.
- 10.** Erbbauzinsreallast als bei Zwangsversteigerung bestehenbleibendes Recht nach § 9 Abs. 3 ErbbauRG vereinbaren. Dies erhöht den deckungsstockfähigen Anteil und verbessert dadurch die Finanzierbarkeit.
- 11.** Übertragung nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrages des Gebäudes zu 100 % des Verkehrswertes – Dadurch entstehende Risiken beim Grundstückseigentümer sind durch adäquate Vertragsgestaltung abzusichern: Dieser könnte sich für den Fall einer Neuvergabe vorbehalten, nur den im Rahmen einer Ausschreibung erzielbaren Betrag zu erstatten, der 100 % des Verkehrswertes entspricht.