



Markt für Erbbau insgesamt sei, zeigten dabei Beispiele aus einigen europäischen Nachbarländern.

Dass Kommunen und Kirchen nicht nur in ihrer klassischen Rolle als Erbbaurechtsgeber mit dem bewährten Instrument zur Eigenkapitalgenerierung und Finanzierung arbeiten, belegte Michael Schroeder von der Vivacon AG. Er verwies auf die sozialverträgliche Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände, wie beispielsweise in Salzgitter, sowie die Nutzung in Zusammenhang mit kommunalen und kirchlichen Einrichtungen wie Kliniken, Schulen und nicht zuletzt bei der Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen. „Mehr und mehr erkennen auch Unternehmen im Rahmen der Bewertung ihres Anlagevermögens die Wirtschaftlichkeit der reinen Grundstücksveräußerung. Der Markt für Kapitalbeschaffung über

Grundstücksveräußerungen ist riesig und nicht einmal im Ansatz ausgeschöpft“, so Schröders Fazit.

Katja Roth, Associate Director der niederländischen NIBC Bank in Frankfurt, unterstrich schließlich, welche Qualität Erbbauzinsforderungen als Asset auch auf internationalen Kapitalmärkten hätten. „Sie sind im ersten Grundbuchrang eingetragen und durch Indexierung inflationsgeschützt“, so Roth. „Der Markt braucht einfach nur noch ein wenig mehr Professionalisierung zu weiteren Verbreiterung.“

**TIPP: Ein weiterer Kongress „Renaissance des Erbbaurechts in Deutschland“ findet am Mittwoch, 04.03.2009, in Frankfurt am Main statt. Nähere Informationen und Anmeldung unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de).**

Thomas Licher

## Das Erbbaurecht – Königsweg für Kommunen

### Studie der Initiative Erbbaurecht

**Erst zögerlich wird in der Diskussion um die Finanzierung von Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand das Erbbaurecht thematisiert. Dabei kann es eine nachhaltige wirtschaftliche Sanierung verbunden mit höchstmöglichem Mieterschutz ermöglichen. Ein Königsweg – ebenso lukrativ wie sozial.**

Die Aufgabe, vor der viele Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand gegenwärtig stehen, mutet wie die Quadratur des Kreises an: Auf der einen Seite sind Sanierungen und Modernisierungen dringend angezeigt. Auf der anderen Seite sind die Gelder hierfür kaum vorhanden. Und grundsätzlich haben die Gesellschaften überdies für den Schutz der Mieter vor zu starken finanziellen Belastungen Sorge zu tragen.

Eine zunächst nahe liegende Lösung, Wohnungsbestände teilweise oder ganz an private Investoren zu verkaufen, ist deshalb insbesondere aus der letztgenannten Verpflichtung um das Gemeinwohl stets problematisch. Denn: Werden solche Verkäufe zum Mieterschutz an weitreichende Auflagen wie etwa Belegungsbindungen geknüpft, sind naturgemäß empfindliche Kaufpreiskürzungen zu erwarten. Und dann erhebt sich zu Recht schnell der Vorwurf im öffentlichen Raum, Tafel Silber zu verscherbeln. In einigen Städten ist es daher schon zu Bürgerbegehren gekommen, die grundsätzlich Verkäufe städtischer Wohnimmobilien untersagen.

Eine Lösung des Problems kann jedoch ein Instrument bieten, das gerade den Kommunen sehr vertraut ist und bereits seit 1919 im BGB steht: das Erbbaurecht. Im Kern ermöglicht dies,

das Eigentum an einem Grundstück von den darauf stehenden Gebäuden zu trennen. Egal, ob ein Grundstück schon oder noch nicht bebaut ist, kann das Erbbaurecht hierauf bestellt werden. In der Regel dauert der Verwaltungsakt nur wenige Tage.

Die hieraus resultierenden Möglichkeiten für kommunale Wohnungsgesellschaften: Nur die Grundstücke „unter“ ihren Gebäuden können verkauft werden. Als so genannter Erbbaurechtsnehmer bleiben die Gesellschaften dann alleiniger Eigentümer der Wohnungen - und können so den Mieterschutz uneingeschränkt und unmittelbar sicherstellen. Tatsächlich gibt es für solche Erbbaugrundstücke reges Kaufinteresse institutioneller Investoren - auch aus dem Ausland. Entsprechend attraktiv können die erzielbaren Preise für die Grundstücke sein. Und auch die wirtschaftliche Bilanz der Transaktion kann sich für die Wohnungsgesellschaften sehr positiv darstellen. Denn: Mit den Erlösen aus dem Grundstücksverkauf lassen sich die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände und deren Gesamterträge unmittelbar und dauerhaft steigern. Auch nach Einrechnung des an den neuen Grundstückseigentümer zu zahlenden Erbbauzinses kann diese Vorteilhaftigkeit so aufgehen.



Die Höhe des Erbbauzinses hängt regelmäßig von den mit den Gebäuden erzielbaren Nettomieteinnahmen ab. Normalerweise beträgt der Zins weniger als 20 Prozent der Nettomieteinnahmen. Ein weiterer Vorteil des Erbbaurechts ist dabei die lange Laufzeit. Meist beträgt sie 99 Jahre, aber auch bis zu 198 Jahre und mehr sind möglich. Nach Ablauf kann der Vertrag entweder verlängert werden – was der Regelfall ist – oder der Erbbaurechtsgeber übernimmt die Gebäude gegen eine Entschädigung, die in der Regel zwei Drittel des dann gültigen Verkehrswertes beträgt.

### Auch bei Neubauten geeignet

Das Erbbaurecht kann schließlich auch für Neubauvorhaben der öffentlichen Hand ein hochinteressantes Modell darstellen. Weil die Bestellung keine wohnwirtschaftliche Verwendung des Grundstücks voraussetzt sondern auf allen Liegenschaften möglich ist, gilt dies etwa auch bei Verwaltungsgebäuden, Sportstätten, Bahntrassen oder Krankenhäusern. In diesem Fall „spart“ sich die Kommune dann die Finanzierung des Grundstückanteils an der Baumaßnahme. Sie zahlt also lediglich für die Nutzung des Grundstücks als Erbbaurechtsnehmer jährlich einen Erbbauzins. Möglicher Zusatzvorteil zudem: Werden aus Grundstücksverkäufen an einen Investor, der anschließend Erbbaurechtsgeber für die Kommune wird, Gelder generiert, kann ein z.B. bei EU-Maßnahmen notwendiger eigener Finanzierungsanteil dargestellt werden.

Mit der Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken und anschließendem Verkauf an private Investoren können Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand wirtschaftliche und sozialpolitische Ziele harmonisch verbinden. Nicht nur gegenüber dem Verkauf von Wohnungsbeständen bestehen dabei große Vorteile, sondern auch zum Beispiel gegenüber dem Sale-and-Leaseback-Verfahren. Denn auch hierbei verliert das Wohnungsunternehmen seine Eigentümerrechte. Dagegen ist

das Erbbaubaurecht ein grundstücksgleiches Recht, gewährt also volle Verfügungs- und Entscheidungsgewalt bezüglich der Aufbauten. Zugleich gehen alle Mehrerträge, die durch eine verbesserte wirtschaftliche Situation entstehen, hier voll zugunsten der Wohnungsgesellschaft.

### Anzahl der verwalteten Erbbaugrundstücke der Kommunen



Abb. 1: Anzahl der verwalteten Erbbaugrundstücke der Kommunen

### Ergebnisse der Studie zum Erbbaurecht

Die Initiative Erbbaurecht hat von Mai bis August 2008 eine Studie zur Verbreitung des Erbbaurechts unter Kommunen mit einer Einwohnerzahl ab 25.000 sowie unter 50 kirchlichen Zentralstellen durchgeführt. Vorgestellt wurden die Ergebnisse erstmals auf der Tagung „Renaissance des Erbbaurechts in Deutschland“ in Hamburg.

Eines der Kernergebnisse der Studie: 91% der 126 teilnehmenden Städte und Gemeinden ab 25.000 Einwohnern geben an, Erbbaurechtsgrundstücke zu besitzen. Da parallel auch 20 zentrale Verwaltungsstellen der evangelischen und katholischen Kirchen an der Studie teilnahmen, lässt sich durch Hochrechnung ein Bestand an Erbbaurechtsgrundstücken in Deutschland in Höhe von rund 5% der Wohnbaufläche errechnen).

### Kommunen

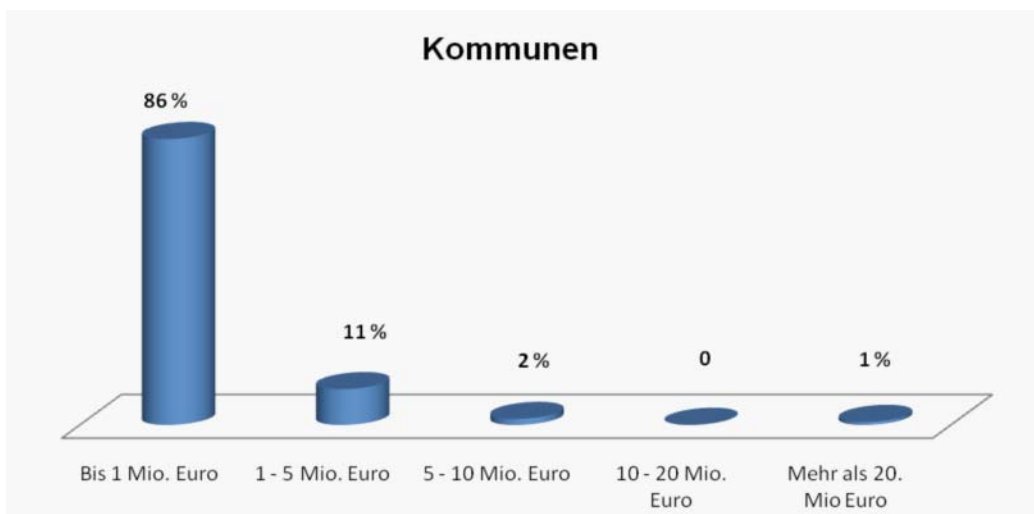


Abb. 2: Erbbauzinseinnahmen der Kommunen

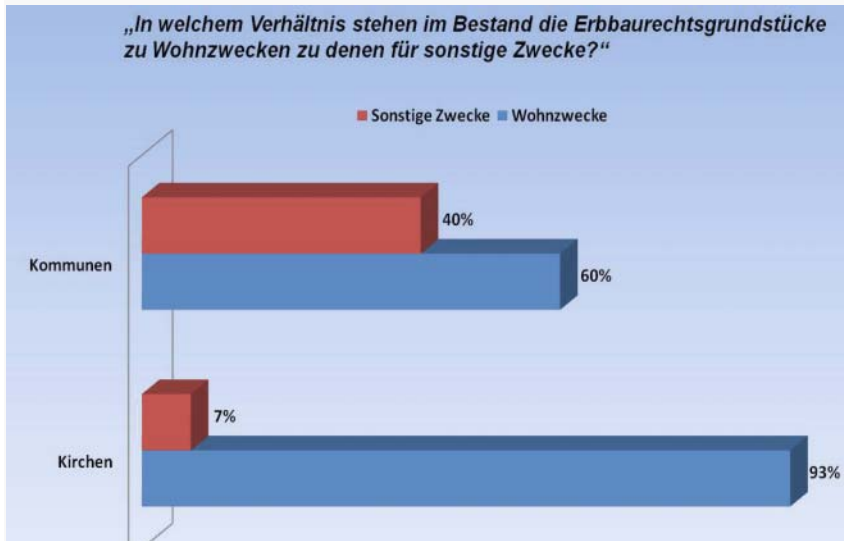


Abb. 3: Verhältnis von Wohnzwecken zu sonstigen Zwecken bei Kommunen und Kirchen

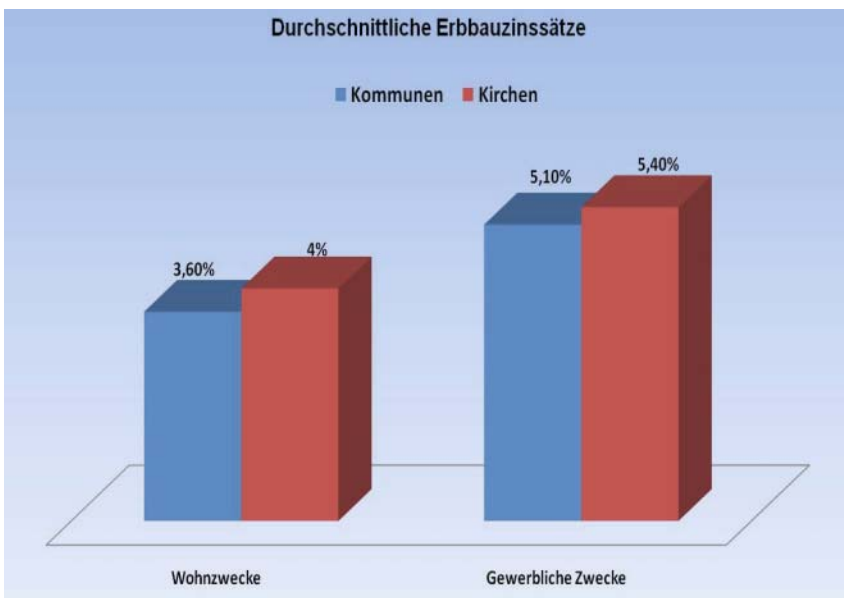


Abb. 4: Durchschnittliche Erbbauzinssätze



Abb. 5: Umfrage zur Bereitschaft, neue Erbaurechte auszugeben

Dabei haben 89% der teilnehmenden Kommunen einen Bestand von bis zu 500 Erbaurechtsgrundstücken. Lediglich 8% verwalten den Angaben zufolge 500 bis 2.000 Erbaurechtsgrundstücke – hierbei handelt es sich vor allem um Städte aus Nordrhein-Westfalen. Einen größeren Bestand (2.000 – 5.000 Erbaurechtsgrundstücke) geben lediglich 3% der teilnehmenden Kommunen an (Städte aus Süddeutschland und Hessen). 11% der teilnehmenden Städte und Gemeinden erzielen auf diesem Wege sogar jährliche Erbbauzinseinnahmen zwischen 1 und 5 Millionen Euro. Bei einem Großteil (86%) allerdings liegen die Einnahmen bei bis zu 1 Million Euro. Nur 2% geben hingegen an, mit der Vergabe von Erbaurechtsgrundstücken jährlich 5 bis 10 Millionen Euro einzunehmen.

Und auch folgendes zeigt die Studie: Bei der Nutzung der Erbaurechtsgrundstücke überwiegen Wohnzwecke. So sind die Erbaurechtsgrundstücke der an der Befragung teilnehmenden Kommunen zu 60 % mit Wohnhäusern bebaut. Der jährlich hierfür zu zahlende Erbbauzins des Grundstücksnutzers („Erbbauzinsnehmer“) an die Kommune beträgt im Schnitt 3,6 % des Grundstückswerts und die Vertragslaufzeit liegt bei fast durchweg 99 Jahren. Für Nicht-Wohnzwecke, also etwa eine gewerbliche Bebauung, verlangen die Kommunen mit durchschnittlich 5,1% einen deutlich höheren Erbbauzins und die Vertragslaufzeiten sind im Schnitt kürzer.

Als Finanzierungsalternative für Wohn- und Gewerbebauten könnte das Erbaurecht noch weiter an Bedeutung gewinnen. Denn 85% aller Städte und Gemeinden in der Umfrage geben an, zur Ausgabe neuer Erbaurechte grundsätzlich bereit zu sein. So ersparen sich Erbbauzinsnehmer die Finanzierung des Grundstücksanteils gegenüber dem konventionellen Immobilienkauf. Gerade angesichts verknappter Kreditvergaben kann dies eine wertvolle Hilfe sein – für ein Eigenheim ebenso wie für Firmengebäude.

Thomas Licher  
Sprecher der Initiative Erbaurecht, Köln

## Interview mit Friedhelm Ost, Staatssekretär a.D. und Mitglied der „Freunde und Förderer“ der Initiative Erbaurecht

### Herr Ost, warum ist das Erbaurecht für Kommunen interessant?

**Friedhelm Ost:** Aus mindestens drei Gründen ist dies aktuell der Fall. Erstens: Um insbesondere einkommensschwächeren Haushalten vermehrt die Möglichkeit zum Erwerb eines Eigenheims zu geben – denn private Altersvorsorge wird in Deutschland immer wichtiger! So muss beim Bau oder Kauf eines Hauses auf einem Erbbau-Grundstück der Grundstückspreis nicht mitfinanziert werden. Das zweite Argument: Vorhandene Wohnungen in kommunalem Besitz können über das Erbaurecht sozialverträglich privatisiert – also an die Mieter verkauft – werden. Und drittens: Um Haushalte zu sanieren, scheint mir in vielen Fällen der Verkauf nur der Grundstücke kommunaler Immobilien die deutlich bessere Lösung als der Komplettverkauf von Grundstück und Gebäuden. Und das gelingt über das Erbaurecht.

### Warum ist der Verkauf der Immobilien für die Kommunen nicht die beste Lösung?

**Ost:** Damit sie auch weiterhin den Mieterschutz gewährleisten können, müssen Kommunen bei einem Komplettverkauf, also von Grundstück samt Gebäuden, dem Käufer Auflagen wie Belegbindungsfristen und vieles andere mehr in den Kaufvertrag hineinschreiben. Das senkt den erzielbaren Preis drastisch. Der Vorwurf, hierdurch Tafelsilber zu verschleudern, ist deshalb nicht von der Hand zu weisen. In mehreren Städten gibt es daher bereits klare Bürgerentscheide gegen einen Verkauf städtischer Wohnungen. Werden aber nur die Grundstücke der Gebäude im Wege des Erbaurechts verkauft, stellt sich die Situation völlig anders dar.

### Wie funktioniert dieses Modell im Detail?

**Ost:** Der klassische Fall sieht so aus: Kommunale Wohnungsgesellschaften bestellen auf ihre Liegenschaften ein Erbaurecht. Sie trennen so das Eigentum am Grundstück vom Eigentum an den darauf stehenden Gebäuden. Nur das Grundstück können sie dann an einen Investor verkaufen. Vorteile: Die Kommune bleibt im Besitz der Gebäude, kann also den Mieterschutz unmittelbar sicherstellen. Zudem kann aber auch die Wirtschaftlichkeit steigen. Denn die Kommune kann mit dem Geld, das sie aus dem Grundstücksverkauf erzielt, die Gebäude renovieren und modernisieren. Dann steigen auch ihre Mieteinnahmen, eventuelle Leerstände gehen deutlich zurück. Auch nach Einrechnung der Erbbauzinsen, die sie dem Investor für die Grundstücksüberlassung fortan zahlt, kann sich hieraus so schnell ein deutlicher Gewinn ergeben.

### Und für die Mieter dieser Wohnungen ändert sich durch das Erbaurecht nichts?

**Ost:** Nein, überhaupt nichts. Denn ihr Vermieter bleibt allein die kommunale Wohnungsgesellschaft. Allerdings gibt es auch noch eine andere Möglichkeit, das Erbaurecht einzusetzen: nämlich als Privatisierungsinstrument. In diesem Fall behält die kommunale Wohnungsgesellschaft nur das Grundstück und verkauft die Wohnungen im Wege der Erbpacht an die Mieter. In Salzgitter konnte dies etwa bei mehr als 1.000 Wohnungen so kostengünstig geschehen, dass die Wohnungsbesitzer heute weit weniger im Monat zahlen, als zuvor als Mieter.

### Ist das Erbaurecht nur bei Wohngebäuden einsetzbar?

**Ost:** Nein, das Erbaurecht ist nicht auf eine bestimmte Art von Grundstücken beschränkt. Kommunen können mithilfe des Erbaurechts deshalb auch z.B. den Bau einer Veranstaltungshalle oder eines Stadions realisieren. Auch andere öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Krankenhäuser können im Wege des Erbaurechts gebaut oder modernisiert werden.

### Wie schätzen Sie die künftige Relevanz des Erbaurechts für die Kommunen ein?

**Ost:** Eine aktuelle Studie des Instituts für Urbanistik hat ergeben, dass von 2006 bis 2020 kommunale Investitionen von 704 Mrd. Euro notwendig sein werden, die von den Kommunen also in Zukunft finanziert werden müssen. Insofern wird das Erbaurecht als Instrument für eine kluge kommunale Entwicklung zunehmend attraktiv. Zudem geht es auch darum, sinnvolle Konzepte für die Entwicklung der Innenstädte zu finden. Hier kann das Erbaurecht von Kommunen etwa eingesetzt werden, um denkmalgeschützte Bauten in den Stadtkernen durch private Investoren sanieren zu lassen und sie so vor dem Verfall zu bewahren.

*Interview: Kathrin Ulshöfer, Initiative Erbaurecht, Köln*