

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 Weilheim i.OB

Stadt Penzberg

Markt Peißenberg

Markt Murnau

Gemeinde Seeshaupt

Gemeinde Uffing a. Staffelsee

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 %

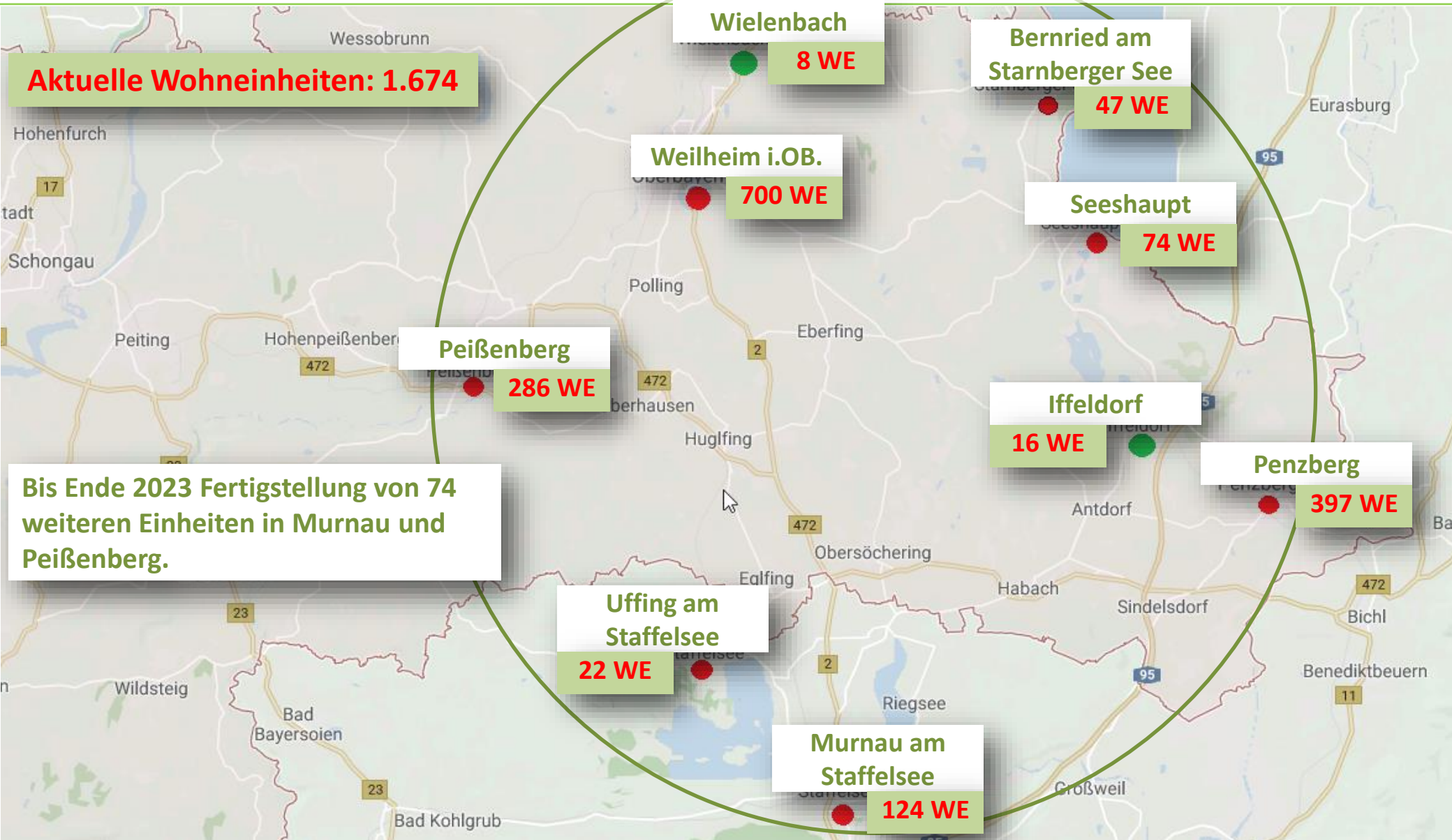
Leerstandsquote

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

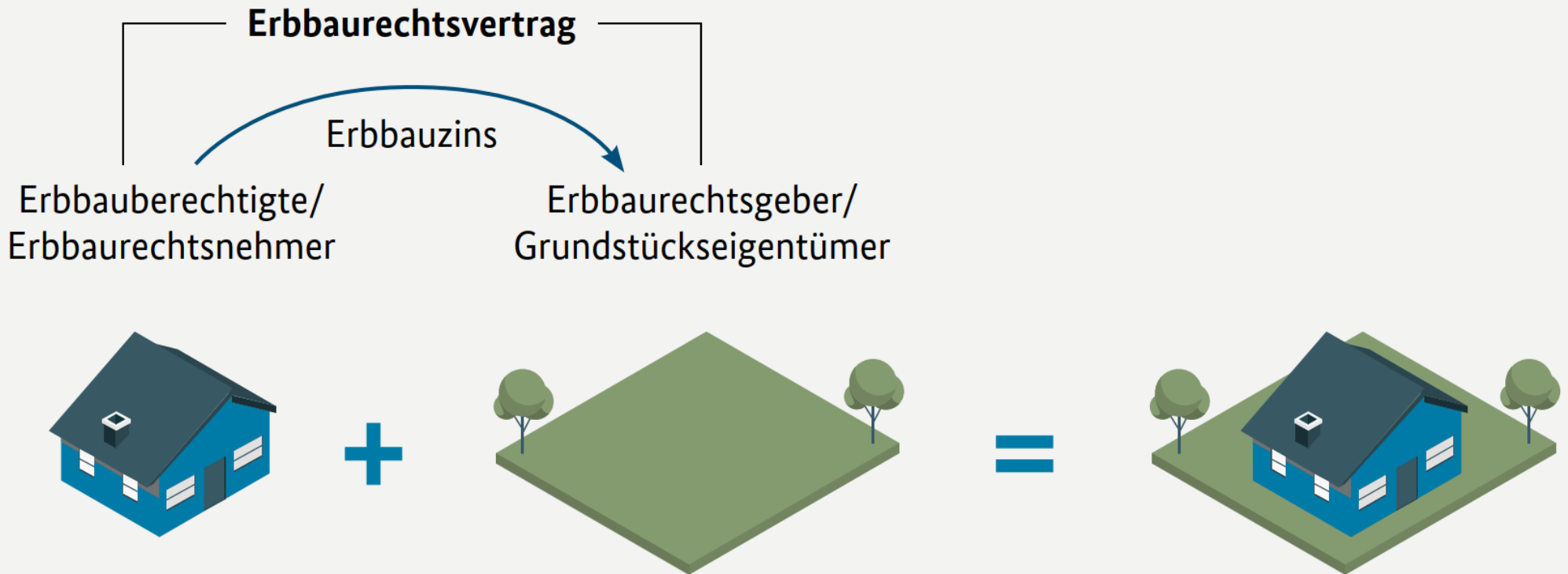
Bedeutung im Ausland

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 m² Grundstücksfläche p.a.
- Neue Erbbaurechte: 2,- € je m² 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 m² p.a.
 - Geförderte Wohnungen EOF (40 Jahre Bindung): 2,- € je m² p.a.
 - Reihenhäuser ohne Förderung, Miete max. 90% Marktpreis: 9,- € je m² p.a.

- Erbbaurechte sind gerade für neu zu gründende Wohnungsbaunternehmen 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.