



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



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



BBSR



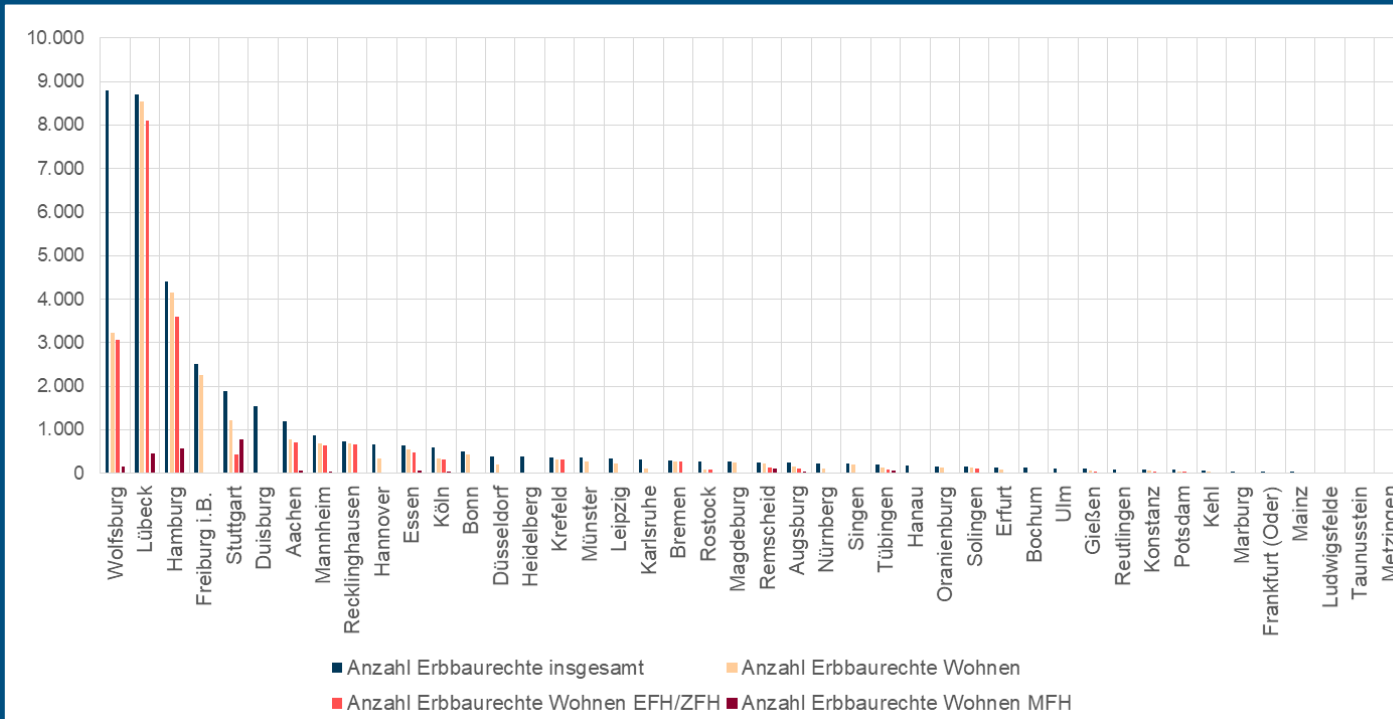
Impuls

Christian Huttenloher

Generalsekretär

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

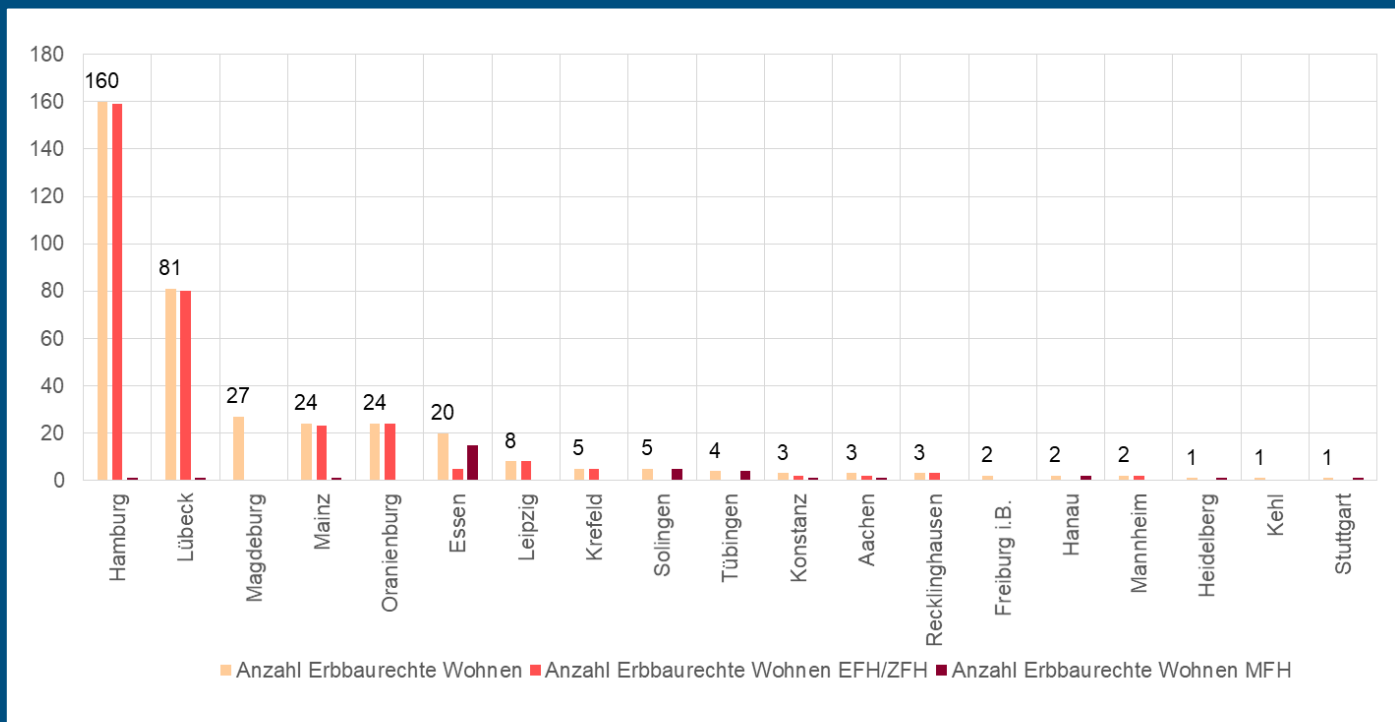
Bisherige Anwendungspraxis



Befragung von 60 Städten durch
GEWOS, Rücklauf von 49:

- Bestehende Erbbaurechte
vorwiegend für Eigenheime
- Geringe Rolle Erbbaurechte
für Mehrfamilienhausbau

Bisherige Anwendungspraxis



Befragung von 60 Städten durch
GEWOS, Rücklauf von 49:

- Neue Erbbaurechte für Wohnen weiterhin v.a. für Eigenheime
- Noch nutzen wenig Städte Erbbaurechte gezielt für bezahlbaren Mietwohnungsbau

Aktuelle Entwicklungen

▪ Verstärkte Nutzung für bezahlbaren Wohnungsbau (Ergebnisse aus 49 Städten):

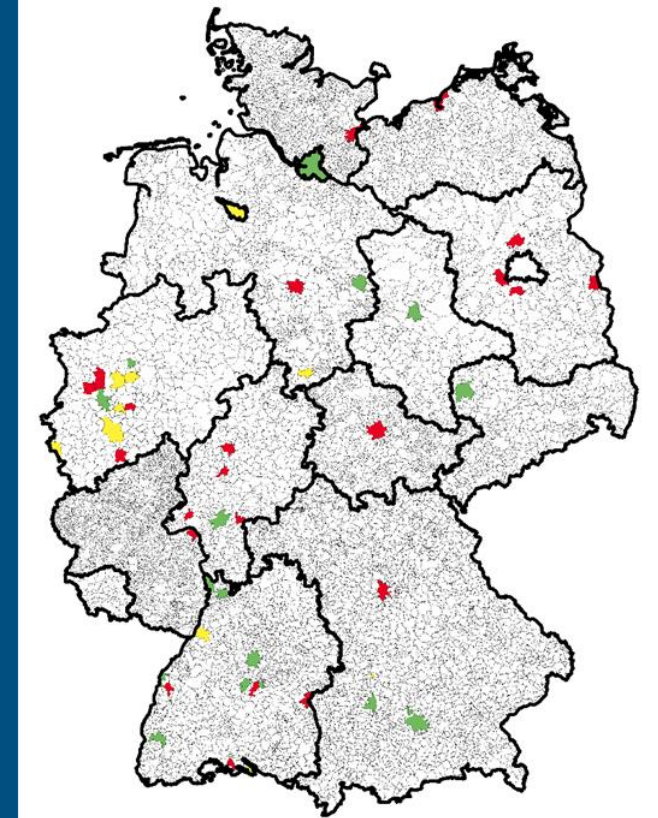
→ in 17 Städten konkrete Vorhaben

→ in 10 Städten politische Diskussion

▪ Modelle variieren: ausschließlich Erbbaurechte, verstärkter Einsatz angestrebt, Fall-zu-Fall-Entscheidungen, Wahlmöglichkeit

▪ Bisher kaum ‚best practices‘

▪ Noch wenig Integration in gesamtstädtische Wohnungsbaustrategien oder bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse



Quelle: GEWOS, Befragung im Rahmen der Expertise Erbbaurecht

Zusammenfassung Erbbaurechtsmodelle

Modell		Städte (u.a.)
Vergabe von städtischen Grundstücken ausschließlich in Erbbaurecht	Städtische Grundstücke werden ausschließlich mittels Erbbaurecht vergeben, häufig in Zusammenhang mit Konzeptvergaben.	Frankfurt a.M., Freiburg i.B., Leipzig, München (für KMB)
Verstärkter Einsatz des Instruments Erbbaurecht bei Vergabe von Grundstücken	Kein grundsätzlicher Beschluss, städtische Grundstücke ausschließlich in Erbbaurecht zu vergeben, allerdings Zielstellung, das Instrument des Erbbaurechts zukünftig verstärkt einzusetzen	Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg
Erbbaurecht als Alternative zum Erwerb	Im Rahmen der Grundstücksausschreibung wird alternativ zum Erwerb des Grundstückes auch die Bestellung mittels Erbbaurecht angeboten.	Stuttgart, München (für Genossenschaften), Heidelberg, Kehl, Mannheim, Stuttgart, Wolfsburg
Förderung einer Stiftung	Unterstützung der Einrichtung und dem Betreiben einer Stiftung, die Grundstücke erwirbt und diese mittels Erbbaurecht vergibt	Metzingen

Quelle: GEWOS basierend auf der schriftlichen Befragung im Rahmen der Expertise Erbbaurecht

Mehrwert und Hemmnisse aus Sicht der Städte

Mehrwert	Hemmnisse
Strategisches Instrument zur Steuerung der Stadtentwicklung und Bodenpolitik ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ [23]	Erbbauzins unattraktiv bei aktuell niedrigem Kapitalzins ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ [17]
Reduzierung des liquiden Finanzbedarfes bei der Errichtung von Gebäuden ■■■■■■■■ [10]	Verwaltungsaufwand und Konfliktpotenzial ■■■■■■■■■■ [14]
Langfristige Haushaltseinnahmen ■■■■■■ [7]	Fehlende (kurzfristige) Einnahmen im Investitionshaushalt ■■■■ [5]
Dämpfende Wirkung auf die Entwicklung der Immobilienpreise ■■■■ [4]	Erschwerte Beleihungsakzeptanz ■■■■ [5]
Vereinbarung sozialer Bindungen [2]	Finanzielle Rückstellungen bzw. Risiken für Ablöse nach Vertragsende ■ [3]
	(Mit-)Haftung des Grundstückseigentümers für die vom Erbbauberechtigten eingegangenen Schulden [2]

Quelle: GEWOS basierend auf der schriftlichen Befragung im Rahmen der Expertise Erbbaurecht

Mehrwert und Hemmnisse aus Sicht der WU

Mehrwert	Hemmnisse
Reduzierung des liquiden Finanzbedarfes bei der Errichtung von Gebäuden [6]	Erbbauzins unattraktiv bei aktuell niedrigem Kapitalzins [15]
Strategisches Instrument zur Steuerung der Stadtentwicklung und Bodenpolitik [3]	Planungs- und Finanzierungsrisiken in den letzten Jahrzehnten vor Ablauf [13]
Flexible Vertragsgestaltung [1]	Kostensteigerung durch Anpassung des Erbbauzinses [10]
	Erschwerte Beleihungsakzeptanz [8]
	Eingeschränktes Recht auf Nutzungsänderungen [8]
	Verwaltungsaufwand und Konfliktpotenzial [5]
	Schwierige Veräußerbarkeit [2]
	Risiko der Nichterfüllung der Auflagen [1]
	Keine Beteiligung an Grundstückswertsteigerungen [1]

Allgemeine Erkenntnisse aus dem Fachdialog

- **„Marktgerechter“ Erbbauzins** unter aktuellen Kapitalmarktbedingungen (kapitalisierter Erbbauzins als Alternative)
- **Laufzeiten / Vertragsende:**
 - mit Gebäude-/Sanierungszyklen synchronisieren (min. 80 Jahre für zwei Sanierungszyklen)
 - volle Entschädigung bei Vertragsende als Voraussetzung für weitere Modernisierung / Instandhaltung
 - „Sprechklausel“ für rechtzeitige Gespräche über mögliche Verlängerung vor Ablauf des Erbbaurechtes
- **Finanzierung / Beleihbarkeit:**
 - Abschläge durch Ausgestaltung Erbbauverträge (u.a. Grundbuchrang) gering halten
 - Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) für günstigeren Rahmen näher betrachten
- **Wohnungserbbaurechte (WEGen):** komplexer handhabbar, aber Potenzial für Eigentumsbildung
- **Wertsicherungsklausel:** VPI-Indexierung bewährt, alternativ „Spannungsklausel“ (Kopplung Miethöhe)

Erkenntnisse aus dem Fachdialog für weitere Zielsetzungen

- **Verringerung Erbbauzins / Bemessungsgrundlage** für wohnungspolitische Zielsetzungen (v.a. Schaffung / Sicherung mietpreisgebundener Wohnungen)
 - teilweise durch Gemeindeordnungen und Aufsichtsbehörden eingeschränkt
- **Kombination mit sozialer Wohnraumförderung**
 - Noch keine etablierten Modelle, Probleme mit Beihilferecht (Doppelförderung / Überkompensation)
 - Laufzeiten Wohnraumförderung und Erbbaurechte synchronisieren oder durch reduzierte Erbbauzinsen preiswerte Wohnungen über Bindungsauslauf hinaus sichern?
 - Umgang mit frühzeitiger Rückzahlung Förderkredite / Bindungsende?
- **Verträge nicht überfrachten:** manche Regelungen in B-Plan / städtebaulicher Vertrag, preisgebundene Wohnungen in Erbbaurechtsvertrag treffen (ggf. Zusatzverträge)



Abschlussthesen:

Das Instrument Erbbaurecht bietet (öffentlichen und privaten) Eigentümern eine Möglichkeit, Einfluss auf die Bodennutzung zu nehmen und einen Beitrag zur Daseinsvorsorge sowie zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum zu leisten.

Über die stärkere Vermittlung der Potenziale des Erbbaurechts kann der Akteurskreis privater Grundstückseigentümer ausgeweitet werden, die derzeit ihre Liegenschaften nicht veräußern oder selbst bebauen wollen. Damit lässt sich das Angebot an Wohnungsbauland generell erweitert.