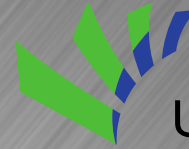


Der Boden als Schlüssel

Erfolgsfaktoren für eine gelingende Wohnbauentwicklung



HOCHSCHULE TRIER

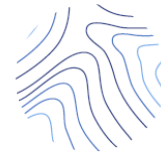
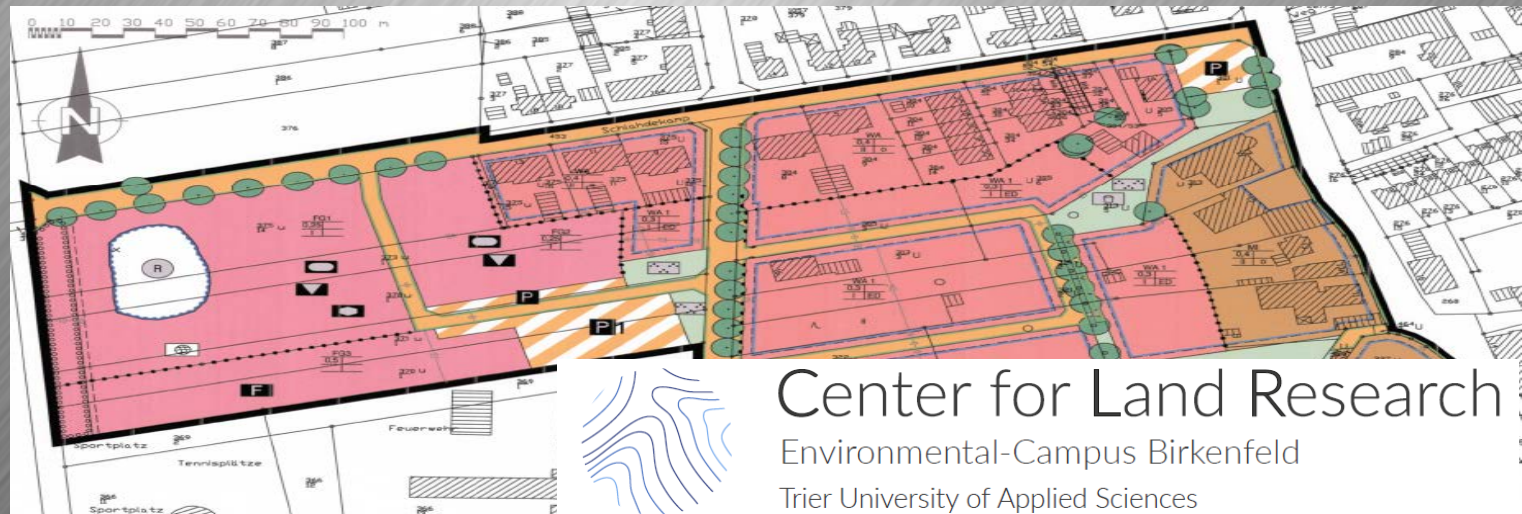
Umwelt-Campus Birkenfeld

Umwelt macht Karriere.

Der Boden als Schlüssel

Impuls, 16.12.2020

Prof. Dr. Dirk Löh

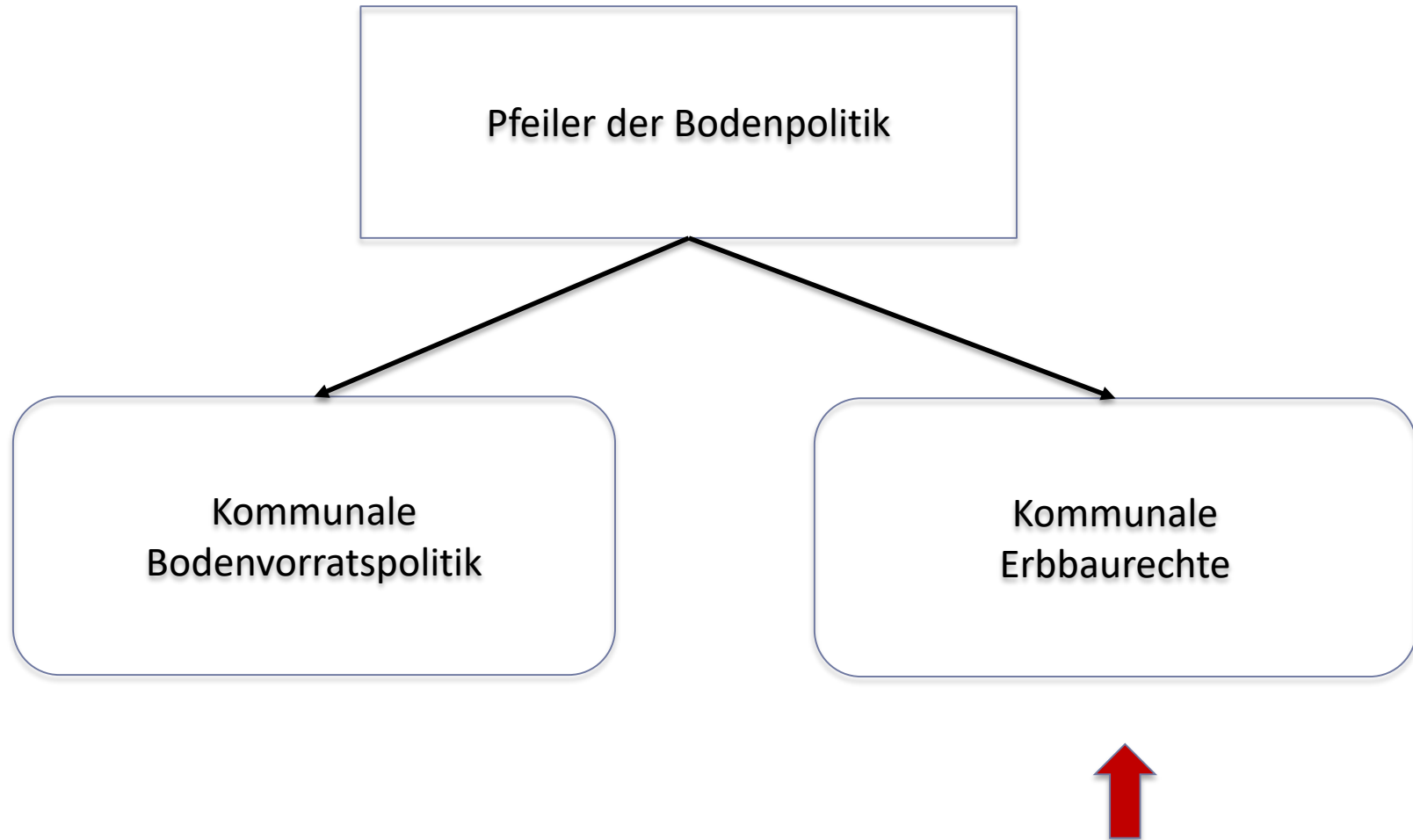


Center for Land Research

Environmental-Campus Birkenfeld

Trier University of Applied Sciences

Wichtige Pfeiler der kommunalen Bodenpolitik





Erbbaurechtnehmer
(Gebäudeeigentümer)



Erbauzins



Erbbaurechtgeber
(Bodeneigentümer)

Warum
Erbbau-
rechte?

Warum Erbbaurecht?

Erbbaurechtgeber:

- Steuerungsmöglichkeiten (Nutzungszyklus), Vermeidung von Spekulation
- Kommunal: Entlastung (Management, Gebäudeinvestition)
- 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 ...

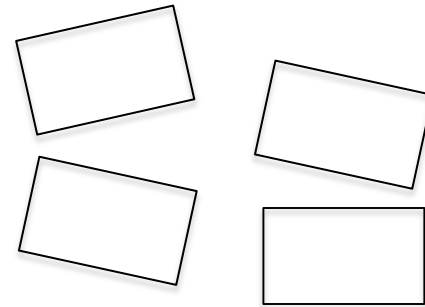
Eigentumsrechte (Volleigentum) werden auseinandergerissen!

Konsequenz:

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

... mit der Folge:

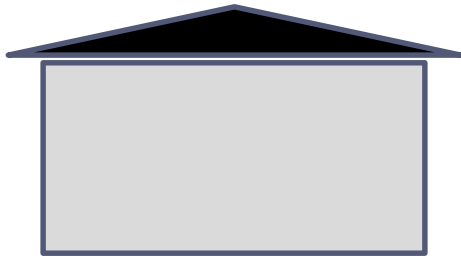
- Schlechtere Beleihbarkeit
 - Geringere Fungibilität
- } Wertabschläge!



Eigentum zweiter Klasse?

Ergo:

„Schlanke“ Erbbaurechte!!



Erbbaurechtnehmer
(Gebäudeeigentümer)

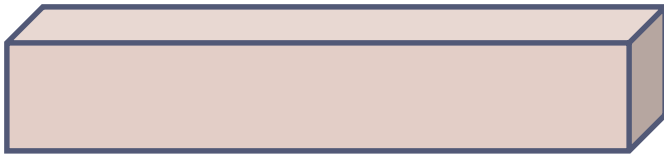


Erbauzins

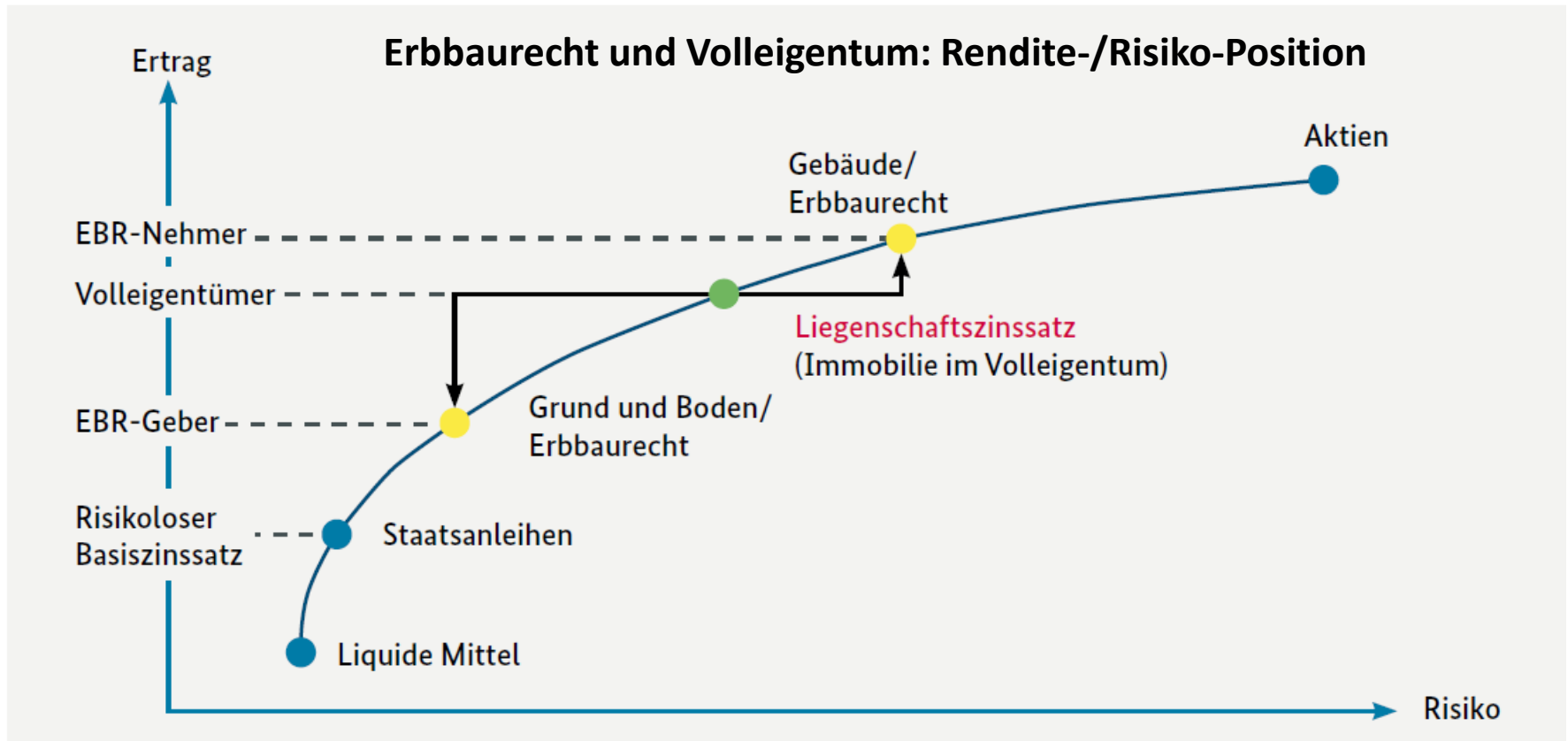


Erbbaurechtgeber
(Bodeneigentümer)

Ökono-
mische
Parameter



Erbbauzins: Risikoverschiebung beachten!



Auf den Erbbaurechtnehmer verschoben:

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

Weitere Größen

Dringend empfohlen:

- Anpassungsklausel mit VPI-Indexierung (geringe Anpassungszyklen)
- Anpassungsrückstände: Entspannt hinnehmen!
- Laufzeit des Erbbaurechts: Mind. 2 Renovierungszyklen bzw. wirtschaftliche Nutzungsdauer + X (z.B. 10 Jahre)
- Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts: Am Verkehrswert orientiert (keine 2/3-Entschädigung)
- Bei Heimfallregelung u.U. bei Vergütung Abschlag von Verkehrswert sinnvoll
- Aber: Heimfallregelungen möglichst vermeiden (u.U. sinnvoll bei Sozialbindungen)

Optional:

- Gegenseitige Vorkaufsrechte
- Vorrecht auf Erneuerung (Erbbaurechtnehmer)

Konzeptvergabe: Wirtschaftlichen Rahmen vorab abstecken!

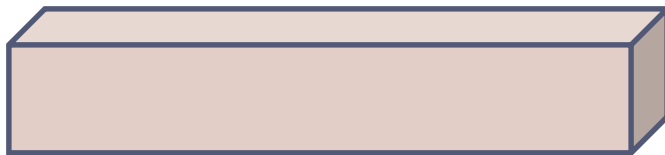


Drum prüfe, wer sich
ewig bindet, Ob sich
das Herz zum Herzen findet.
Der Wahn ist kurz, die
Reu' ist lang. Schiller.



Erbbaurechtnehmer
(Gebäudeeigentümer)

— **Erbauzins** —



Erbbaurechtgeber
(Bodeneigentümer)

ÖPP-
Modell

Sinn eines ÖPP-Modells

Gesellschaftsrechtliche Beteiligung:

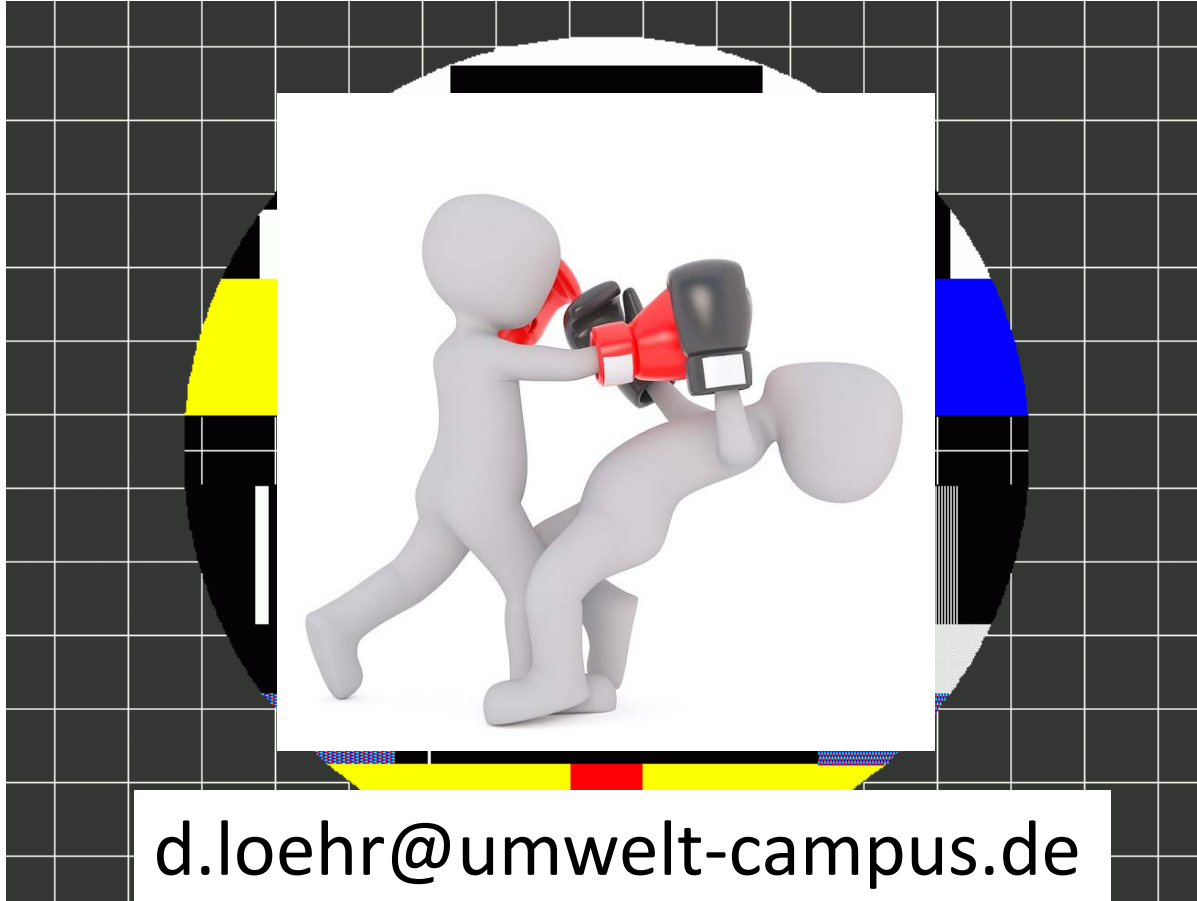
- Mitsprache bei Sozialbindung
- moderate Verzinsung
- eigenkapitalähnlich



Entschlacktes, minimalistisch
gestaltetes Erbbaurecht

Vergleich ÖPP- / konventionelles EBR-Modell

	ÖPP-Modell	Konventionelles Modell
Abgeltung - Risikoübernahme und - Einflussnahme	Einmalzahlung zu Beginn des Kontraktes (z. B. stille Beteiligung)	Reduktion des laufenden Erbbauzinses
	Stille G'terin erhält moderate Verzinsung der Einlage, Mitsprache ähnlich wie Kommanditistin	
Regelung der Sozialbindung	Regelungen v. a. bzgl. Sozialbindung im Gesellschaftsverhältnis möglich – Entlastung des Erbbauvertrages	Im Erbbauvertragsvertrag
Entwicklung durch Anpassungen und Nachsteuerung		Im Erbbauvertragsvertrag (Sprechklausel)
Entschädigung bei Ablauf des Vertrages	Verrechnung Rückzahlung stille Beteiligung - Gebäudeentschädigung	Keine Verrechnung
Liquiditätswirkung	Anfangs Belastung, später Entlastung	Anfangs Entlastung, später Belastung



d.loehr@umwelt-campus.de