

# Erbbaurecht stärken, Spekulationen vorbeugen!



Hans-Christian Biallas

In diesem Jahr begeht das deutsche Erbbaurecht sein 100-jähriges Bestehen. Schon vor dem Ersten Weltkrieg war in den Städten der Wohnraum knapp geworden, und durch die Rückkehrer und Flüchtlinge verschärfte sich die Lage noch. In dieser Situation sollte das Erbbaurecht auch Menschen mit wenig Einkommen Wohnung ermöglichen und Bodenspekulationen vorbeugen. Heute ist diese Idee ange-

sichts steigender Mieten und Kaufpreise so aktuell wie selten.

Deshalb beobachten wir seit Jahren eine Renaissance des Erbbaurechts: Immer mehr Kommunen in Deutschland denken über einen verstärkten Einsatz nach oder praktizieren ihn schon. Nur ein paar Beispiele von vielen: In Frankfurt am Main erfolgt die Grundstücksvergabe derzeit in der Regel durch die Bestellung von neuen Erbbaurechten. So wurde entschieden, das 2018 eröffnete DomRömer-Quartier, Frankfurts „Neue Mitte“, vollständig im Erbbaurecht zu vergeben. In Berlin hat die Landesregierung die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts schon 2016 zum Bestandteil ihres Koalitionsvertrags gemacht. 2018 beschloss der Senat außerdem, die Erbbauzinsen bei Neuverträgen um die Hälfte zu senken. Die Stadt München legt in ihrem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ fest, dass sie bis 2021 mehr Grundstücke im Erbbaurecht vergeben möchte, um „langfristig bezahlbaren Mietwohnungsbau zu sichern“. Und in Hamburg wurde 2017 der Erbbauzins für städtische Grundstücke bei Wohnnutzung auf 2,1% des Bodenwertes gesenkt. 2018 kündigte die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen an, dass die Stadt ihre Grundstücke künftig vermehrt im Erbbaurecht vergeben werde.

## Einnahmen sichern, Spekulationen vorbeugen

Die Liste ließe sich beliebig erweitern. Wohl jede Kommune, die mit steigenden Mieten und Kaufpreisen zu kämpfen hat, befasst sich aktuell mit dem Erbbaurecht, denn es ermöglicht die Trennung zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem Eigentum auf dem darauf stehenden Gebäude. Für Städte und Gemeinden ergeben sich daraus im Wesentlichen drei Vorteile: Erstens sichern sie sich langfristig stabile Einnahmen durch die Erbbauzinsen. Zweitens bleiben sie Eigentümer ihrer Grundstücke. Und drittens können sie vorgeben, wie die Grundstücke genutzt werden sollen – zum Beispiel für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

## Dauerhafte Beschränkungen der Miethöhe

Es ist sogar möglich, die Höhe des Erbbauzinses an die Miethöhe zu koppeln, und zwar für die gesamte Dauer der Vertragslaufzeit. Hierzu hat der Bundesgerichtshof im Februar 2019 eine Entscheidung getroffen (2019 – V ZR 176/17). Darin heißt es zur Miethöhe einer geförderten Wohnung: „Dauerhafte Beschränkungen lassen sich nur dann erreichen, wenn der öffentliche Zweck (...) mit dem dazu bestimmten Instrument der Ausgabe des Erbbaurechts verfolgt wird.“ Auch auf Bundesebene ist die Diskussion über Erbbaurechte angekommen. In der Erklärung zum Wohnungsgipfel vom September 2018 kündigte die Bundesregierung an, für bundeseigene Grundstücke die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um auch das Erbbaurecht nutzen zu können. Außerdem hat die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ im Juli dieses Jahres Vorschläge für eine bessere Baulandpolitik vorgelegt. Darin empfiehlt sie, Erbbaurechte stärker zu nutzen und neue Musterverträge hierfür zur erarbeiten.

Kein Wunder, dass sich auch die private Immobilienwirtschaft verstärkt mit Erbbaurechten auseinandersetzt. Im März dieses Jahres veröffentlichte das Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) eine Untersuchung zu gewerblich genutzten Erbbaurechten in Deutschland. Fast gleichzeitig veröffentlichte die RICS Deutschland Ltd. ein Positionspapier mit dem Titel „Erbbaurecht stärken, Bauland aktivieren“.

Wohin wir auch blicken, das Interesse am Erbbaurecht steigt. Das zeigt: Auch nach 100 Jahren ist dieses Instrument nicht aus der Mode gekommen – ganz im Gegenteil. Ihnen wünsche ich viele gute Anregungen bei der Lektüre dieses Heftes. Und vielleicht sehen wir uns auf der Fachtagung „100 Jahre Erbbaurecht – mit Erbbaurechten günstig bauen, wohnen, wirtschaften“ am 13. und 14. November in Frankfurt am Main. Sie wird vom vhw in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Erbbaurechtsverband veranstaltet. Ich würde mich freuen!

Ihr Hans-Christian Biallas

Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands, Berlin