

HOCHSCHULE TRIER

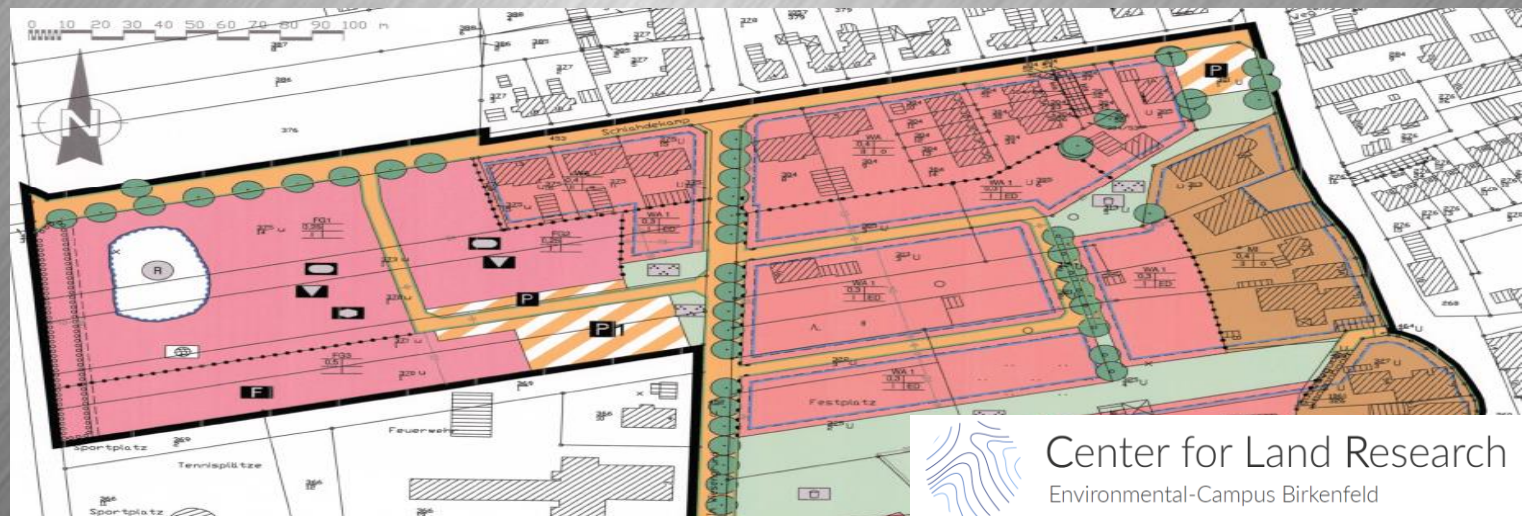
Umwelt-Campus Birkenfeld

Umwelt macht Karriere.

# Marktgerechtigkeit und Wirtschaftlichkeit von Erbbaurechten - Impuls

Berlin, 02.04.2019

Prof. Dr. Dirk Löhr



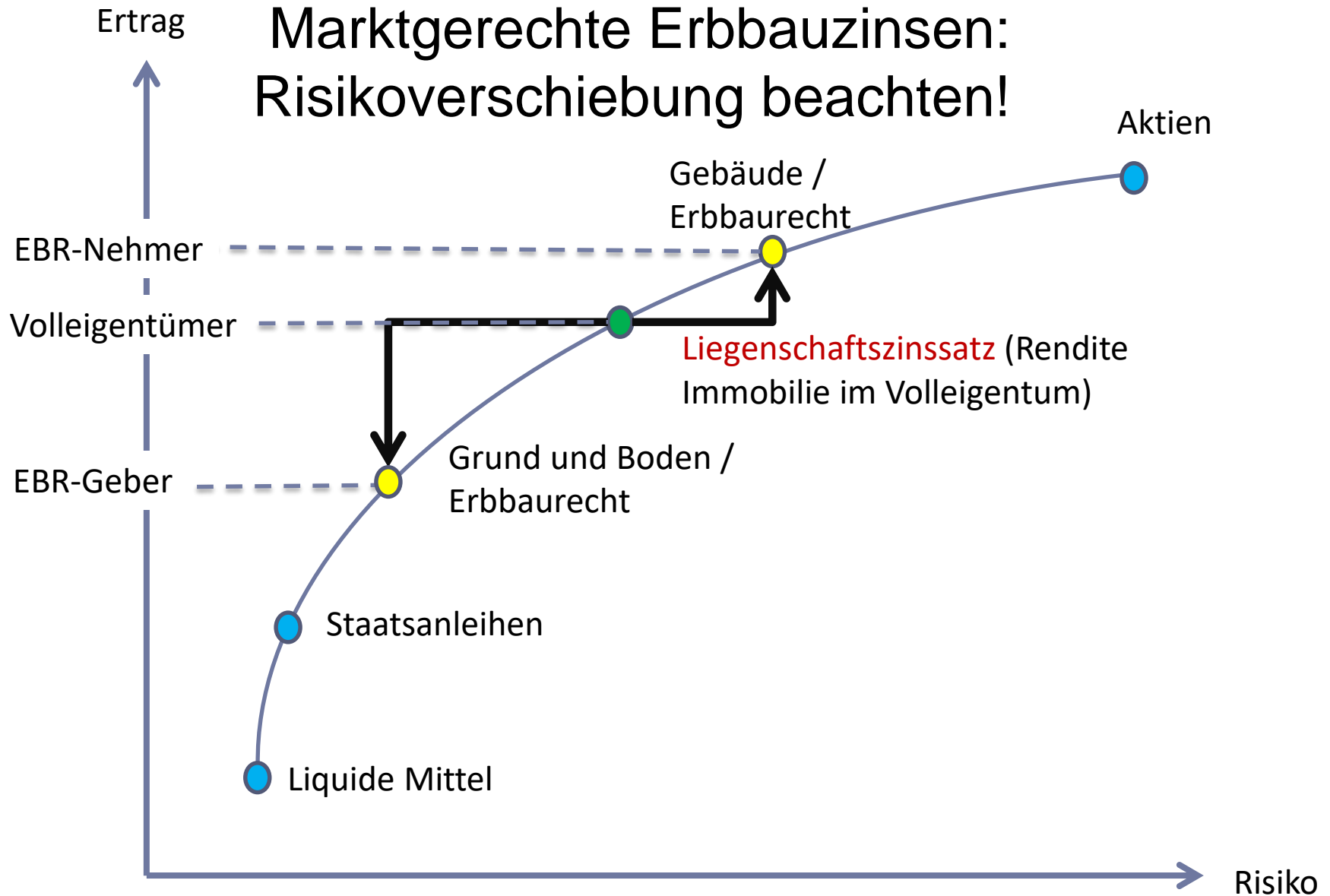
Center for Land Research  
Environmental-Campus Birkenfeld

# Was sind marktgerechte Erbbaurechte?

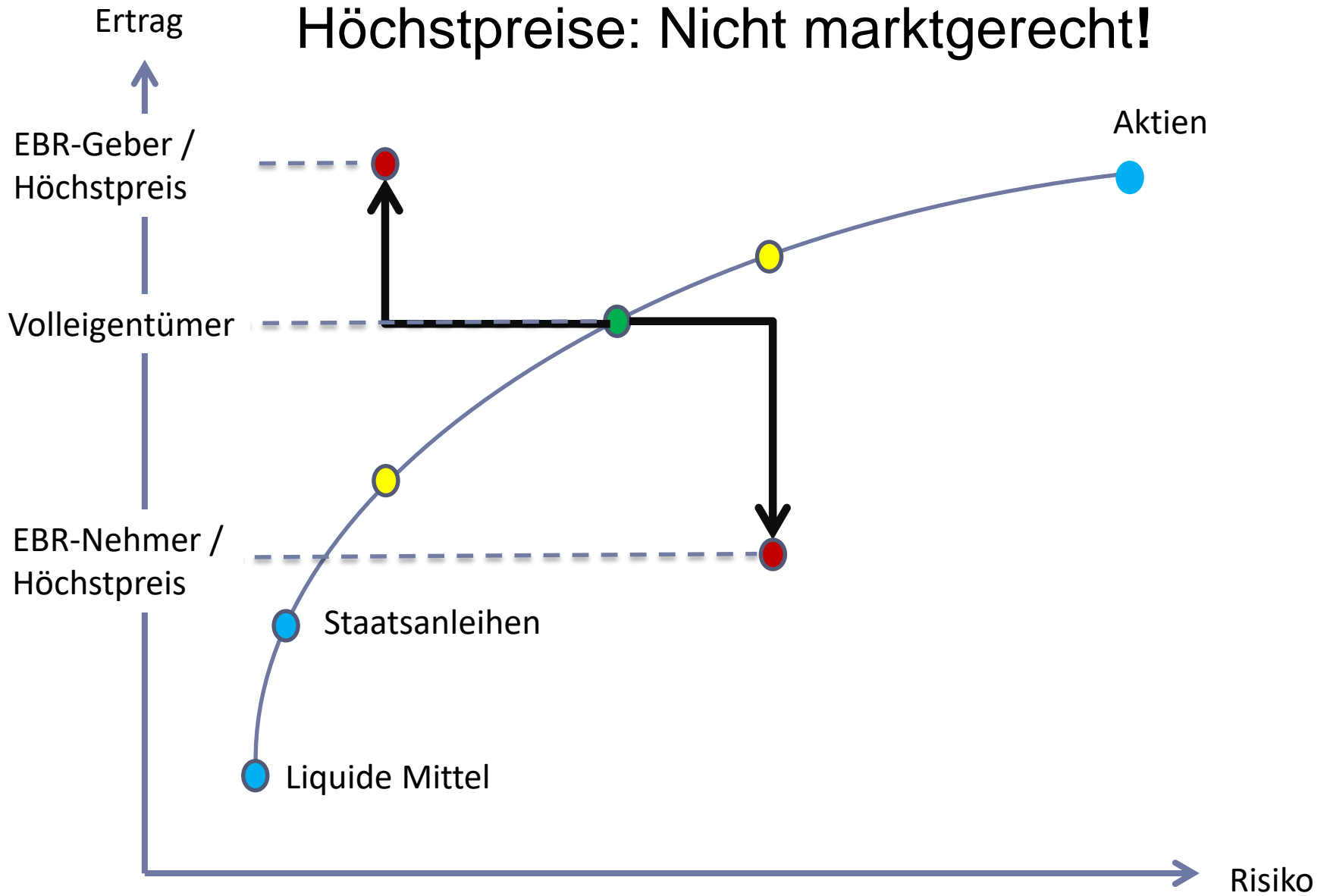
## **Maßstäbe:**

- Nächstbeste Alternative und Maßstab: Volleigentum;
- Kein Eigentum zweiter Klasse!
- Orientierung am Wettbewerbsmarkt (nicht an einem monopolistisch verzerrten Markt);
- Rendite und Risiko relevant!

# Marktgerechte Erbbauzinsen: Risikoverschiebung beachten!

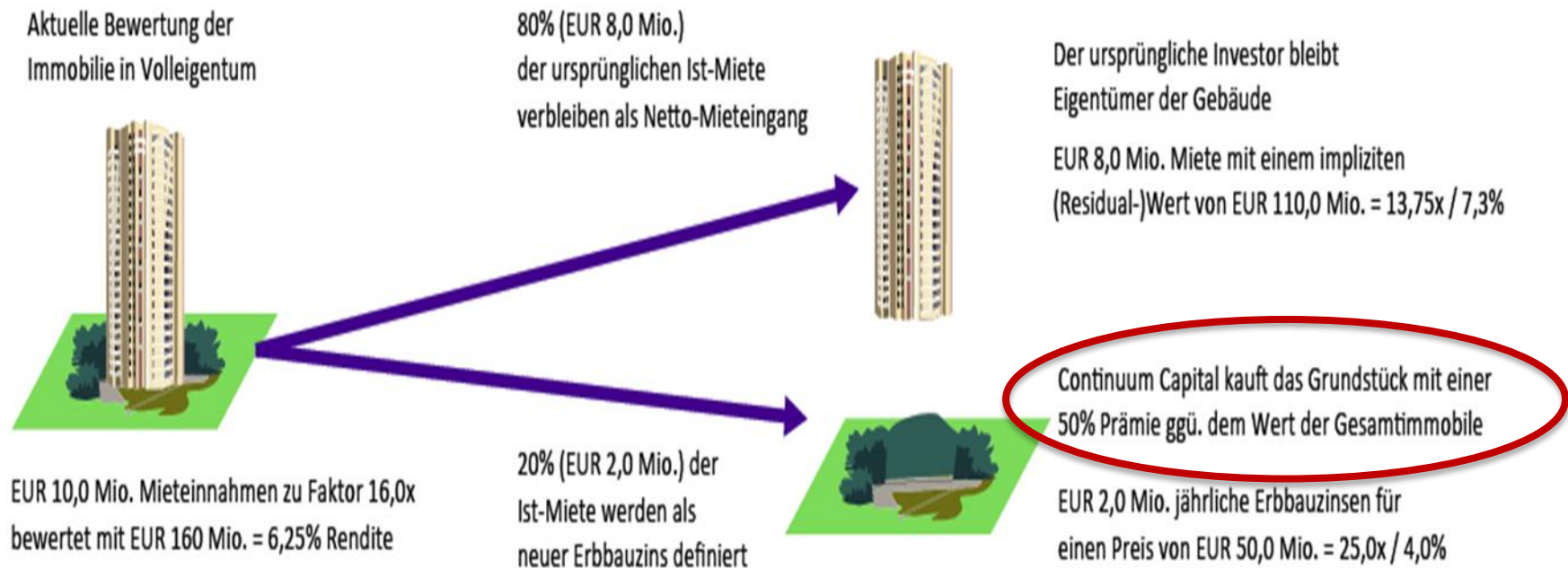


# Höchstpreise: Nicht marktgerecht!



# Marktgerechter Erbbauzins: Kompensation der Risikoübernahme

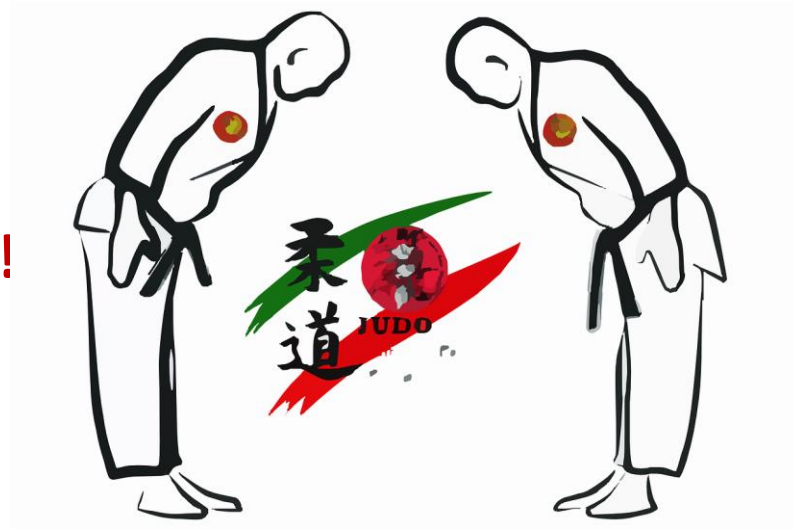
- Herkömmlich: Kompensation via Erbbauzinsreduktion;
- Alternative: Kompensation via Einmal-Zuzahlung (an Erbbaurechtnehmer), bislang nur bei Gewerbe ...



# Marktgerechter Erbbauzins: Kompensation der Risikoübernahme

- Herkömmlich: Kompensation via Erbbauzinsreduktion;
- Alternative: Kompensation via Einmal-Zuzahlung (an Erbbaurechtnehmer), bislang nur bei Gewerbe ...
- Zuzahlungsmodell: Auch Mehrwert für bezahlbares Wohnen
  - insbesondere bei Mehrfamilienhäusern
  - und hohen Bodenwerten!

**Mit den Marktkräften, nicht gegen sie!**



# Marktgerechter Erbbauzins

- Daumenregel f. Rendite Erbbaurechtgeber: Hypothekenzinsen;
- Aber: Zuschläge wegen Marktunvollkommenheiten (zus. Verwaltungskosten, mangelnde Fungibilität und ...);
- Anpassungsbeschränkungen: § 9a ErbbauRG beachten!
- Auswahl der Partner (Erbbaurechtnehmer):
  - Über Konzeptvergabe (bezahlbares Wohnen über Dauer des Erbbaurechtvertrages);
  - “Geborene Partner”: Genossenschaften, freigemeinnützige Träger, Stiftungen.
  - Dabei: Ableitung der ökonomischen Daten aus dem Markt.

## Weitere Daten:

### **Entschädigung:**

- bei Ablauf: Verkehrswert!
- anders: Entschädigung bei Heimfall!

### **Laufzeit:**

- mehrere Renovierungszyklen!
- aber: Steuerungsbedürfnis der Kommune!



# Vertragsgestaltung: liberal und schlackenfrei

Minimierung der Verfügungsbeschränkungen ...

- ... reduziert allgemeine Nachteile des Erbbaurechts;
- ... und damit die Abschläge bei der Beleihungswertermittlung;
- ... erhöht Marktgängigkeit;
- Ausnahme: Mietpreisbindung, ist über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages möglich!

Verteilungsmasse für bezahlbares Wohnen wird ansonsten durch die allgemeinen Nachteile des Erbbaurechts geschmälert!

# Upscaling

Über kommunale Gesellschaften und / oder Bodenfonds:

- revolvierende Fonds grs. ungeeignet;
- hier allenfalls “Quersubventionierungen” denkbar;
- Basis: Ex ante-Kapitalisierung (öffentliche Mittel, Bürgerkapital (?)).

Community Land Trusts?

# Andere Länder, Schlaglichter

- USA: Erbbaurechte für EFH eher unüblich!
- Niederlande: sehr bedeutsam in Städten wie Amsterdam, Den Haag, Rotterdam etc., v.a. als Ergänzung des planerischen Instrumentariums und kommunale Einnahmequelle.
- Großbritannien: Rendite 2,25 % - 3,75 %, lange Laufzeiten, Community Land Trusts;
- Israel: Starke Rechte der Erbbaurechtnehmer, Erbbaurechte gelten als gleichwertig zum Volleigentum;
- Schweiz: Entschlackte, liberale Erbbaurechtsverträge;
- ....

**Danke!**

d.loehr@umwelt-campus.de