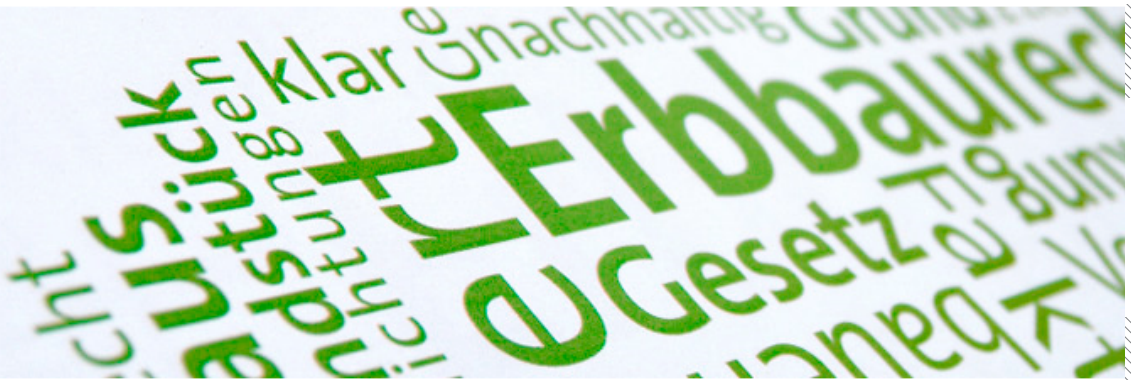
Führung / Kommunikation

Erbbaurecht statt Grundstückskauf – so kann bezahlbares Wohnen möglich werden

Das Erbbaurecht bietet die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben und dabei die Liquidität zu schonen. Deshalb wird es vielerorts als Maßnahme diskutiert, um mehr Menschen bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Das Prinzip: Der Erbbaurechtsnehmer kauft kein Grundstück, sondern erwirbt nur das Recht, auf diesem Grundstück sein eigenes Haus zu bauen oder zu nutzen. Hierfür entrichtet er regelmäßig ein Entgelt an den Erbbaurechtsgeber. Dieses Entgelt ist der Erbbauzins. Wie hoch darf er sein? Und was ist angemessen? – Der Deutsche Erbbaurechtsverband hat die Fakten zusammengestellt.



Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband

Das deutsche Erbbaurechtsgesetz besteht seit 1919. Es besagt, dass ein Erbbauzins vereinbart werden kann, aber es sagt nichts über dessen Höhe aus. Diese wird deshalb im jeweiligen Erbbaurechtsvertrag festgelegt. Grundsätzlich gibt es keine Begrenzungen nach oben oder nach unten. So können Erbbaurechte auch vergeben werden, ohne dass der Erbbaurechtsnehmer dafür etwas zahlt. Dies ist beispielsweise manchmal der Fall, wenn damit soziale Zwecke gefördert werden sollen.

Wohl aber gibt es Richtwerte, an denen sich die Erbbaurechtsgeber orientieren: Die Grundlage für die Berechnung des Erbbauzinses sind üblicherweise der aktuelle Bodenrichtwert oder der reine Bodenwert abzüglich der Erschließungskosten. Hiervon zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen bestimmten Prozentsatz pro Jahr. Laut einer Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands lag dieser Prozentsatz für Wohnimmobilien 2017 durchschnittlich bei 3,1, für Gewerbeimmobilien bei 4,3 Prozent und für sonstige Nutzungen bei 3,0 Prozent.

Abweichungen nach oben und unten möglich

Allerdings sind hier Schwankungen möglich. Diese hängen zum einen von der Zielsetzung des Erbbaurechtsgebers ab: Wenn er bestimmte Zielgruppen fördern möchte, um wohnungsbaupolitische Ziele zu erreichen, kann er diesen Gruppen einen günstigeren Zins einräumen. Andererseits sind bei öffentlichen Erbbaurechtsausgebern die Erbbauzinsen verbindlich vorgegeben und liegen dort oft zwischen 4 und 5 Prozent bei privater Nutzung und bei bis zu 7 Prozent für gewerblich genutzte Erbbaurechte.

Erbbaurechtsverträge haben überwiegend eine sehr lange Laufzeit von mehreren Jahrzehnten. Deshalb wird in den Verträgen auch die Anpassung des Erbbauzinses geregelt. Bei privat genutzten Erbbaurechten darf diese frühestens alle drei Jahre erfolgen. Bei neueren Verträgen orientiert sie sich meist am Verbraucherpreisindex. Wertsteigerungen des Grundstücks sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband / Marcel Schauer / AdobeStock

Neuer Vertrag, neuer Bodenrichtwert

Wenn ein Erbbaurecht ausläuft und verlängert werden soll, wird der Vertrag neu verhandelt. Dabei wird auch der Zins angepasst. Er orientiert sich dann wieder am aktuellen Bodenrichtwert oder dem reinen Bodenwert. Da dieser fast überall in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen ist, kommt es in dieser Situation regelmäßig zu Erhöhungen des Erbbauzinses.

Aber: „Auch neue Erbbaurechtsverträge bedeuten immer einen Liquiditätsvorteil gegenüber dem Grundstückskauf“, sagt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Dazu ein Beispiel: Bei einem Hypothekenzins von 2,5 Prozent und einem Erbbauzins in der gleichen Höhe besteht der Liquiditätsvorteil gegenüber Kauf und Finanzierung für bis zu 59 Jahre – wenn von 0,- Euro Eigenkapital, 2 Prozent Tilgung und 2,5 Prozent Zinsen in den ersten 10 Jahren sowie 5 Prozent Zinsen ab Jahr 11 ausgegangen wird. Selbst bei einem Erbbauzins von 5 Prozent würde in diesem Beispiel der Liquiditätsvorteil noch für fast 20 Jahre bestehen.“

Die größten Erbbaurechtsgeber in Deutschland sind Kommunen, Stiftungen und Kirchengemeinden. Wer sich für ein Erbbaurecht interessiert, sollte deshalb in seiner Stadt oder Gemeinde sowie bei Landeskirchenämtern und Bistümern nachfragen. Auch die großen Immobilienportale im Internet veröffentlichen Erbbaurechtsangebote.

Cathrin Christoph

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans -Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de