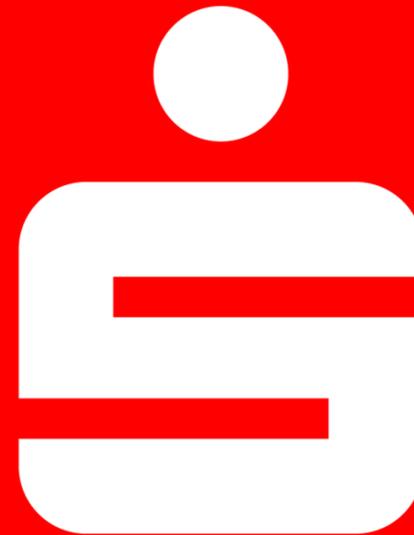


# Erbbaurecht

## Vor- und Nachteile in der Finanzierung



# Einordnung



# Vor- und Nachteile

Vorteil	Nachteil
<b>Geringerer Kapitalbedarf</b>	<b>Wertansatz Grundstück fehlt</b>
Meist lange Nutzungsdauer bei Neuverträgen (z.B. 99 Jahre)	Restlaufzeit bei bestehenden Verträgen: Finanzierung muss regulär 10 Jahre vor Ablauf zurückgeführt sein (§20 ErbbauRG)
Vergabe häufig an soziale Komponenten gebunden	Mehr Pflichten, als beim Volleigentum
Evtl. Vorkaufsrecht vereinbart	Indexierung und Höhe des Erbbauzinses
	Erschließung + Grunderwerbsteuer zahlt Erbbaurechtsnehmer
Versicherungspflicht (umfangreich z.B. Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Gewässerschadenhaftpflicht, Elementarschutz)	

## Es fehlt bewusst der Heimfall!

Klosterkammer Hannover verzichtet als einer der größten Erbbaurechtsausgeber in Deutschland auf Regelungen zum Heimfall. Grund: Verwaltungsaufwand, Verpflichtung zur Übernahme der Schulden, bisher so gut wie keine Fälle.

# Beispiel

## Liegenschaftszins

Definition:

Marktübliche Verzinsung von Baugrundstücken und grundstücksgleichen Rechten

Quelle:

Gutachterausschuss oder §188 BewG

Link: [Gutachterausschuss | Landratsamt Traunstein](#)

## Kapitalisierungszins

Definition:

Der Zinssatz, mit dem künftige Erbbauzinszahlungen abzuzinsen sind Lt. BaFin darf dieser maximal 5 % betragen)

Quelle:

[BaFin - Rundschreiben - Rundschreiben 13/2009 \(BA\) - Beleihungswertermittlung bei](#)



### Erbbaurecht - Beispielrechnung

### Einfamilienhaus

RND	80 Jahre
Laufzeit Erbbaurecht	66 Jahre
Bodenwert	239.750 EUR
Erbbauzins p.a.	5.993,75 EUR
Marktwert	<b>847.193 EUR</b>
Beleihungswert	<b>666.911 EUR</b>
Verzinsung Erbbauzinsreallast	3 %
Verzinsung Boden	1 %
Vervielfältiger	28,59504031

### Abschläge:

<b>1. Abschlag</b> wg. Wegfall Boden	124.321,99 EUR
<b>2. Abschlag</b> wg. fehl. Entschädigung	12.743,00 EUR
<b>3. Abschlag</b> wg. sonstige Nachteile	84.719 EUR

### Erbbauzinsfreies Erbbaurecht:

**445.126,71**

### Erbbauzinsreallast

171.391,52

80%; Reallast vor GS

218.988,15

**zwangsversteigerungsfest!**

# Beispiel

## Auswirkung auf Finanzierung:

### Erbbaurecht

Baukosten	450.000,--
- Eigenkapital	50.000,--zzgl. Nebenkosten
= Finanzierungsbedarf	400.000,--
Werthaltige Absicherung	219.000,--
⇒ Unbesicherter Teil	181.000,-- (ca. 45 %)

### Vgl. Volleigentum

Grundstückskosten	240.000,--
+ Baukosten	450.000,--
- Eigenkapital	50.000,-- zzgl. Nebenkosten
= Finanzierungsbedarf	640.000,--
Werthaltige Absicherung	532.000,--
=> Unbesicherter Teil	108.000,-- (ca. 17 %)

# Beispiel

## Finanzierung Erbbaurecht

Darlehen	400.000,--
Zinsbindung	10 Jahre
Tilgung	1,5 %
Zinssatz	4,3 %
Rate	1.933,33
Erbbauzins mtl.	499,48 (2,5 %)
Gesamtbelastung	2.432,81

## Finanzierung mit Grundstückserwerb

Darlehen	640.000,--
Zinsbindung	10 Jahre
Tilgung	1,5 %
Zinssatz	4,0 %
Rate	2.933,33

# Beispiel

Einkommen P1	4.500 €
Einkommen P2	1.100 €
Kindergeld (2 Kinder)	500 €
Fahrzeugkosten (2 Fahrzeuge)	600 €
Autokredit	350 €
Nebenkosten (3 €/qm)	400 €
Private Vorsorge	150 €
Lebenshaltung (DeStatis)	2.073 €
Darlehensrate+Erbbauzins	2.433 €
= Haushaltsüberschuss	94 €



Diese Familie muss über ein Jahresbruttoeinkommen von  
> 100.000 € verfügen!

\*unterstellte Miete für Neubau in gleicher Lage inkl. Garage bei 135 qm Wohnfläche

# Zukunft des Erbbaurechts

*„Back to the roots“*

## Ziele 1919:

- *Wohnen als Grundrecht (heute Art. 11 Abs. 1 UN-Sozialpakt)*
- *Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht (dem Volleigentum ebenwürdig)*
- *Einkommensschwächeren Schichten Eigentumsbildung und bezahlbares Wohnen ermöglichen*
- *Kontrolle über den Bodenmarkt nicht aus der Hand geben*

# Erbbaurechte neu denken

## E-Geber

- Überwachungs- und Durchsetzungskosten gering halten
- Gibt gebäudebezogene Risiken ab (Baumängel, Mietausfall, Baukostensteigerung etc.)
- Bekommt langfristig gesicherten, indexierten Erbbauzins

## E-Nehmer

- Möglichst geringe Beschränkungen am Grundstück
- Übernimmt gebäudebezogenen Risiken
- Liquiditätsvorteil, da Grundstück nicht gekauft werden muss
- Möchte langfristige Rendite

Höhere Liegenschaftszinsen,  
als beim EFH!

MFHs  
Geschosswohnungsbau  
Gewerbeimmobilien

# Voraussetzungen

## 1. Nachteile ggü. Volleigentum prüfen und reduzieren

- „Das Erbbaurecht wird bestellt für die Errichtung eines Einfamilienhauses.“  
=> regelt im Volleigentum der Bebauungsplan oder § 34 BauGB
- „Der nicht bebaute Teil des Grundstücks darf nur für Anlagen genutzt werden, die dem Zweck des Bauwerks dienen.“  
=> regelt das Baurecht im Volleigentum
- „Der Plan ist dem Grundstückseigentümer vorzulegen“  
=> wozu bei amtlicher Baugenehmigung
- **„Das Bauwerk ist unter Verwendung guter und dauerhafter Baustoffe und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regel der Baukunst und der Bauvorschriften zu erstellen.“**  
=> zu vage formuliert
- **„Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet.....das Gebäude innerhalb von X Jahren nach Abschluss dieses Vertrages bezugsfertig zu erreichen.“**  
=> bei neuen Erbbaurechten i.d.R. überflüssig, da dem Erbbauzins kein Nutzen gegenübersteht
- „Zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder einem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nach dem Wohneigentumsgesetz...bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.“  
=> verzichtbar, sofern Erbbauzins zwangsversteigerungsfest und erstrangig gesichert ist.

## 2. Ökonomisch relevante Inhalte zielführend gestalten

- Vertragslaufzeit
  - Mit Sanierungszyklen synchronisieren (80 Jahre = 2 Sanierungszyklen bei Wohngebäuden + 10 Jahre)
- Höhe Erbbauzins + Anpassung
  - Anpassung nach VPI scheint sachgerecht
- Entschädigung bei Ablauf
- Vergütung bei Heimfall

# Beispiele

Bielefelder Baulandstrategie: > 1 ha Wohnbauland => min. 50 % der Fläche müssen von der Stadt gekauft, entwickelt und vermarktet werden.

Stuttgart 785 von 1219 Erbbaurechten werden für MFHs genutzt

**Hamburg und Lübeck nutzen seit 5 Jahren Erbbaurechte (wieder) verstärkt im Wohnungsbau**

Köln und Freiburg nutzen Erbbaurechte für Baulandentwicklung über kommunalen Zwischenerwerb

Frankfurt a.M., Leipzig und München nutzen Erbbaurechte bei städtischen Grundstücken für Konzeptvergabe

**München: bei Ablauf werden 100 % des Verkehrswert des Gebäudes entschädigt!**

# Erbbauzins wie hoch?

Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern (Stand April 2023):

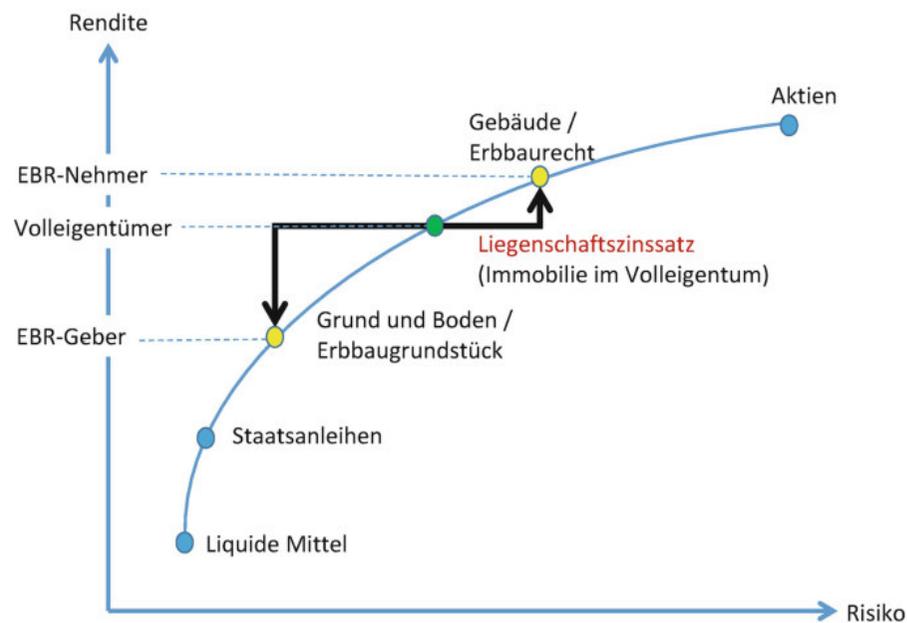
Wohnen ca. 4-5 % aus akt. Bodenwert  
Gewerbe ca. 5-7 % aus akt. Bodenwert  
Sonstiges ca. 2-3 % aus akt. Bodenwert

„Im Hinblick auf die wieder gestiegenen Bauzinsen mit 3-4 % wären die alten Kalkulationen mit 4-5 % wieder angemessen....“

Quelle: Vortrag Frau Ulrike Kost zum Thema Erbbaurecht vom 20.04.2023

# Erbbauzins wie hoch?

Ableitung aus Rendite-Risikoposition:



Quelle: Marktgerechte Rendite-/Risikoposition bei Volleigentum und Erbbaurechten (nach Jung 2016, modifiziert)

# Erbbauzins wie hoch?

Stark vereinfachtes Modell\*:

## Direkte Methode:

Risikoloser Basiszinssatz

+Risikozuschlag

---

=Erbbauzinsforderung

## Indirekte Methode:

Liegenschaftszinssatz

-Risikoverlagerung auf Erbbaurechtsnehmer

---

=Erbbauzinsforderung

Achtung: es fehlt die Betrachtung des Renditeanspruchs des E-Nehmers!

## Beispiel:

Risikoloser Basiszins (inflationbereinigt) 1,62 %

+Risikozuschlag 1,75 %

---

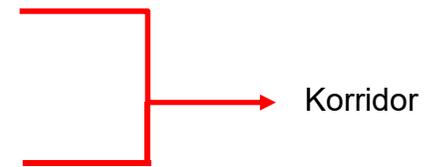
=Erbbauzinsforderung 3,37 %

Liegenschaftszins MFH Landkreis Traunstein 4,00 %

-Risikoverlagerung auf Erbbaurechtsnehmer 1,75 %

---

=Erbbauzinsforderung 2,25 %



\*in Anlehnung an Lohr D. (2019), Marktgerechte Erbbaurechte, Seite 113

\*\*Annahmen: Marktisikoprämie 7,0 % lt. Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft des Instituts der Wirtschaftsprüfer (FAUB) bei unterstelltem  $\beta$  für Immobilienaktien von 0,45 + Zuschlag für unsystemisches Risiko von 0,35 %. Verlagerung des Immobilienrisikos von 50 %.

# Fazit

- Selbst „herkömmliche“ Erbbaurechte sind finanzierbar!
- Am Ende eines marktgerechten, sozialen Erbbaurechts steht eine bezahlbare Mietwohnung und kein EFH!
- Einen echten Mehrwert schafft das Erbbaurecht für Gewerbegrundstücke, MFHs und im Geschosswohnungsbau!
- Echte Mehrwerte entstehen durch die Verlagerung von Risiken in Verbindung mit marktgerechten Erbbauzinsen!
- Die Modelle hierzu (bspw. Prämienmodell) stecken derzeit in Deutschland noch in den Kinderschuhen.

**Also ist JETZT der richtige Zeitpunkt für Dialog!**

Herzlichen Dank für die  
Aufmerksamkeit!



Florian Bleibinger  
Leiter Gewerbekundenberatung,  
Immobiliencenter und digitaler Vertrieb

Kreissparkasse Traunstein-Trostberg  
Tel.: 0861/66-4650  
E-Mail: [florian.bleibinger@spk-ts.de](mailto:florian.bleibinger@spk-ts.de)