

# Erbbaurechte sind im Kommen

In Zeiten steigender Bodenpreise und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum gehen immer mehr Kommunen dazu über, Flächen nicht mehr zu veräußern, sondern dem Erbbaurecht Vorrang einzuräumen. Bundesweit werden etwa fünf Prozent der Grundstücke auf diese Weise vergeben. In Stuttgart bringt der Gemeinderat mit seiner Forderung nach einer stärkeren Bodenvorsorpolitik zur Vermeidung von Spekulationen mit Grund und Boden diesem 1919 eingeführten Modell ebenfalls Sympathien entgegen. Eine vom Deutschen Erbrechtsverband beauftragte Studie listet für Stuttgart 1900 Grundstücke vor allem in Kleinsiedlungen auf, davon 1100 für Wohnungsbau. In Berlin sind es 4100 Flächen, in Hamburg 4400, in Frankfurt 4500 und in Leipzig 5527.

Für eine Laufzeit von 30 und bis zu 99 Jahren stellt ein Eigentümer sein Grundstück zur Verfügung. Dem Erbbaurechtsnehmer wird gegen die Zahlung eines jährlichen Zinses das Nutzungsrecht eingeräumt. In Stuttgart liegt er seit 1993 bei vier Prozent, beim geförderten Wohnen bei 0,4 Prozent und nach Wegfall der förderrechtlichen Bindung bei 0,8 Prozent. Nach Ende der Vertragslaufzeit erlischt das Recht, das Gebäude gehört dann dem Grundstückseigentümer, der eine angemessene Entschädigung bezahlen muss.

**Modell** Viele Kommunen gehen wegen der steigenden Bodenpreise dazu über, ihre Grundstücke nur noch auf Zeit zu vermieten. *Von Jörg Nauke*

„Die wohnungswirtschaftlichen Verbände und Unternehmen reagieren meist abwehrend, wenn sie mit Erbbaurechten konfrontiert werden“, konstatiert Hans-Christian Biallas, Präsident des Erbbaurechtsverbands. Bestes Beispiel ist das Projekt mehrerer Stuttgarter Baugenossenschaften im Neckarpark, die ihre Zusage für die Schaffung günstigen Wohnraums an den Kauf des Grundstücks geknüpft haben. Für Josef Vogel, Chef der Landesbaugenossenschaft Württemberg, schafft das Erbbaurecht kein bezahlbares Wohnen. Es sei in Städten wie Stuttgart einfach zu teuer, weil der Zins an die explodierten Bodenrichtwerte gekoppelt sei. So kostet das Grundstück im Neckarpark 2100 Euro pro Quadratmeter – nachdem der Münchner Investor Dibag 2012 Flächen in der Nachbarschaft noch für 288 Euro von der Stadt gekauft hat. Selbst bei niedrigsten Zinsen wie in Hamburg (1,7 Prozent) würden laut Vogel die

**Das Erbbaurecht ist nichts für liquide Investoren.**

Mieten weiter steigen. Eine Wertsicherungsklausel ermächtigt zur laufenden Anpassung des Zinses. Einen zusätzlichen Nachteil stelle die geringere Beleihungsfähigkeit dar. Bei abnehmender Restlaufzeit werde es schwieriger, wegen des nahenden Heimfalls Kredite für Modernisierungen zu erhalten. Die LBG arbeite nicht renditeorientiert, sondern wolle ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum bieten und kalkuliere die Grundstückskosten über 50 bis 70 Jahre oder lasse sie bei der Mietenkalkulation ganz außen vor, so Vogel. Erbbauszinsen müssten dagegen berücksichtigt werden.

Matthias Nagel vom Erbbaurechtsverband kennt die Kritik, sie werde vor allem von großen Genossenschaften mit guter Liquidität vorgebracht. Sie könnten wegen der historisch niedrigen Zinsen leicht hohe Kredite aufnehmen. „Alles eine Frage der Wirtschaftlichkeit“, sagt Vogel. „Nach 30 Jahren gehört uns das Grundstück, während der Erbbaurechtsnehmer weitere 69 Jahre Zinsen bezahlt.“ Für Bauwillige mit schmalem Geldbeutel sei das Mieten eines Grundstücks aber sehr wohl attraktiv, so Nagel – immer öfter werde es wegen der restriktiven Handhabung der Kommunen alternativlos. Das werde auch zu einem Umdenken bei den Banken führen. Für Nagel sind die Konditionen entscheidend. Zins, Laufzeit und Regelungen am Vertragsende seien frei verhandelbar.