

Wir sind die, bei denen  
**alle Mieter**  
trotz **Coronakrise** ein  
sicheres Zuhause  
haben **in Bayern**

Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Bayern

**Bezahlbares  
Wohnen –  
Wer wenn  
nicht wir.**

Die Wohnungswirtschaft  
Bayern



**Erbbauerechte –  
ein Zukunftsmodell für  
bezahlbaren Wohnraum?**



- 1949 Gründung im „Alt“-Landkreis Weilheim als  
*„Zweckverband für sozialen Wohnungsbau des Landkreises Weilheim“*
- 1966 Auflösung Zweckverband und Umwandlung in gemeinnützige GmbH
- 1969 Über 1.000 Wohnungen errichtet
- 1976 Umzug der Verwaltung in die Weinhartstraße in Weilheim
- 1989 Weitere 612 Wohnungen errichtet
- 1990 Wegfall der Gemeinnützigkeit, neuer Name  
*„Wohnbau GmbH Weilheim i.OB – Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau“*
- 2013-2023 Neubau von 191 Wohnungen

Satzungszweck:

***„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare  
Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck)“***

### Gesellschafter

Landkreis Weilheim-Schongau  
Stadt Penzberg  
Markt Murnau  
Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Stadt Weilheim i.OB  
Markt Peißenberg  
Gemeinde Seeshaupt  
Gemeinde Bernried

### Verwaltete Einheiten

1.674 eigene Wohnungen

### Bilanzvolumen

70,59 Mio. €

### Jahresüberschuss 2019

543 T€

### Investitionen 2019 in

#### Instandhaltung + Modernisierung

3,47 Mio. €

#### Durchschnittliche Wohnungsmiete

5,44 €

#### Eigenkapitalquote

33,3 %

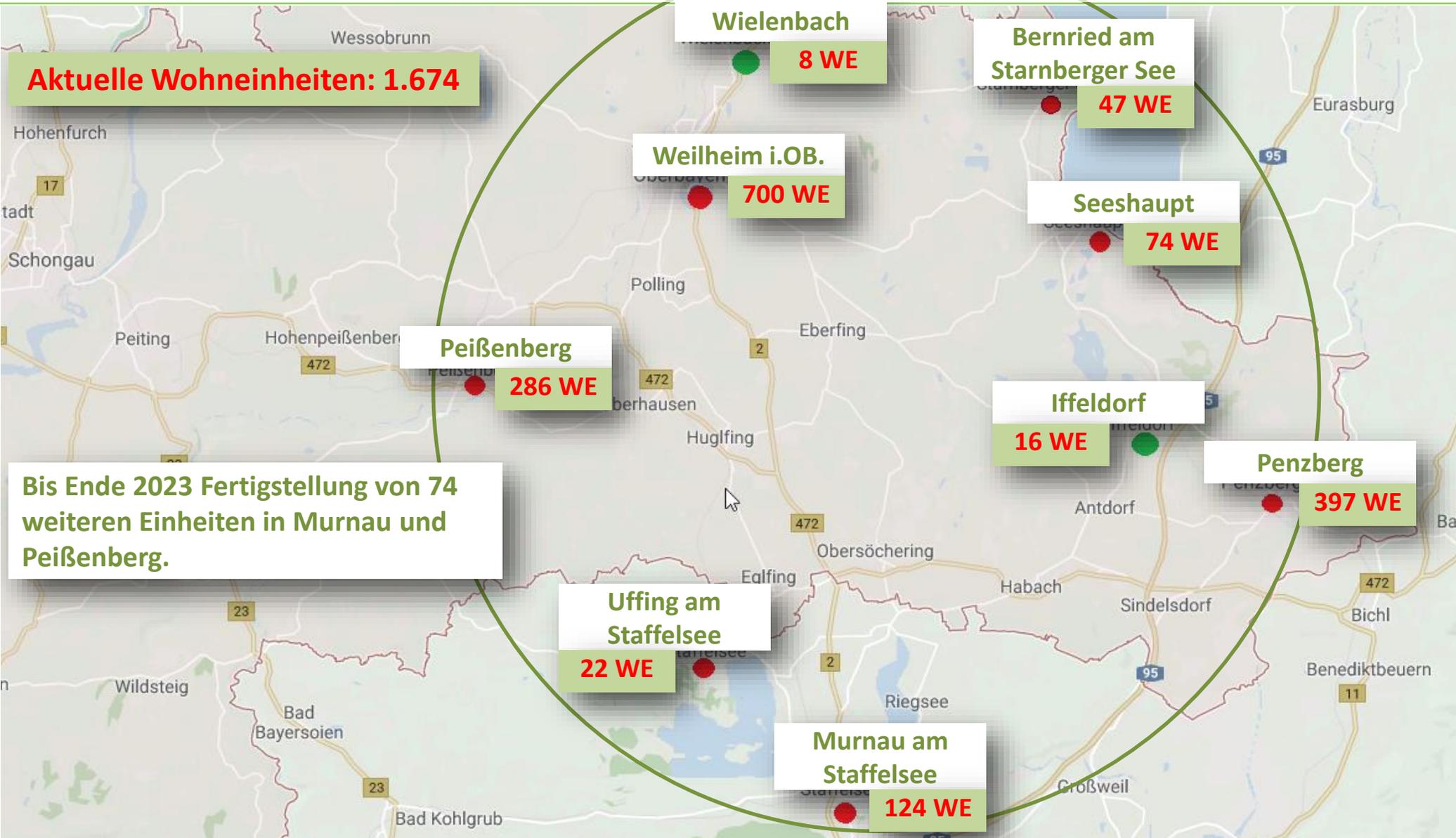
#### Leerstandsquote

2,3 %

#### Mitarbeiter

30, davon 12 Hausmeister und Handwerker

## Überblick Wohnbau GmbH Weilheim i.OB



## Kurzer historischer Abriss der Erbbaurechte

### Vorläufer

Römisches Recht: „solarium“ als dingliches Baurecht auf einem fremden Grundstück

Mittelalter: Städtische Bauleihe oder Bodenleihe

Napoleon Bonaparte führt in besetzten Gebieten das private Immobilien-Eigentum ein, damit wird das Erbbaurecht weitgehend verdrängt

### 1919

„**Verordnung über das Erbbaurecht**“ ErbbauRVO

### Ziel

Wohneigentum auch für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen ermöglichen: Grundstücke mussten nicht gekauft werden, sondern konnten gegen einen jährlichen Erbbauzins genutzt werden

### 2007

→ **Erbbaurechtsgesetz** ErbbauRG

### Bedeutung in Deutschland

Geschätzt ca. **5% der Wohnfläche** stehen auf Erbbaugrundstücken  
Erbbaurechtsgeber sind überwiegend Kirchen und Gemeinden, vereinzelt Privatleute

Inzwischen auch vermehrt Bauträger, Industrieunternehmen oder institutionelle Investoren

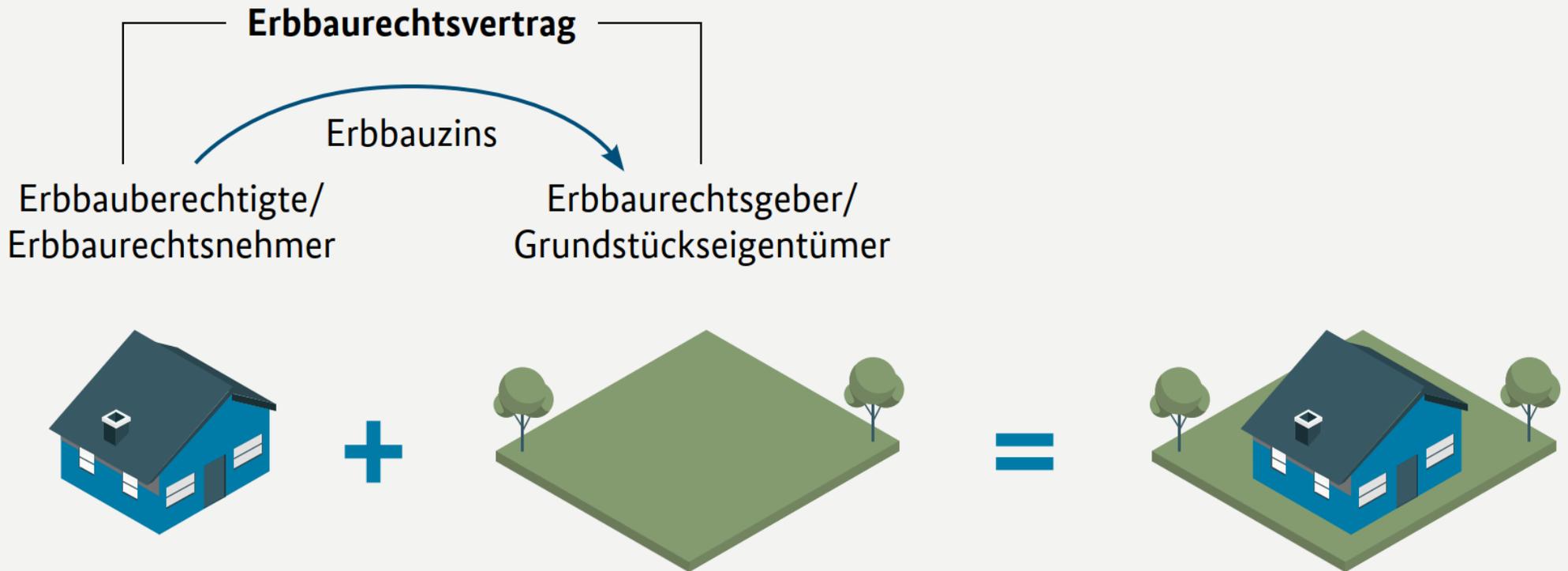
### Bedeutung im Ausland

Großbritannien ist eine „Hochburg“ des Erbbaurechts, aber z.B. auch

Amsterdam: Der Stadt Amsterdam gehören ca. 80% aller Grundstücke!

**Prinzip**

Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäude für eine festgelegte Zeitdauer.



## Rechtliche Einordnung der Erbbaurechte

- Grundstücksgleiches Recht „auf Zeit“ (Beschränktes, dingliches Recht)
- Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) erteilt dem Erbbaurechtsnehmer das Recht, auf seinem Grundstück zu bauen.
- Der Erbbaurechtsnehmer zahlt für die bauliche Nutzung des Grundstücks Erbbauzinsen an den Grundstückseigentümer.
- Für den Erbbauberechtigten wird ein eigenes Erbbau-Grundbuch angelegt.
- Das Erbbaurecht kann belastet, verkauft und vererbt werden.
- Bei Verkauf des Erbbaurechts erwirbt der neue Gebäudeeigentümer das Objekt und das Erbbaurecht.
- Nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts fällt das Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers, der Erbbauberechtigte ist zu entschädigen.
- Laufzeiten sind grundsätzlich individuell vereinbar, in Deutschland haben sich 99 Jahre eingebürgert: Im Preußischen Allgemeinen Landrecht (Vorgänger des BGB) war geregelt, dass man nach 100 Jahren das Eigentum an einem Grundstück „ersitzen“ konnte. In Australien sind Laufzeiten bis zu 999 Jahren möglich!

### **Vorteile aus Sicht des Erbbaurechtsgebers**

- Erhalt des Grundvermögens
- Sichere, langfristige Einnahmen (z.B. für den Verwaltungs-Haushalt)
- Beteiligung an Bodenwertsteigerungen
- Über Nutzungsbeschränkungen ist eine wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Steuerung möglich bis hin zu preisdämpfender Wirkung
- Beispiel: Reduzierte Erbbauzinsen für den sozialen Wohnungsbau, so können über einen längeren Zeitraum Belegungsbindungen gesichert werden.

### **Nachteile aus Sicht des Erbbaurechtsgebers**

- Verwaltungsaufwand
- Rückstellungen erforderlich für Entschädigung am Ende der Laufzeit bzw. bei Heimfall
- Keine kurzfristigen Einnahmen

### **Vorteile aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers**

- Geringere Gesamtinvestition ohne Grundstückserwerb schont die Liquidität
- Schuldenlast ist aufgrund einer niedrigeren Darlehenssumme geringer
- Möglichkeit, sein Nutzungsrecht zu belasten, zu veräußern oder zu vererben
- Erbbauzinsen als steuermindernder Aufwand

### **Nachteile aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers**

- Keine fester Erbbauzins, da i.d.R. Anpassung über Verbraucherpreisindex: Unsicherheit über finanzielle Belastung während der Laufzeit
- Risiko der Erhöhung der Erbbauzinses bei Verlängerung der Laufzeit
- Eingeschränktes Recht auf Nutzungsänderung
- Wirtschaftliche Betrachtung: Nur attraktiv, wenn Erbbauzinsen niedriger sind als Kapitalmarktzinsen
- Erschwerte Beleihung
- Geringe Investitionsneigung gegen Ende der Laufzeit
- Keine Beteiligung an Bodenwertsteigerungen

## Umsetzung in der Praxis bei Wohnbau Weilheim

- Traditionell mit Erbbaurechten ausgestattet, ca. 70% der Liegenschaften im Erbbaurecht von den Gesellschafterkommunen
- Erbbauzinsen aktuell: ca. 160 T€ p.a.
- Durchschnittlicher Erbbauzins: 0,86 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche p.a.
- Neue Erbbaurechte: 2,- € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche p.a.  
Dafür: Soziale Bindung und Benennungsrecht
- Aktuell liegen die Erbbauzinsen in deutschen Großstädten, bei 1,5 % bis 4 % des Bodenwertes für sozial gebundenen Wohnraum. (Quelle II., Studie JLL)
- Berechnung Erbbauzins am Beispiel Murnau
  - Bodenrichtwert 600,- €: 1,5 % entsprechen 9,- € je m<sup>2</sup> p.a.
  - Geförderte Wohnungen EOF (40 Jahre Bindung): 2,- € je m<sup>2</sup> p.a.
  - Reihenhäuser ohne Förderung, Miete max. 90% Marktpreis: 9,- € je m<sup>2</sup> p.a.

- Erbbaurechte sind gerade für neu zu gründende Wohnungsbauunternehmen interessant, da diese i.d.R. eine geringe Eigenkapitalbasis haben.
- Erbbaurechte von eigenen Gesellschaftern sind aufgrund der langfristigen Strategie ein erfolgreiches Modell:
  - Fehlende Beteiligung des Erbbaurechtsnehmers an den Bodenwertsteigerungen spielt keine Rolle
  - Verlängerungen haben nur untergeordnete Wichtigkeit
- Neue Form des ewigen Erbbaurechts in Amsterdam seit 2016:  
Der Erbbauzins ist fest vereinbart und lediglich anhand der Inflation indiziert, damit wird die Erhöhung vom Bodenwert abgekoppelt.

- Erbbaurechte sind aufgrund der niedrigen Zinsniveaus für Kapitalanlagen derzeit auch attraktiv für private Grundstückbesitzer. Hier kann das Erbbaurecht als Mobilisierungsinstrument für zusätzliche Baulandflächen genutzt werden!
- Grundsatzbeschlüsse in Frankfurt a.M., Leipzig und Freiburg: Vergabe städtischer Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht
- Ist Erbbaurecht ein Zukunftsmodell für bezahlbares Wohnen?

**Nein, es ist kein Zukunftsmodell, da es schon seit hundert Jahren erfolgreich funktioniert!**

**Ja, es ist ein Zukunftsmodell, weil es vielfältige Potentiale eröffnet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen!**

*„Die Vergabe von Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechts empfiehlt sich heute besonders, wenn es in Städten und Gemeinden um die Schaffung von preiswertem Wohnraum geht.*

*Das Erbbaurecht ermöglicht die Festschreibung des sozialen Nutzungszwecks des Grundstücks - und das über sehr lange Zeiträume.*

*Allerdings muss solchen Bindungen auch ein angemessener Erbbauzins gegenüberstehen.  
Bezahlbaren Wohnungsbau gibt es nicht zum Nulltarif.“*

Johannes Baumgartner  
Erzbischöflicher Oberrechtsdirektor, Erzdiözese Freiburg

- I. Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbaurecht:  
*„Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“*, November 2019  
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
- II. Studie *„Erbbaurechte im Wohnungsmarkt - Die Perspektive der Erbbaurechtsgeber und die der Investoren“*, März 2020  
JONES LANG LASALLE SE und Deutscher Erbbaurechtsverband
- III. Positionspapier: *„Erbbaurecht stärken – Bauland aktivieren“*, Februar 2019  
RICS Deutschland Ltd.