

„Mangelnde Kenntnis blockiert Verbreitung des Erbbaurechts“

ERBBAURECHT ■ Die durch Erbbau mögliche Trennung von Grundstücks- und Gebäude-Eigentum schafft weitreichende Möglichkeiten im wohnwirtschaftlichen, gewerblichen und kommunalen Bereich. immobilienmanager lud Experten zu einem Round-Table-Gespräch nach Köln.



Im kommenden Jahr wird das Erbbaurecht in Deutschland 90 Jahre alt. Warum führt es noch immer ein Nischen-Dasein?

Thomas Licher: Nach unseren Berechnungen stehen fünf bis sechs Prozent des deutschen Wohneigentums im Erbbau. Eine aktuelle Studie ergibt, dass in den vergangenen vier Jahren jedes 17. Eigenheim im Erbbau entstand. So klein ist der Markt also nicht.

Irene Lindner: Im gewerblichen Bereich ist die Verbreitung regional unterschiedlich. Sehr verbreitet ist Erbbau etwa in Berlin. Denn in der ehemaligen Innensiedlung West-Berlins dienten Erbbaugrundstücke gezielt als Instrument der Wirtschaftsförderung. In Ostdeutschland hingegen gibt es nur wenige Erbbaurechte, weil in der DDR dieses Instrument nicht zum Einsatz kam.

Zur Wirtschaftsförderung könnte die Hauptstadt das Instrument Erbbau doch auch heute gut vertragen, oder?

Irene Lindner: Innerhalb der Stadt ist Gewerbeansiedlung schwierig geworden. Die früher mit Erbbaugrundstücken angesprochene Industrie zieht, wenn überhaupt, ins preiswerte Umland. Zudem ist das Erbbaurecht in der Vergangenheit zu sehr politisch instrumentalisiert worden. Weil hierdurch

wirtschaftliche Überlegungen in den Hintergrund traten, steht es heute als unrentables Instrument wie ein gebranntes Kind da, mit dem sich die Stadt nicht mehr gern beschäftigt.

Herr Zweigler, wieso beschäftigt sich denn ein Unternehmen wie die Vivacon AG mit dem Thema Erbbau?

Frank Zweigler: Weil es beim Immobilienerwerb ermöglicht, die Finanzierung des Grundstücksanteils zu sparen. Sehr anschaulich wird das bei Denkmal-Immobilien. Hier ist der Boden meist besonders teuer. Wie auch bei anderen Immobilienprodukten behält die Vivacon daher das Grundstück in ihrem Eigentum und gewährt den Käufern der aufstehenden Gebäude gegen einen Erbbauzins das Nutzungsrecht für bis zu 198 Jahre. Zusatzeffekt: Bei Vermietung ist der Erbbauzins steuerlich abzugsfähig – Grundstücke können in Deutschland dagegen nicht abgeschrieben werden.

Deutschlands Kirchen operieren traditionell mit dem Erbbau. Warum?

Jürgen Knittel: Ich kann nur für den süddeutschen Raum sprechen, vermute aber, dass es bei den anderen Landeskirchen ähnlich ist. Wir haben Erbaurecht bei uns seit 50 Jahren in Anwendung und bewirt-

schaften Stiftungsvermögen. Ein Sondervermögen der Landeskirche, das die Zweckbestimmung hat, einen Beitrag zur Besoldung und Versorgung der Pfarrerinnen und Pfarrer zu erwirtschaften. Zu unseren wichtigsten Aufgaben zählt daher, den Grundbesitz zu halten und aus diesem vernünftige Erträge zu erwirtschaften. Da ist das Erbbaurecht für uns bei Bauland eine gute Möglichkeit, beides zu realisieren. Wir behalten unsere Grundstücke und erwirtschaften vernünftige Erträge.

Wie stehen die Banken zum Erbbau? Sind durch die hier fehlende Grundstücksfinanzierung ihre Verdienstchancen nicht kleiner als beim konventionellen Kauf?

Rudolf Klenk: Das mag schon sein. Doch grundsätzlich sieht eine Bank keinen wesentlichen Unterschied, denn der gesetzliche Rahmen und die Refinanzierungsmöglichkeiten sind sowohl für das Volleigentum als auch für das Erbbaurecht gegeben, was den Erbbauberechtigten anbelangt. Die Systematik der Betrachtung ist rein theoretisch eigentlich dieselbe.

Forcieren Banken denn Erbbaufinanzierungen oder begleiten sie das Thema eher nur auf Anfrage hin?

Rudolf Klenk: Forcieren tun sie es sicherlich nicht, aber es wird dort, wo es auf-



Jürgen Knittel
Oberkirchenrat der Evangelischen Landeskirche in Württemberg

taucht, begleitet. Wir stellen allerdings fest, dass es wenig neu ausgegebene Erbbaurechte im Wohnungsbau gibt. Im Gewerbe wird es dagegen mehr genutzt, insbesondere bei Leasing-Konstruktionen. Hier sind allerdings die Laufzeiten auch deutlich kürzer als sie das Erbbaurecht im Wohnungsbau hat.

Verhelfen Finanzkrise und Kreditklemme dem Erbbaurecht zu neuer Bedeutung?

Frank Zweigler: Tatsächlich sinkt bei der Anwendung des Erbbaurechts das Finanzierungsvolumen um den Grundstücksanteil. Dem steht dann die Zahlung eines Erbbauzinses gegenüber. Der Grundstücksanteil wird also gegen eine marktadäquate Verzinsung aus der Finanzierungslast der Aufbauten herausgenommen.

Irene Lindner: Auch haben wir die Situation, dass Wohnungsgesellschaften – ob kommunal, privat oder genossenschaftlich – in ihre Immobilienbestände investieren müssen, um sie wettbewerbsfähig zu hal-



Irene Lindner
Geschäftsführerin des Fenus-Instituts

ten. Doch selbst kommunale Gesellschaften haben es gegenwärtig schwer, dafür Kredite aufzunehmen. Da ist es wirklich eine Alternative anzubieten, auf die Wohnbestände ein Erbbaurecht zu bestellen. Dann können die Grundstücke im Wege des Erbbaus verkauft und Erlöse hieraus in die Bestände investiert werden.

Das Erbbaurecht lässt sich also problemlos auch auf bestehende Grundstücke und darauf befindliche Aufbauten anwenden?

Thomas Licher: Ja – und egal, ob zu Wohnungs- oder anderen Zwecken. Die Chancen daraus gerade für kommunale Wohnungsgesellschaften möchte ich gern nochmals verdeutlichen: Wird ein Erbbaurecht bestellt und dann nur der Boden unter den Gebäuden verkauft, dann behält die Kommune die Verfügungsgewalt und auch die Einnahmen aus ihren Gebäuden. So kann sie weiterhin Mieterschutz selbst garantieren. Und steckt sie das Geld aus dem Grundstücksverkauf in Modernisierungen, lässt sich auch nach



Thomas Licher
Sprecher der Initiative Erbbaurecht

Abzug des zu zahlenden Erbbauzinses der Gesamtertrag steigern. Zudem ist doch ein offenes Geheimnis: Je höher die Auflagen für einen Käufer bei Mieterschutz und Belegungsbindungen werden, desto rasanter geht der erzielbare Kaufpreis runter. Was den Vorwurf rechtfertigen kann, dass hierdurch öffentliches Tafelsilber verscherbelt wird.

Die Kommune behält also das Gebäude und verkauft nur das Grundstück. Wer kommt als Käufer dafür in Frage?

Thomas Licher: Institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Denn das Erbbaurecht ist als Anlageinstrument weit komfortabler als zum Beispiel die Vermieterposition. Beim Erbbauzins stehen Sie erstrangig im Grundbuch und bekommen Ihren festen Zins – haben aber ansonsten mit nichts zu tun, weil das Gebäude eben nicht Ihnen gehört.

Frank Zweigler: Ich denke, hier ist in Deutschland tatsächlich noch viel Aufklä-



Rudolf Klenk

Direktor Immobilienbewertung und Immobilienanalyse, Landesbank Baden-Württemberg

rungsarbeit nötig. Aber die Sache ist es wert, denn man kann das Instrument Erbbaurecht wirklich mit gutem Gewissen anwenden, weil es seit langer Zeit rechtlich etabliert ist.

Herr Klenk, gibt es da auch bei den Banken noch Informationsbedarf?

Rudolf Klenk: Tatsächlich muss man sich mit dem Thema intensiver beschäftigen. Auch die Bankenaufsicht tut sich mit vereinfachten Betrachtungen beim Erbbaurecht, etwa im Retail-Geschäft, nicht leicht. Die Baufinanzierer stehen da also auch etwas unter Druck. Wenn Sie sich etwa die Wertermittlungsverfahren zum Erbbaurecht ansehen, kann man hier durchaus herauslesen, dass das Erbbaurecht etwas schlechter behandelt werden muss als das Volleigentum. Weil man der Auffassung ist, dass der Wert am Markt eben geringer ist als beim Volleigentum. Das aber stimmt generell so nicht, wenn ich etwa ein Erbbaurecht mit einer 60-, 70-jährigen Laufzeit habe, wo der Erbbauzins günstig liegt.

Jürgen Knittel: Ich denke, es gibt da zwei zentrale Probleme: Zum einen wird unseren potenziellen Kunden tatsächlich von der Bank oft vom Erbbaurecht abgeraten. Und zwar eigentlich wider besseren Wissens. Denn jemand, der sich damit beschäftigt hat, kann seinem Kunden eigentlich nur beruhigt zuraten. Aber wenn in der Bank der Mann des Vertrauens, der bisher noch nie etwas mit Erbbaurecht zu tun hatte, abrät, da sagt sich der Kunde natürlich „ich nehme lieber die konventionelle Geschichte“. Wir haben sehr viel damit zu tun, dass einfach nicht die Information rüberkommt. Und zum zweiten hängt dem Erbbaurecht auch auf Seiten der Bank oft noch ein Arme-Leute-Image an.



Frank Zweigner

Stellvertretender Vorstand der Vivacon AG

Frank Zweigner: Ich würde gerne noch einmal diskutieren, wie man das Erbbaurecht heute moderner nutzbar machen kann. Aktuell kooperieren wir mit einer Stadt in Mitteleuropa im Konsortium. Die Kommune will Konversionsflächen vom Bund erwerben, um leer stehende Wohnungen kontrolliert dem heimischen Wohnungsmarkt zuzuführen. Nur traut sie sich alleine den Ankauf nicht zu. Deshalb könnte die Vivacon als Konsortialpartner mit auftreten und rund 40 Prozent der Gesamtanschaffungskosten dadurch tragen, dass sie als Eigentümerin des Erbbaurechts Grundstücke zur Verfügung stellt und nur der Rest der Anschaffungskosten noch von der Kommune getragen werden muss.

Irene Lindner: Der Erbbau bietet den Kommunen auch im Städtebaurecht einmalige Gestaltungsmöglichkeiten. Sie können im Erbbaurechtsvertrag eine ganz spezifische Nutzung festschreiben, und der Erbbaurechtsnehmer kommt dort nicht raus, egal, wie sich ringsherum das Gebiet entwickelt. Ich finde, es sind diese Momente, wo man eben aus diesem scheinbar komplizierten Instrument ganz viel Kreativität herausholen kann.

Und warum passiert bei den Kommunen nicht mehr in dieser Hinsicht?

Irene Lindner: Ich bin bundesweit viel unterwegs, nicht nur in Berlin. Mein Eindruck: Die Beamten, die sich mit dem Erbbaurecht wirklich auseinandergesetzt haben, haben das in den 1950er und 1960er Jahren abgeschlossen und sind vielfach heute schon pensioniert. Die Verwaltung der Erbbaurechtsbestände wird seither ohne Hintergrundwissen in den Behörden vom einen zum anderen weitergereicht. Das heißt: Die Kompetenz, die die Kommune über Jahrzehnte hatte, ist heute nicht mehr überall vorhanden. Und das ist meines Erachtens

ein zentraler Hinderungspunkt für eine Renaissance des Erbbaurechts.

Wo wären neben kommunalen Wohnungsgesellschaften weitere Ansatzpunkte?

Frank Zweigner: Etwa die Finanzierung von Bildungsstätten und Verwaltungsgebäuden. Denn hier gibt es beispielsweise gegenüber dem Sale-and-Lease-Back mehr Flexibilität. So ist die Kommune beim Erbbau Eigentümerin der Gebäude und kann diese auf veränderte Kapazitäten anpassen: verkleinern, vergrößern oder auch für andere Zwecke umwidmen. Als Mieter der Gebäude beim Sale-and-lease-back kann sie selbst all das aber nicht.

Thomas Licher: Dieser Flexibilitätsvorteil des Erbbaurechts ist auch im gewerblichen Bereich noch viel zu wenig bekannt. Eine Produktionshalle, die im Wege des Erbbaus dem Unternehmer gehört, lässt sich also problemlos später verändern.

Moderiert wurde die Runde von Christof Hardebusch in den Kölner Redaktionsräumen von immobilienmanager.

Erbbaurecht in Deutschland*

Wie viele Erbbaurechtsgrundstücke verwalten Sie?

	Kommunen	Kirchliche Hauptstellen
bis 500	89 Prozent	23 Prozent
500 – 2.000	8 Prozent	53 Prozent
2.000-5.000	3 Prozent	12 Prozent
5.000-10.000	0 Prozent	6 Prozent
Mehr als 10.000	0 Prozent	6 Prozent

Wie hoch ist die Summe Ihrer jährlichen Erbbauzinseinnahmen?

	Kommunen	Kirchliche Hauptstellen
bis 1 Million Euro	86 Prozent	50 Prozent
1 bis 5 Millionen Euro	11 Prozent	40 Prozent
5 bis 10 Millionen Euro	2 Prozent	10 Prozent
10 bis 20 Millionen Euro	0 Prozent	0 Prozent
mehr als 20 Millionen Euro	1 Prozent	0 Prozent

In welchem Verhältnis stehen in Ihrem Bestand die Erbbaurechtsgrundstücke zu Wohnzwecken zu denen für sonstige Zwecke?

	Kommunen	Kirchliche Hauptstellen
Wohnzwecke	60 Prozent	93 Prozent
Nicht-Wohnzwecke	40 Prozent	7 Prozent

Sind Sie grundsätzlich zur Ausgabe neuer Erbbaurechte bereit?

	Kommunen	Kirchliche Hauptstellen
ja	85 Prozent	94 Prozent
nein	15 Prozent	6 Prozent

*Ergebnisse einer Studie der Initiative Erbbaurecht: Angaben aus 115 Kommunen mit einer Einwohnerzahl ab 25.000 in Deutschland sowie 18 kirchlichen Hauptstellen.

Quelle: www.initiative-erbbaurecht.de