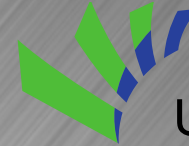


LANDESKONGRESS FÜR ARCHITEKTUR
UND STADTENTWICKLUNG

25 | 02 | 2021

Unser Land neu denken!

ARCHI
KON



HOCHSCHULE TRIER

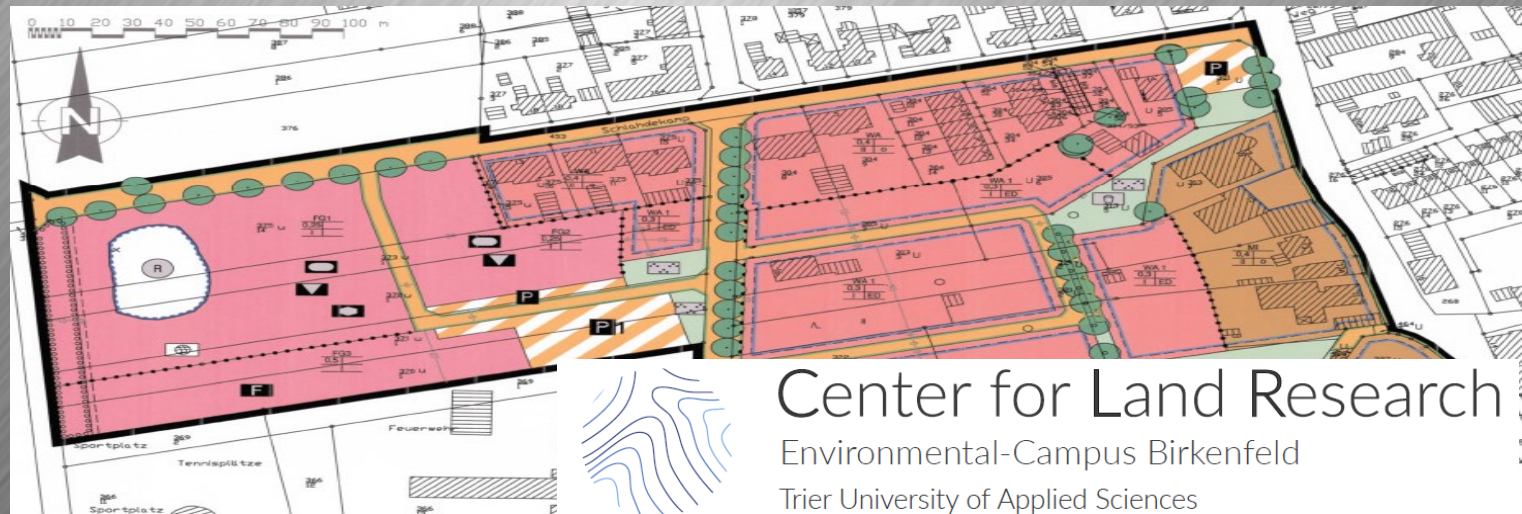
Umwelt-Campus Birkenfeld

Umwelt macht Karriere.

Mehr bodenpolitische Steuerungsfähigkeit über kommunale Erbbaurechte

Archikon, 25.02.2021

Prof. Dr. Dirk Lühr



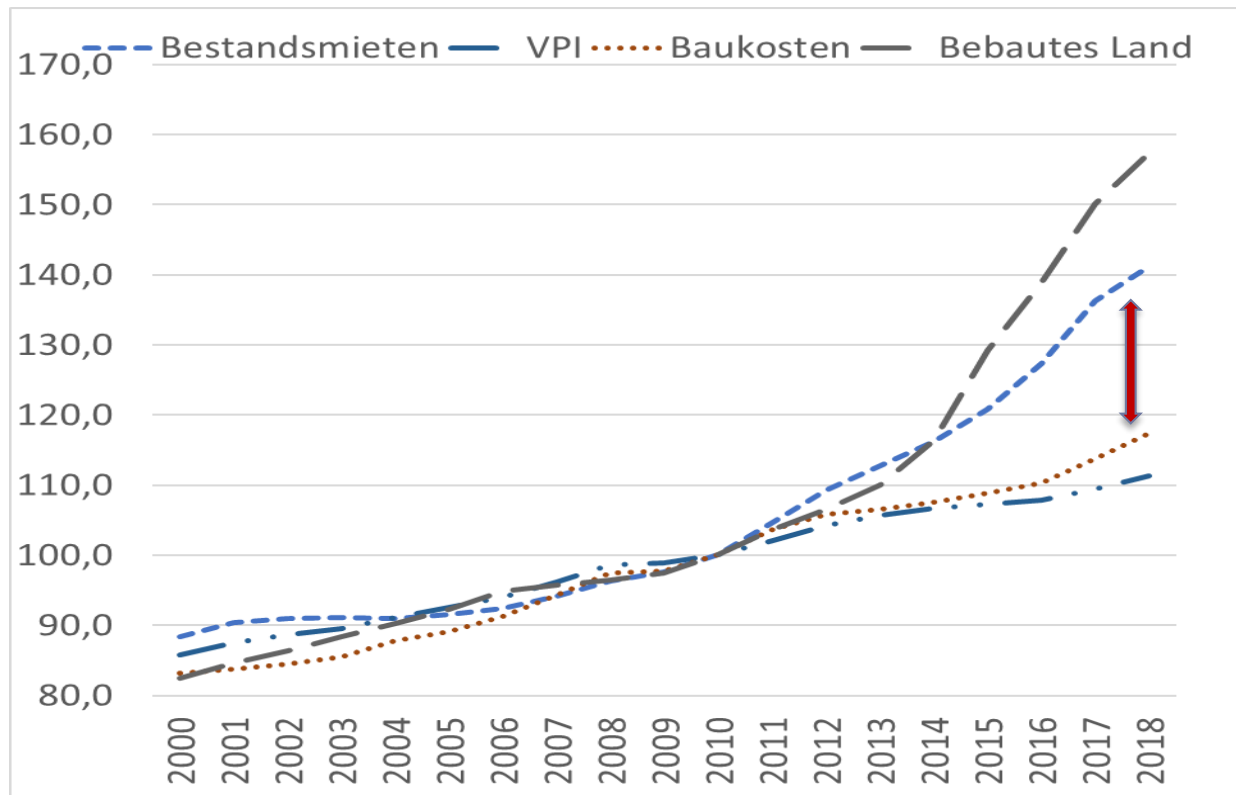
Center for Land Research

Environmental-Campus Birkenfeld

Trier University of Applied Sciences

Ausgangssituation

Wohnkostenanstieg: Engpässe in vorgelagerten Bodenmärkten!



Knappheiten

- In Ballungsräumen kaum Flächenneuausweisungen möglich
- Ländliche Regionen: Auch hier Vorrang der Innenentwicklung zu beachten

Koalitionsvertrag

5035

5035 Wir werden die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützen und streben dazu weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht an.

5038

5039 Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.

5041

Statt dessen:

- Schrauben an der Mietpreisbremse
- Baukindergeld
- Sonderabschreibungen
- Etc.



Baulandkommission, Baulandmobilisierungsgesetz

Unter anderem

- Verbesserungen für kommunale Vorkaufsrechte [aber: immer noch restriktiv]
- Sektoraler Bebauungsplan [aber: befristet]
- Verbesserungen bei Baugeboten [aber: immer noch restriktiv]
- Erweiterte Grundlage für städtebauliche Konzepte der Innenentwicklung [aber: keine Innenentwicklungsmaßnahme]
-

Kein Durchbruch!



„Lasst, die Ihr eintretet, alle Hoffnung fahren!“ ?

„Bodenreform von oben“: Fehlanzeige!

Ball liegt bei Ländern und Kommunen

- Mehr Pragmatismus, weniger ideologisierte Diskussion
- Handlungsorientierung

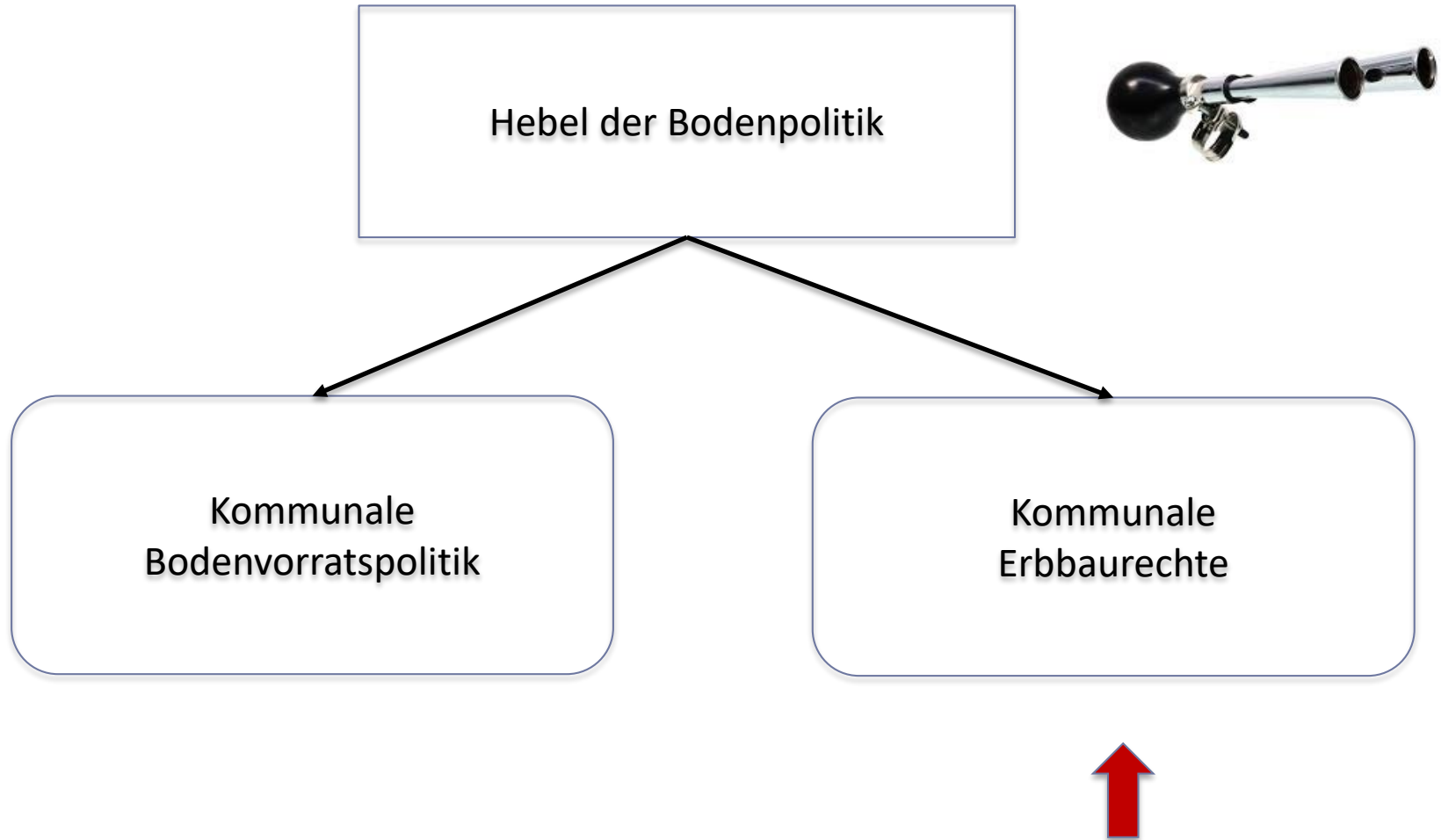


Wege

- Knappheiten lindern (Baulandmodelle, Mobilisierung von ungenutzten Grundstücken in den Innenbereichen)
- Knappheiten managen



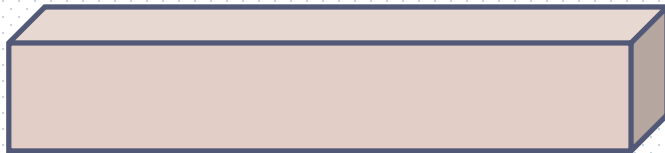
Zwei unterschätzte Hebel kommunaler Bodenpolitik





Erbbaurechtnehmer
(Gebäudeeigentümer)

— **Erbauzins** —



Erbbaurechtgeber
(Bodeneigentümer)

Warum
Erbbau-
rechte?

Warum Erbbaurecht?

Erbbaurechtgeber:

- Steuerungsmöglichkeiten (Nutzungszyklus), Vermeidung von Spekulation
- Kommunal: Entlastung (Management, Gebäudeinvestition)
- Kontrolle des gesamten Nutzungszyklus
- Langfristige Sozialbindungen möglich
- Abwälzung von Risiken und Kosten (gebäudebezogene Risiken, Ausfall der Mieter etc.)
- Langfristiger, sicherer Zahlungsstrom auch während Niedrigzinsphase

Erbbaurechtnehmer:

- Kapitalloser Zugang zum Boden
- Bei entsprechender Gestaltung auch auskömmliche Rendite

Aber ...

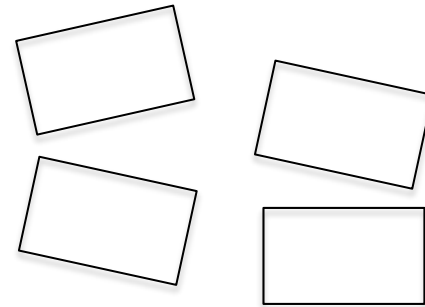
Eigentumsrechte (Volleigentum) werden auseinandergerissen!

Konsequenz:

- Erbbaurechtgeber: Zusätzliche Kontroll- und Durchsetzungskosten
- Erbbaurechtnehmer: Eingriffe in die Verfügungsrechte (Zustimmungserfordernisse etc.)

... mit der Folge:

- Schlechtere Beleihbarkeit
 - Geringere Fungibilität
- } Wertabschläge!



Eigentum zweiter Klasse?

Was tun?



Mehr Marktgerechtigkeit!



Erbbaurechtnehmer
(Gebäudeeigentümer)



Erbauzins

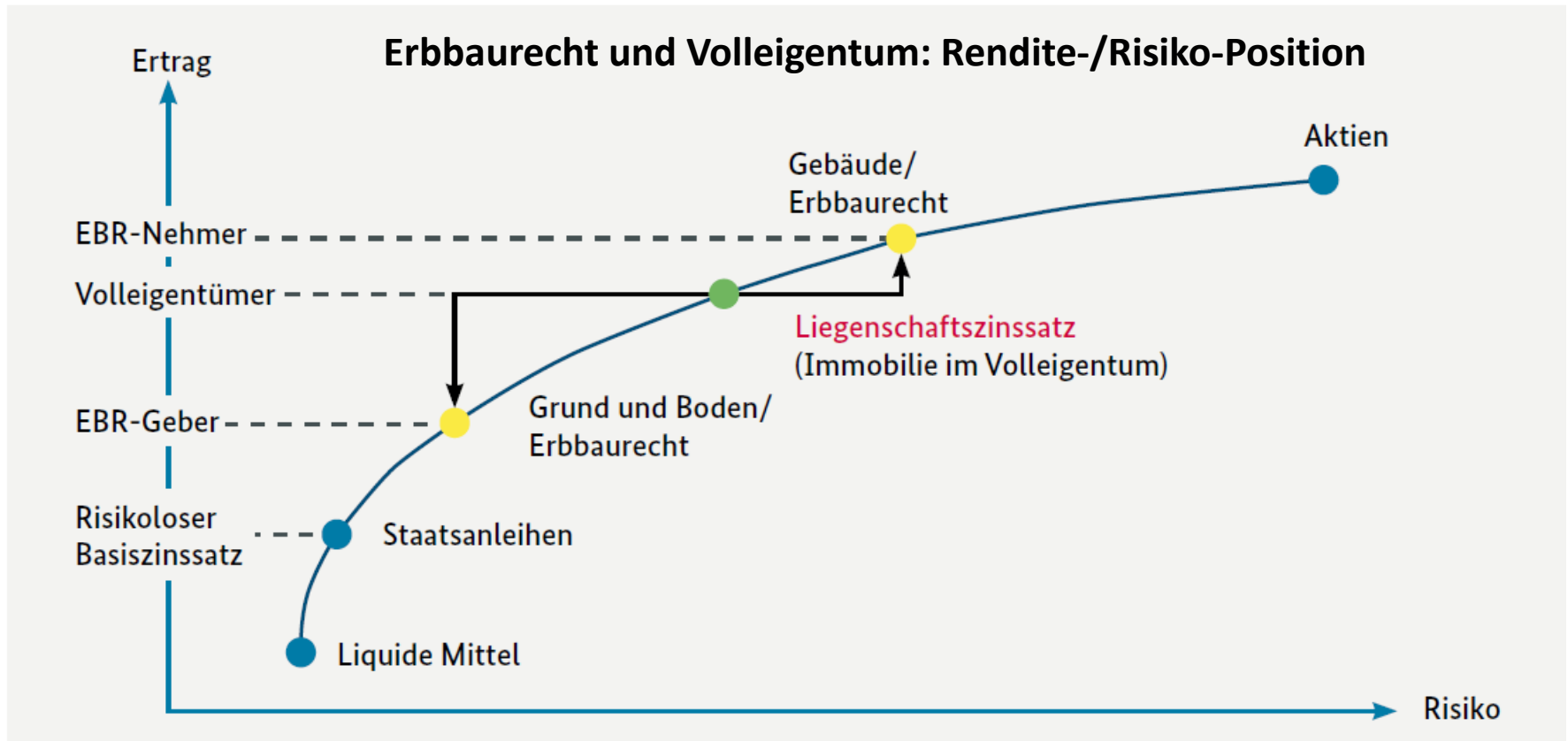


Erbbaurechtgeber
(Bodeneigentümer)

Ökono-
mische
Parameter



Erbbauzins: Risikoverschiebung beachten!



Auf den Erbbaurechtnehmer verschoben:

- Gebäudebezogene Risiken
- Vermieterbezogene Risiken (+ verschlechterte Finanzierungsbedingungen)
- Operating Leverage-Risiko

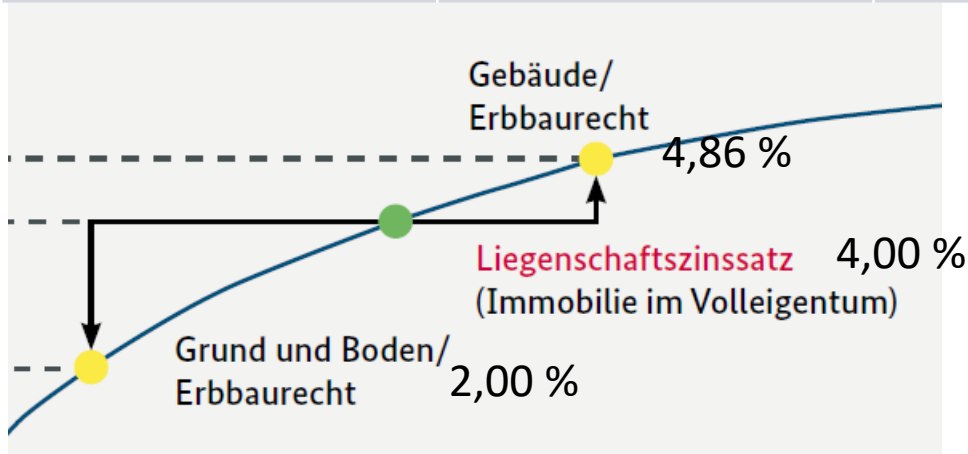


Mehrwert durch Erbbaurechte!



Risikoumverteilung: Potenzieller (!) Mehrwert!!!

Volleigentum	Reinertrag (€ p.a.)	Kapitalis. (v.H.)	Wert (€)
Boden	12.000	4,00 %	300.000
Gebäude	28.000	4,00 %	700.000
Gesamt	40.000	4,00 %	1.000.000



Erbbaurecht, CC	Reinertrag (€ p.a.)	Kapitalis. (v.H.)	Wert (€)
Boden /EBR-Geber	12.000	2,00 %	600.000
Geb. / EBR-Nehmer	28.000	4,86 %	576.500
Gesamt	40.000	3,40 % (!)	1.176.500

Marktgerechtigkeit - weitere Größen

Philosophie: So liberal wie möglich ...

- “Entschlackung” der Erbbaurechtsverträge
- Wirtschaftliche Anreize (z.B. Verkehrswert bei Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts)
- Weitgehender Verzicht auf unnötige Gängeleien
- Heimfallregelungen möglichst vermeiden (u.U. sinnvoll bei Sozialbindungen)

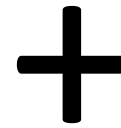
Unvermeidliche Eingriffe in die Verfügungsrechte bedürfen der Kompensation!

Konzeptvergabe: Wirtschaftlichen Rahmen vorab abstecken!



Drum prüfe, wer sich
ewig bindet, Ob sich
das Herz zum Herzen findet.
Der Wahn ist kurz, die
Reu' ist lang. Schiller.

Neue Formen





Erbbaurechtnehmer
(Gebäudeeigentümer)

— **Erbauzins** —



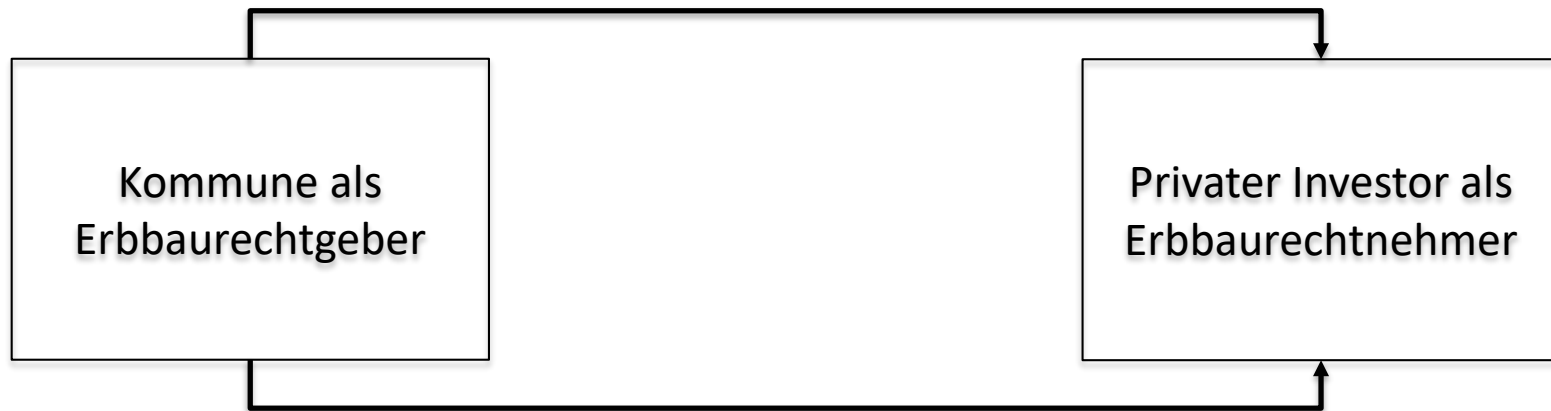
Erbbaurechtgeber
(Bodeneigentümer)

ÖPP-
Modell

Sinn eines ÖPP-Modells

Gesellschaftsrechtliche Beteiligung:

- Mitsprache bei Sozialbindung
- moderate Verzinsung
- eigenkapitalähnlich



Entschlacktes, minimalistisch
gestaltetes Erbbaurecht

Von Privaten lernen, neue Wege beschreiten

Continuum Capital

HOME UNTERNEHMENSPROFIL GESCHÄFTSFELDER MANAGEMENT TEAM WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN KONTAKT



DGR
GRUNDSTÜCKS
VERWALTUNG



u. a. m.

Oder:

DIE DREI PREUSSISCHEN TUGENDEN

- 1) Das haben wir schon immer so gemacht.
- 2) Das haben wir noch nie so gemacht.
- 3) Da könnte ja jeder kommen.

Erforderlich



Kommunen: Frage der Anwendung

Bodeneigentum

- Kämmergeien müssen von kameralistischer Denkweise abkehren
- Generell: Nachhaltige Denkweise erforderlich (Beispiel: Ulm)

Erbbaurecht

- Kommunen, aber auch Kommunalaufsicht müssen Verständnis für andersartige Modelle entwickeln (Kommunikationsproblem)
- Capacity Building, Unterstützung durch Spitzenverbände?

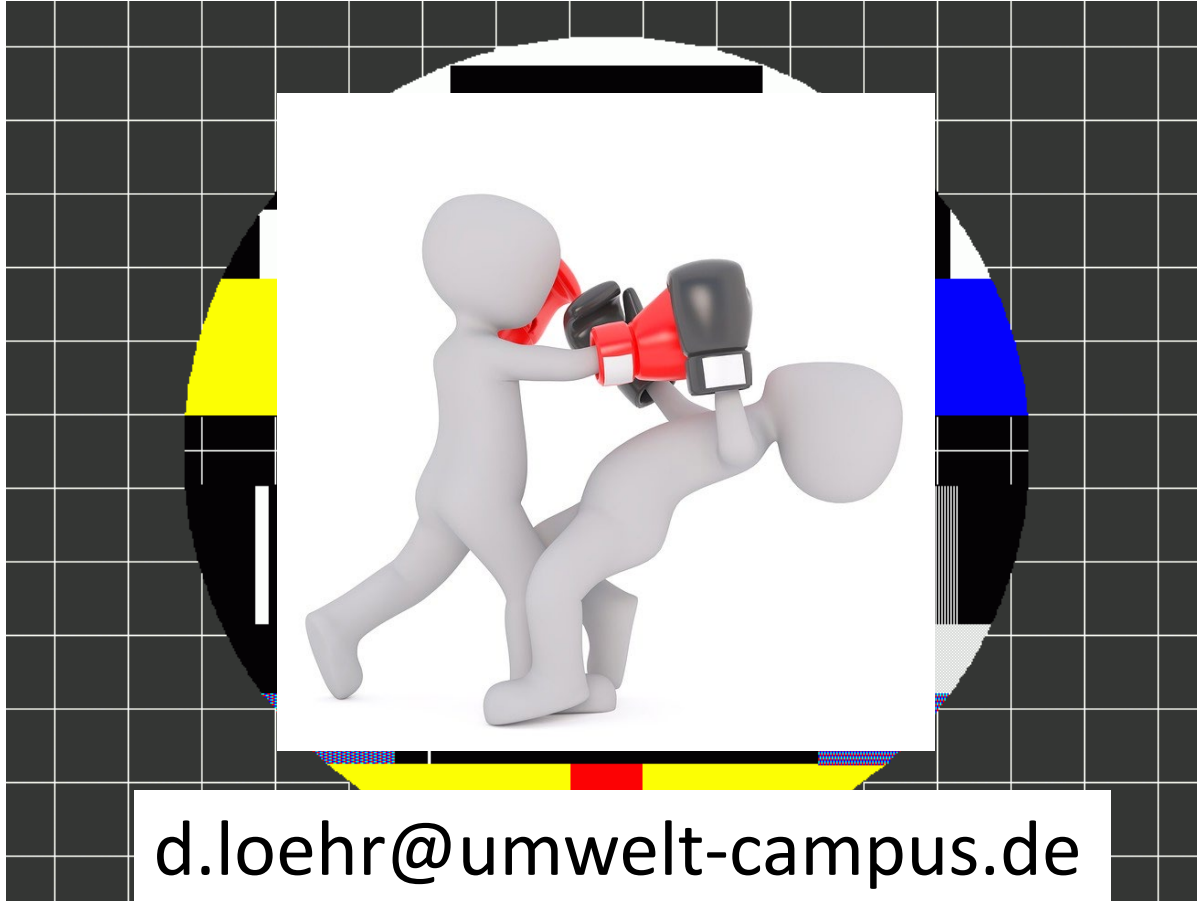
... und



Länder: Implementation

- Unterstützung des Bodenerwerbs durch landeseigene Grundstückfonds
- Einrichtung regionaler Handlungsebenen
- Ergänzung der kommunalen Doppik (stille Reserven), ggfs. Änderung bei kommunalen Entschuldungsfonds
- Wohnungsbauförderung bzgl. kommunalen Erbbaurechten anpassen
- Haltung der Kommunalaufsicht
- Soziale Steuerung auf kommunalem Boden (s. auch Südtirol)

Nicht auf den Bund warten, einfach schon einmal anfangen!

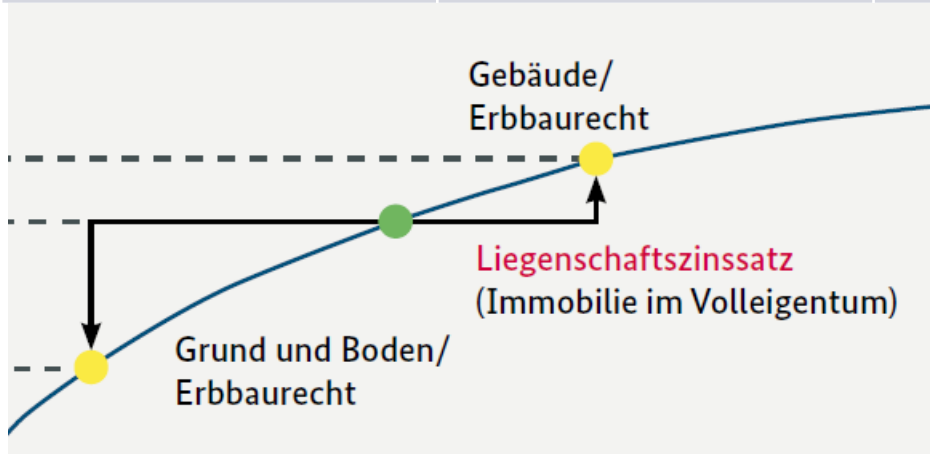


d.loehr@umwelt-campus.de

Anlagen

Potenzieller (!) Mehrwert durch Erbbaurechte

Volleigentum	Reinertrag (€ p.a.)	Kapitalis. (v.H.)	Wert (€)
Boden	12.000	4,00 %	300.000
Gebäude	28.000	4,00 %	700.000
Gesamt	40.000	4,00 %	1.000.000



Erbbaurecht, CC	Reinertrag (€ p.a.)	Kapitalis. (v.H.)	Wert (€)
Boden /EBR-Geber	12.000	2,00 %	600.000
Geb. / EBR-Nehmer	28.000	4,86 %	576.500
Gesamt	40.000	3,40 % (!)	1.176.500

Bezahlbares Wohnen unterstützt

Kommerzielles Modell:

Erbbaurecht, CC	Reinertrag (€ p.a.)	Kapitalis. (v.H.)	Wert (€)
Boden /EBR-Geber	12.000	2,00 %	600.000
Geb. / EBR-Nehmer	28.000	4,86 %	576.500
Gesamt	40.000	3,40 % (!)	1.176.500

Soziales Modell:

Erbbaurecht, CC	Reinertrag (€ p.a.)	Kapitalis. (v.H.)	Wert (€)
Boden /EBR-Geber	12.000	2,00 %	600.000
Geb. / EBR-Nehmer	19.400	4,86 %	400.500
Gesamt	31.400	3,14 % (!)	1.000.000

Ohne Subventionierung, mit marktgerechten Renditen!

... Mehrwert wird aber durch herkömmliche Modelle kaputt gemacht

Trick: Einmalige Zuzahlung

Erbbaurecht, CC	Reinertrag (€ p.a.)	Kapitalis. (v.H.)	Wert (€)
Boden /EBR-Geber	12.000	2,00 %	600.000
Geb. / EBR-Nehmer	28.000	4,86 %	576.500
Gesamt	40.000	3,40 % (!)	1.176.500

Statt dessen: Mehrwert versenkt ...

Modell CC	Reinertrag (€ p.a.)	Kapitalis. (v.H.)	Wert (€)
Boden /EBR-Geber	6.000	2,00 %	300.000
Geb. / EBR-Nehmer	34.000	4,86 %	700.000
Gesamt	40.000	3,40 % (!)	1.000.000

Kein Vorteil ggü. Volleigentum!