

NUTZEN STATT BESITZEN

Erbbauerecht – eine Renaissance

Nie waren die Kassen deutscher Städte und Gemeinden so leer: Auf mehr als sieben Milliarden Euro beläuft sich das Defizit 2009 insgesamt. Und für 2010 droht ein noch schlimmeres Ergebnis, denn die Sozialausgaben steigen weiter bei zugleich sinkenden Steuereinnahmen. Viele städtische und kommunale Wohnungsunternehmen stehen daher vor einer Herkules-Aufgabe: Sanierungen und Modernisierungen sind nötig. Doch es fehlen Finanzmittel. Und die Gesellschaften haben grundsätzlich ihre Mieter vor zu starken finanziellen Belastungen zu schützen.

Insbesondere der Mieterschutz macht eine zunächst nahe liegende Lösung, nämlich Wohnungsbestände teilweise oder sogar ganz zu verkaufen, problematisch. Werden nämlich solche Verkäufe an weitreichende Auflagen, wie etwa Kündigungsschutz und Belegungsbindungen, geknüpft, sind starke Kaufpreisausschläge privater Investoren zu erwarten. Dann aber erhebt sich der Vorwurf, Tafelsilber werde verschandelt. Durch Bürgerproteste ist es so in einigen Städten schon dazu gekommen, dass der Verkauf städtischer Wohnungen dort grundsätzlich untersagt wird.

Die Lösung des Problems kann aber das Erbbauerecht bieten. Denn dieses schon seit 1919 im BGB verankerte Recht ermöglicht es, das Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum an darauf stehenden Gebäuden zu trennen. Und zwar auch, wenn ein Grundstück bereits bebaut ist!

Vorteilhafte Rechnung

Folgende Chance bietet das Erbbauerecht für kommunale Wohngesellschaften: Nur die Grundstücke „unter“ ihren Gebäuden brauchen sie zu verkaufen. Als Erbbauerechtsneh-

mer bleiben sie aber weiterhin alleiniger Eigentümer der Wohngebäude – und können so den Mieterschutz weiterhin unmittelbar sicherstellen!

Für solche Erbbaugrundstücke gibt es auch veritable Nachfrage. Denn Grund und Boden sind als Investment aktuell sehr begehrt. Entsprechend attraktiv können die erzielbaren Preise sein. Und auch die wirtschaftliche Bilanz der Transaktion kann sich für die Wohnungsgesellschaften sehen lassen. Denn mit dem Erlös aus dem Grundstücksverkauf sind notwendige Investitionen machbar. Das verbessert sofort die Vermietungschancen und steigert zugleich nachhaltig die Mieterträge. Auch nach Einrechnung des an den neuen Grundstückseigentümer zu zahlenden Erbbauzinses geht diese Vorteilsrechnung so auf.

Die Höhe des Erbbauzinses beträgt in der Regel weniger als 20 Prozent der mit den Gebäuden erzielbaren Marktmieten. Vorteilhaft kann auch die lange Laufzeit der Erbbau-Verträge sein, meist 99 Jahre, bei einigen Anbietern sogar 198 Jahre. Nach Ablauf dieser Fristen wird der Vertrag in der Regel verlängert, oder der Erbbauerechtsgeber übernimmt die Gebäude gegen eine Entschädigung. Diese beträgt normalerweise mindestens zwei Drittel des dann festgestellten Verkehrswertes. Zur verbesserten politischen Durchsetzbarkeit der Erbbauerechtsbestellung können aber auch Optionen vereinbart werden, die der Kommune einen Rückkauf der Erbbaugrundstücke erlauben.

Auch für Neubauten der öffentlichen Hand ist das Erbbauerecht ein interessantes Modell, weil es grundsätzlich auf alle Liegenschaften anwendbar ist. Wird etwa bei einem neuen Verwaltungsbau eine Kommune Erbbauerechtsnehmerin, muss sie die Finanzierung des Grundstückanteils an der Baumaßnahme nicht aufbringen. Sie zahlt also nur für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins.

Fazit

Mit der Bestellung von Erbbauerechten können Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand wirtschaftliche und sozialpolitische Ziele verbinden. Nicht nur gegenüber dem Teil- oder Komplett-Verkauf von Wohnbeständen können Vorteile entstehen, sondern auch etwa gegenüber dem Sale-and-lease-back-Verfahren. Denn hier verliert das Wohnungsunternehmen als Mieter die Eigentümerrechte und damit Gestaltungsflexibilität, etwa wenn Schulgebäude durch die demografische Entwicklung umgebaut werden müssen. Dagegen ist das Erbbauerecht ein grundstücksgleiches Recht, gewährt also Verfügungsgewalt bezüglich aller Aufbauten. Zugleich fließen beim Erbbauerecht alle Mehrerträge, die durch eine verbesserte wirtschaftliche Situation entstehen, voll an die Wohnungsgesellschaft. **B**



Thomas Licher,
Sprecher des Forum
Erbbauerecht

