

Gebäude / Umfeld

Immer mehr Kommunen vergeben Erbbaurechte, anstatt ihre Grundstücke zu verkaufen. Worauf es bei den Verträgen ankommt, erklärt der Deutsche Erbbaurechtsverband.

Die Stadt Frankfurt am Main vergibt schon seit Jahren Grundstücke in der Regel im Erbbaurecht. Das DomRömer-Quartier, „Frankfurts neue Mitte“, wurde zum Beispiel vollständig auf Erbbaurechtsgrundstücken gebaut. Die Berliner Landesregierung machte die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts schon 2016 zum Bestandteil ihres Koalitionsvertrags. 2018 beschloss der Senat außerdem, die Erbbauzinsen bei Neuverträgen um die Hälfte zu senken. Hamburg möchte seine Grundstücke ebenfalls vermehrt im Erbbaurecht vergeben und legte hierfür 2019 veränderte Konditionen vor. Die Stadt Köln kündigte im Juni 2020 an, bei der Vergabe von Grundstücken für den Wohnungsbau künftig dem Erbbaurecht den Vorrang vor dem Verkauf einzuräumen.



DomRömer-Quartier in Frankfurt am Main. Quelle: DomRömer GmbH, Martin Leissl

„Die Liste ließe sich beliebig fortsetzen“, sagt **Hans-Christian Biallas**, der Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands. „Angesichts steigender Grundstückspreise und Mieten setzen etliche Städte und Gemeinden wieder auf das Erbbaurecht. Der Grund: Sie möchten ihr ‚Tafelsilber‘ nicht verkaufen und sich eine Einflussmöglichkeit auf die Nutzung der Flächen sichern.“

Einfluss auf die Art der Nutzung

Wer ein Erbbaurecht vergibt, kann damit nämlich bestimmte Bedingungen verknüpfen: Zum einen können Zustimmungsvorbehalte Bestandteil des Vertrages sein – zum Beispiel ein Mitspracherecht oder ein Vorkaufsrecht im Falle des Weiterverkaufs. Zum anderen ist es möglich, die Höhe des Erbbauzinses an die Höhe der Mieten, die auf dem Grundstück erzielt werden, zu koppeln – und zwar für die gesamte Laufzeit des Vertrages.

Allerdings weist der Deutsche Erbbaurechtsverband darauf hin, die Grenzen für die Erbbaurechtsnehmenden nicht zu eng zu ziehen. „Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht. Die Verträge sollten für beide Seiten attraktiv sein“, erklärt **Hans-Christian Biallas**.

Angemessene Erbbauzinsen

Spielraum gibt es zum Beispiel beim Erbbauzins: Laut einer Studie, die das Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) 2020 im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands durchgeführt hat, liegt der durchschnittliche Erbbauzins für Wohnimmobilien in Deutschland bei 3,7 Prozent der Berechnungsgrundlage. Die Spanne reicht von weniger als 2 bis zu mehr als 6 Prozent. Berechnungsgrundlage ist meist der Bodenwert inklusive der Erschließungskosten. In Berlin liegt der Erbbauzins für Wohnnutzungen derzeit bei 2,25 Prozent, in Hamburg bei 1,5 Prozent. Manche Kommunen vergeben auch kostenlose Erbbaurechte an Wohnungsunternehmen und verbinden damit bestimmte Bedingungen, wie zum Beispiel Belegungsrechte.

Laufzeit und Entschädigung

Erbbaurechtsverträge haben meist Laufzeiten zwischen 60 und 99 Jahren. Die mittlere Laufzeit liegt laut der JLL-Studie in Deutschland bei 85 Jahren. Gesetzliche Vorgaben hierzu gibt es aber nicht. Deshalb sind auch kürzere und längere Zeiträume möglich – bis hin zu ewigen Erbbaurechten, die allerdings sehr selten vorkommen.

In den meisten Fällen haben sowohl der Erbbaurechtsnehmer als auch der Erbbaurechtsgeber ein Interesse daran, ablaufende Erbbaurechte zu verlängern. Als Entgegenkommen für die Erbbaurechtsnehmer sind Verlängerungsoptionen möglich, an die wiederum bestimmte Konditionen geknüpft werden können.

Wenn das Grundstück nach Vertragsablauf doch an den Erbbaurechtsgeber zurückfällt, zahlt dieser meist eine Entschädigung für die darauf stehenden Gebäude. Die Höhe dieser Entschädigung ist ebenfalls verhandelbar. Knapp die Hälfte der Erbbaurechtsgeber zahlt laut JLL-Studie 66 bis 75 Prozent des Immobilienwertes. 19 Prozent entschädigen mit dem vollen Wert – so beispielsweise auch die Stadt Hamburg.

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbau-recht 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



Die Studie „Erbbaurechte im Wohnungsmarkt“ des Deutschen Erbbauverbands zusammen mit Jones Lang LaSalle (JLL). **KLICK-EN Sie einfach auf das Bild und die Studie öffnet sich als PDF.**

„In Hamburg hat das Erbbaurecht eine lange Tradition. Und gerade in Zeiten eines angespannten Immobilienmarktes kommt diesem Instrument auch wieder eine stärkere Bedeutung zu. Mit dem Grundsatz ‚Vorfahrt für das Erbbaurecht‘ entwickeln wir unsere Bodenpolitik sehr sozial, aber auch im Interesse städtischer Interessen und nachfolgender Generationen weiter“, sagt **Dr. Andreas Dressel, Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg**. „Wir haben mit der Wohnungswirtschaft intensiv erörtert, wie wir gleichwohl erreichen, dass durch die neuen Konditionen keine Wohnung weniger gebaut und nirgendwo die Mieterschaft relevant mehr belastet wird – zum Beispiel über einen im Bundesvergleich sehr niedrigen Erbbauzinssatz. Damit haben wir einen guten Weg beschlossen, der das Erbbaurecht, den Wohnungsbau und den Mieterschutz gleichermaßen voranbringt. Und mit unseren ‚Sozialtarifen‘ für Erbbauberechtigte in Eigenheimen unterstreichen wir, dass wir auf Härtefälle angesichts unserer Bodenwertentwicklung Rücksicht nehmen wollen.“

The advertisement features a man in a light blue shirt with his hands clasped in prayer, looking thoughtful. The background is a soft, out-of-focus blue. In the top right corner, there is a green navigation bar with the text "HOME INITIATIVE EXPERTEN-BEIRAT KONTAKT". The main headline reads "LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN". Below the headline, there is a quote: "Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße." followed by "Mieter aus Dortmund".



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**