

StB Prof. Dr. Dirk Löhr, MBA

Hochschule Trier (Umwelt-Campus Birkenfeld)

d.loehr@umwelt-campus.de

Erbbaurechte: Wetterfest in Zeiten der Stagflation

Diskussionspapier

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	2
1 Stagflationsszenario: Investoren in der Zange	3
2 Bestehende Erbbaurechte: Wertsicherungsklauseln und Kappungsgrenze	4
2.1 Wertsicherungsklauseln	4
2.2 Billigkeitsschranke (§ 9a ErbbauRG)	4
2.3 Gesetzliche Konkretisierung und Modifikation der Kappungsgrenze	5
3 Von der öffentlichen Hand neu ausgegebene Erbbaurechte	7
3.1 Anpassung der Erbbauzinsen mittels Gleitklauseln	7
3.2 Erstmalige Vereinbarung von Erbbauzinsen	7
3.3 Gesonderte Förderkulisse für Erbbaurechte	9
4 Schlussbemerkungen	9
Literatur	10

Stand: 21.09.2022

Executive Summary

Das Ziel der Bundesregierung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen (davon 100.000 mit Sozialbindung) ist gefährdet. Deutschland steht nämlich möglicherweise eine längere Stagflationsphase bevor, die nicht zuletzt durch den Abriss von Lieferketten und den Anstieg der Energiepreise bedingt ist. Investoren von Wohnungen geraten dabei wirtschaftlich in die Zange: Einerseits sind die Möglichkeiten, weitere Mieterhöhungen durchzusetzen, aufgrund sinkender Realeinkommen beschränkt. Auf der anderen Seite explodiert aufgrund steigender Baukosten und Zinsen die Kostenseite. Dies alles dürfte sich auf die Investitionsbereitschaft sehr negativ auswirken, zumal derzeit noch keine Erleichterung in Gestalt eines deutlichen Absinkens der Bodenpreise zu erkennen ist. Letzteres ist allerdings ein Argument für den verstärkten Einsatz von öffentlich ausgegebenen Erbbaurechten, über die auch Sozialbindungen für die gesamte Vertragslaufzeit auferlegt werden können.

Allerdings können u.U. in der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Situation durchaus auch Erbbaurechtnehmer mit Bestandsverträgen in Probleme geraten. Die Ursache hierfür sind Anpassungen der Erbbauzinsen, deren Entwicklung an die Inflationsrate gekoppelt ist. Zwar existiert eine gesetzliche Billigkeitsprüfung. Diese setzt in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung aber möglicherweise zu geringe Hürden bei inflationsbedingt starken Erhöhungen der Erbbauzinsen. Diese Hürden könnte einerseits aber erhöht werden, indem neben den Bruttoverdiensten der Arbeitnehmer auf die Kerninflationsrate anstatt der Verbraucherpreissteigerungen Bezug genommen wird. Eine Alternative besteht in der Bezugnahme der Kappungsgrenze auf den Wohnungsmietindex, was allerdings einen Bruch mit der bisherigen wirtschaftlichen Logik der Kappungsgrenze bedeutet.

Bei von der öffentlichen Hand ausgegebenen Erbbaurechten würde sich ebenfalls eine freiwillige Bezugnahme der Anpassung der Erbbauzinsen im Rahmen von Gleitklauseln an der Kerninflationsrate empfehlen.

Die erstmalige Ausgabe von Erbbaurechten durch die öffentliche Hand sollte orientiert an langfristigen Baufinanzierungszinsen erfolgen. Dabei wäre jedoch ein Abschlag mit Blick auf die erwartete (Kern-) Inflation vorzunehmen, die bei Erbbaurechtsverträgen wegen der hier möglichen Wertsicherungsklauseln deutlich weniger auf die Rendite als bei Baufinanzierungen durchschlägt. Die Länder sind hier v.a. dahingehend gefordert, in den Gemeindeordnungen klarzustellen, dass ein derartiges Vorgehen nicht gegen das Gebot der Abgabe von Vermögenswerten zum „vollen Wert“ verstößt.

Ebenfalls vornehmlich den Aufgabenbereich der Länder (aber auch der Gemeinden) betrifft die Notwendigkeit, eine eigenständige Förderkulisse für bezahlbaren Wohnraum über Erbbaurechte aufzustellen, die perspektivisch die gesamte Vertragslaufzeit umfasst. Eine weitere Absenkung der Erbbauzinsen über das oben diskutierte Niveau (Orientierung an inflationsadjustierten langfristigen Baufinanzierungszinsen) stellt i.d.R. nur eine zweitbeste Lösung dar.

Anmerkungen:

Im vorliegenden Text wird der besseren Lesbarkeit wegen das generische Maskulinum verwendet. Frauen sind immer mit gemeint.

Für die Durchsicht und kritische Kommentare sei Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbandes gedankt.

1 Stagflationsszenario: Investoren in der Zange

Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu erstellen (davon 100.000 mit Sozialbindung), dürfte angesichts der jüngsten wirtschaftlichen Entwicklung in eine weitere Ferne gerückt sein: Bedingt u.a. durch den Anstieg des Gas- und infolge auch des Strompreises, den Abriss von Lieferketten sowie der Rückkehr positiver Zinssätze steht Deutschland eine Rezession bevor. Dabei schlagen die hohen Energiepreise angebotsseitig auf die Inflationsrate durch und führen bei den Verbrauchern zu einem spürbaren Kaufkraftschwund (Wollmershäuser et al. 2022), so dass besser von einer „Stagflation“ gesprochen werden sollte (KfW 2022). In diesem Kontext ist mit steigender Arbeitslosigkeit und sinkenden Reallöhnen zu rechnen.

Auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes bedeutet der Kaufkraftschwund, dass Erhöhungen der Nettokaltmiete deutlich schwieriger durchzusetzen sein werden (bei Wohnungen mit Sozialbindung ist dies ohnehin der Fall). Dies gilt wahrscheinlich auch mittelfristig: U.a. wegen des tendenziell sinkenden Euro werden für in Dollar fakturierte Energieträger tendenziell immer höhere Beträge aufzubringen sein. Dies schlägt auch auf die Nebenkosten durch. Andererseits besteht u.a. aufgrund von Migrationsbewegungen (v.a. der Geflüchteten aus der Ukraine) weiterer Bedarf an bezahlbaren Wohnungen.

Was die Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt betrifft, steigen die Baukosten wegen der abgerissenen Lieferketten und der steigenden Zinsen deutlich.

Zusammen mit den Dämpfern auf der Nachfrageseite wird dies zu einer Reduktion der Bautätigkeit führen. Mit Blick auf sozial gebundene Wohnungen kommt hinzu, dass in den meisten Ländern die Förderlandschaft unzureichend oder gar nicht an die Kostenentwicklung angepasst wurde.

Die skizzierte Entwicklung hat dabei noch nicht erkennbar auf eine Senkung der Bodenwerte durchgeschlagen. Ob und wie stark von dieser Seite für die Investoren künftig Entlastung zu erwarten ist, bleibt fraglich (Deutsche Bank Research 2022).

Um die Anbieter bezahlbaren Wohnraums ein wenig aus dieser wirtschaftlichen „Zange“ zu nehmen, könnte ein verstärkter Einsatz von öffentlich ausgegebenen Erbbaurechten sinnvoll sein. Im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen können auch Sozialbindungen während der gesamten Vertragslaufzeit auferlegt werden (BGH, Urteil vom 08.02.2019, Az. V ZR 176/17).

Hierbei sind vor dem Hintergrund der oben skizzierten Entwicklung jedoch v.a. vier Punkte heikel:

- Bei erhöhten Inflationsraten generell die Anpassung der Erbbauzinsen über Gleitklauseln;
- die Billigkeitsprüfung von Erbbauzinserhöhungen in bestehenden Verträgen – dies ebenfalls v.a. dann, wenn sich die Anpassung der Erbbauzinsen an der Inflationsrate orientiert;
- bei neu ausgegebenen Erbbaurechten der Erbbauzinssatz, der i.d.R. auf den Bodenwert angelegt wird (hierbei findet zumeist eine Orientierung am Bodenrichtwert statt);
- ebenfalls bei neu ausgegebenen Erbbaurechten die Ausgestaltung der Förderlandschaft für sozial gebundenen Wohnraum.

Die betreffenden Punkte werden im Folgenden detaillierter dargestellt und dabei Lösungsmöglichkeiten skizziert.

2 Bestehende Erbbaurechte: Wertsicherungsklauseln und Kappungsgrenze

2.1 Wertsicherungsklauseln

Bei Erbbaurechtsverträgen finden sich v.a. drei Arten von Wertsicherungsklauseln. Leistungsvorbehaltsklauseln (bei denen es sich letztlich um Verhandlungsklauseln handelt) waren bis 1994 oft anzutreffen; hierbei werden nur die Voraussetzungen definiert, ab denen sich der Erbbauzins ändern darf. Bei neueren Verträgen stehen jedoch v.a. Gleitklauseln und Spannungsklauseln im Vordergrund. Bei Gleitklauseln erfolgt eine Kopplung an eine bestimmte Vergleichsgröße (v.a. den Verbraucherpreisindex, nachfolgend „VPI“); es besteht kein Verhandlungsspielraum. Spannungsklauseln stellen hingegen auf das Spannungsverhältnis zwischen zwei Leistungen ab; es kann eine genaue Berechnung erfolgen. So ist es möglich, die Anpassung der Erbbauzinsen z.B. an die Mietentwicklung zu knüpfen. Eine Anknüpfung an die Bodenpreisentwicklung ist bei Erbbaurechten für Wohnzwecke nach h.M. nicht möglich. Soweit es um Wohnzwecke geht, ist generell bei der Anpassung der Erbbauzinsen ein zeitlicher Mindestabstand von drei Jahren zu beachten (§ 9a Abs. 1 S. 3 ErbbauRG).

Soweit sich Spannungsklauseln bei der Anpassung des Erbbauzinses an den Mietsteigerungen orientieren, dürfte das oben dargestellte Stagflationsszenario zu bewältigen sein. Anders sieht es bei Gleitklauseln aus, über die eine Anpassung des Erbbauzinses im Gleichschritt mit dem VPI vorgenommen wird. Hier ist parallel zur nachlassenden Zahlungsfähigkeit¹ der Mieter ein zunehmender Kostendruck durch (bei anhaltender Inflation) möglicherweise erheblich steigender Erbbauzinsen zu befürchten. In den Anpassungszeitpunkten sind dabei auch sprunghafte Anstiege möglich. Für Anbieter freien wie geförderten Wohnraums, die sich auf eine VPI-Gleitklausel eingelassen haben, stellt das stagflationäre Szenario daher eine wirtschaftliche Bedrohung dar. Diese Gruppe steht in den folgenden Ausführungen im Vordergrund.

2.2 Billigkeitsschranke (§ 9a ErbbauRG)

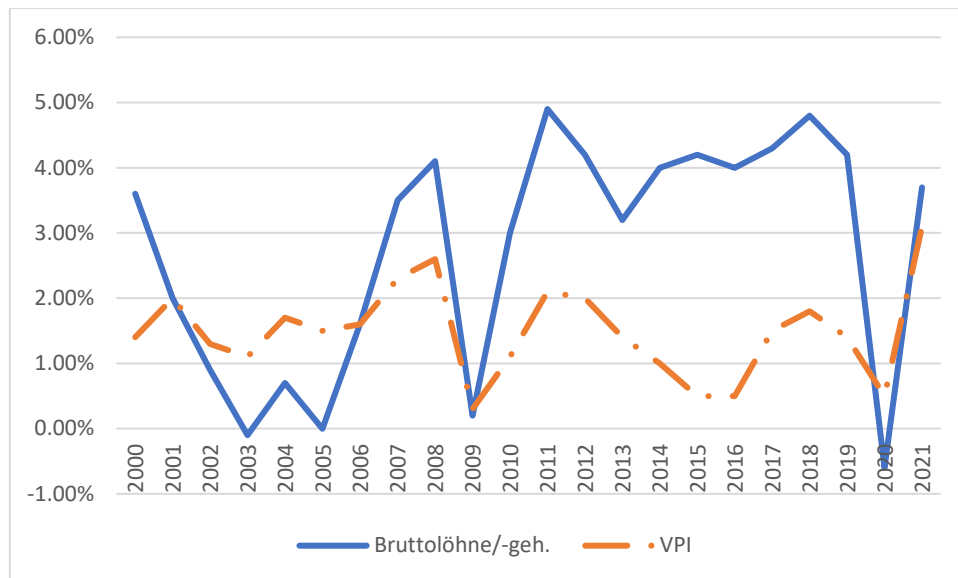
Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses kann allerdings nur insoweit erhoben werden, wie die Änderung des Erbbauzinses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht unbillig ist (Billigkeitsprüfung). Dies ist der Fall, wenn die Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht (Kappungsgrenze). Die Rechtsprechung liegt hierfür als Maßstab die prozentuale Steigerung der Lebenshaltungskosten (Verbraucherpreisindex) und der Bruttolöhne zugrunde. Dabei wird das arithmetische Mittel gebildet (v. Oefele et al. 2016, Rdnr. 6.187-6.193; Nagel 2022, § 9a Rdnr. 41). Verdienstindizes für Erbbauzinsberechnungen werden vom Statistischen Bundesamt laufend zur Verfügung gestellt (Destatis 2022a).

Erhöhte Inflationsraten, wie sie derzeit v.a. aufgrund der Energiepreissteigerungen zu beobachten sind, senken jedoch die Hürde für die Vornahme von Erhöhungen des Erbbauzinses. Die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Rahmen des o.a. Stagflationsszenarios werden durch die derzeit angelegten Maßstäbe zudem insoweit nicht mehr richtig abgebildet, als den Mietern v.a. aufgrund der Energiepreissteigerungen nur noch ein deutlich verringertes Einkommen real zur Verfügung steht, aus dem die Mieten gezahlt werden können. Die Kaufkraft sinkt trotz möglicherweise steigender Bruttolöhne.

¹ Vorliegend wird bewusst nicht der ökonomische Fachbegriff „Zahlungsbereitschaft“ verwendet, da dieser zu Missverständnissen führen kann.

In der Vergangenheit ergab sich diese Problematik selten, zumal im Durchschnitt die Entwicklung der Verbraucherpreise hinter derjenigen der Bruttolöhne zurückblieb (s. Abbildung 1). Somit beschränkte einer der beiden Maßstabsgrößen der Billigkeitsprüfung die Dynamik der Erbbauzinssätze.

Abbildung 1: Jährlicher Anstieg von Bruttolöhnen und -gehältern sowie Verbraucherpreisindex (Statista 2022a, 2022b; eigene Berechnungen)



Die Situation könnte jedoch in naher Zukunft eine andere sein: Eine Verfestigung der – v.a. durch Energie und Lebensmittel getriebenen – Inflation über Zweitrundeneffekte dürfte nur dann zu vermeiden sein, wenn die Bruttolöhne nicht im selben Maße wie die Inflationsrate ansteigen. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass sich die Steigerungsraten bei der Maßstabsgrößen auf ähnlich hohem Niveau vorläufig konsolidieren. Dann aber verliert der Schutz des § 9a ErbbauRG an Wirksamkeit. Der kostenseitige Druck, die erhöhten Erbbauzinsen an Mieter weiterzugeben, wird damit verstärkt und die Zurverfügungstellung bezahlbaren Wohnraums erschwert.

2.3 Gesetzliche Konkretisierung und Modifikation der Kappungsgrenze

Die Frage ist somit, wie vor dem Hintergrund der oben skizzierten ökonomischen Entwicklung die Schutzwirkung der Kappungsgrenze erhöht bzw. wiederhergestellt werden kann. Dies könnte über eine gesetzliche Konkretisierung und gleichzeitige Revision der Maßstäbe funktionieren, anhand derer die Billigkeitsprüfung erfolgt. Hierbei ist an zwei Varianten zu denken:

- a) Modifikation der bisherigen Prüfungsmaßstabsgrößen: Im Rahmen einer Modifikation der bisherigen Prüfungsmaßstabsgrößen erscheint ein Abgehen von der „Bruttolohnentwicklung“ wenig zielführend. Eine laufend statistisch erhobene Einkommensgröße, die fortwährend die Belastung der Haushalte durch Energiekosten berücksichtigt, existiert nicht. Zudem müsste zumindest auch die Belastung durch ein Überschießen der Lebensmittelpreise einbezogen werden, die ebenfalls volatil ausfallen können.

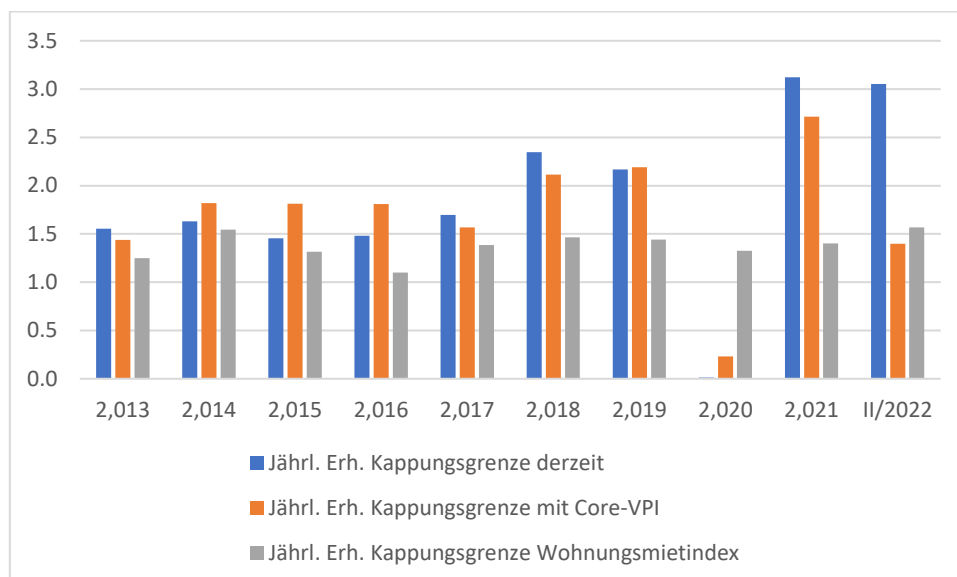
Praktikabler erscheint die Anknüpfung an die zweite Komponente, den Verbraucherpreisindex. Statt auf diesen könnte auf die sog. Kerninflationsrate Bezug genommen werden. Diese weist eine deutlich geringere Dynamik und Volatilität als die Verbraucherpreissteigerungen auf. Allerdings existiert keine allgemein anerkannte Definition der Kerninflationsrate, geschweige denn eine international akzeptierte Legaldefinition. Was genau bei der Kerninflationsrate nicht berücksichtigt

wird, kann je nach Wirtschaftsregion (EU, Schweiz, Japan, USA etc.) unterschiedlich sein (z.B. auch staatlich regulierte Preise sowie Preise für Tabak und Alkohol). In den meisten Fällen werden jedoch die volatilen Entwicklungen von Energie- und Lebensmittelpreisen außen vorgelassen. Dies erscheint auch angesichts der gegenwärtigen und künftig absehbaren wirtschaftlichen Situation sinnvoll.

- b) Ersatz der bisherigen Prüfungsmaßstabsgrößen: Eine weitere Möglichkeit besteht darin, § 9a Abs. 1 S. 2 ErbbauRG dahingehend zu ändern, dass man sich von den „wirtschaftlichen Verhältnissen“ vollkommen löst und die Billigkeitsprüfung stattdessen an den Wohnungsmietindex koppelt. Dieser bezieht auch den Mietwert von Eigentümerwohnungen ein und wird vom Statistischen Bundesamt im Rahmen des Verbraucherpreisindex ermittelt (Kategorie „Wohnungsmiete, einschl. Mietwert von Eigentümerwohnungen; Destatis 2022c). Durch die ausschließliche Bezugnahme auf den Wohnungsmietindex stünde eine Größe für die Billigkeitsprüfung zur Verfügung, die stärker am Wohnungsmarkt orientiert ist als die „allgemeine wirtschaftliche Entwicklung“ in der bisherigen Interpretation. Hierbei würde der Rückgang der Zahlungsfähigkeit der Mieter aufgrund der Energiepreisinflation, der sich in künftig geringeren Mietsteigerungen niederschlagen dürfte, mittelbar Berücksichtigung finden. Allerdings bedeutet die Bezugnahme auf den Wohnungsmietindex eine Abkehr von der bisherigen wirtschaftlichen Logik der Kappungsgrenze.

Die nachfolgende Abbildung 2 stellt dar, wie sich die jährliche Dynamik der Billigkeitsschranke a) unter Maßgabe der derzeitigen Ermittlung, b) unter Bezugnahme auf die Kerninflationsrate statt auf den VPI (als zweiter Maßstab) und c) unter ausschließlicher Bezugnahme auf den Wohnungsmietindex prozentual entwickelt hat bzw. hätte.

Abbildung 2: Jährliche Dynamik unterschiedlich berechneter Kappungsgrenzen (Destatis 2022a, 2022b; FXEMPIRE 2022; Statista 2022c, 2022d; eigene Berechnungen)



Die Abbildung zeigt, dass v.a. vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklung die Bezugnahme auf die Kerninflationsrate (Variante a)) einen wirksameren Schutz gewährleisten könnte als die nach den derzeitigen Maßstäben durchgeführte Billigkeitsregelung. Noch stetiger und stärker dämpfend würde eine Bezugnahme der Kappungsgrenze auf den Wohnungsmietindex wirken (Variante b)).

Egal, welche der Alternativen gewählt würde: Die Gesetzgebungsbefugnis für die betreffenden Maßnahmen liegt beim Bund.

Bei Variante a) („Kerninflation“) wäre ein weiterer Satz in § 9a Abs. 1 ErbbauRG einzufügen. Dieser könnte die Bezugnahme der Billigkeitsprüfung („allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“) auf die Bruttolohnentwicklung und die wie oben definierte Kerninflationsrate verpflichtend machen. Gleichzeitig müsste das Statistische Bundesamt mit der Ermittlung und Veröffentlichung einer verbindlichen Kerninflationsrate beauftragt werden.

Variante b) (Bezugnahme auf den Wohnungsmietindex) würde eine Änderung des § 9a Abs. 1 ErbbauRG dahingehend erforderlich machen, dass die „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ durch den „Wohnungsmietindex“ (zur Definition s. oben) ersetzt werden. Das Statistische Bundesamt sollte diesen für Zwecke der Anpassung des Erbbauzinses explizit ausweisen.

3 Von der öffentlichen Hand neu ausgegebene Erbbaurechte

3.1 Anpassung der Erbbauzinsen mittels Gleitklauseln

Unabhängig davon, welche der o.a. Varianten bei der Billigkeitsprüfung durch den Gesetzgeber gewählt wird bzw. ob dies überhaupt geschieht: Soweit durch die öffentliche Hand neu ausgegebene Erbbaurechte mit Gleitklauseln ausgestattet werden, wäre ebenfalls eine freiwillige Bezugnahme auf die o.a. Kerninflationsrate wünschenswert (was ebenfalls eine Veröffentlichung durch das Statistische Bundesamt voraussetzt). Eine diesbezügliche Verpflichtung sollte jedoch nicht erlassen werden, um abweichende Regeln im Einzelfall zu ermöglichen. Eine diesbezügliche Empfehlung adressiert einerseits den Bund (z.B. die BImA), vor allem jedoch auch Kommunen. Mit Blick auf die Kommunen stünden die Länder in der Pflicht, den Seitens der Kommunalaufsichtsbehörden denkbaren Beanstandungen, dass es sich bei Bezugnahme der laufenden Erbbauzinsanpassung auf die Kerninflationsrate um eine „versteckte Subvention“ handle, den Wind aus den Segeln zu nehmen.

Eine entsprechende Ausgestaltung der Gleitklauseln ist jedoch nicht nur bei neu ausgegebenen Erbbaurechten, sondern im Zuge von Nachverhandlungen auch bei bestehenden Erbbaurechten denkbar. Erbbauberechtigte dürften sich hiergegen kaum wehren, zumal sie durch eine entsprechende Vertragsänderung regelmäßig begünstigt würden. Allerdings dürften Änderungen bestehender Verträge zum Nachteil der öffentlichen Hand nach derzeit geltendem Haushaltsrecht unzulässig sein. Hier wäre zu prüfen, ob und wie ein Dispens rechtlich ermöglicht werden kann.

3.2 Erstmalige Vereinbarung von Erbbauzinsen

Bei der erstmaligen Vereinbarung von Erbbauzinsen orientieren sich Kommunen häufig entweder an Liegenschaftszinssätzen oder an den Erbbauzinssätzen anderer Kommunen oder Kirchen, um diese auf einen Bodenwert anzulegen, der sich zumeist am Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) orientiert. Dies wird von den Kommunalaufsichtsbehörden auch oftmals eingefordert, um dem Gebot der Abgabe der Vermögenswerte „zum vollen Wert“ zu genügen, der in den Gemeindeordnungen verankert ist. Indessen sind beide Vergleichsgrößen problematisch:

- a) Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen aus den Veräußerungen von Immobilien im Volleigentum modellhaft abgeleitet. Im Rahmen von Erbbaurechtsverhältnissen erfolgt jedoch – soweit Gleitklauseln angewendet werden – eine grundlegende Reallokation der Risiken:

Der Erbbaurechtgeber² gibt die meisten gebäude- und mieterbezogenen Risiken an den Erbbaurechtnehmer ab. Zudem ist sein Zahlungsstrom zumeist über Heimfallregelungen abgesichert. Sein Risiko liegt somit – wenn sich die Immobilie in einer passablen Lage befindet – deutlich geringer als dasjenige eines Volleigentümers. Für den Erbbaurechtnehmer gilt das Gegenteil, zumal dieser neben den übernommenen gebäude- und mieterbezogenen Risiken ebenfalls noch ein Fixkostenrisiko aus den laufenden Erbbauzinssatzungen zu tragen hat. Für den Erbbaurechtgeber sind daher deutlich geringere Renditeforderungen (und Erbbauzinssätze) als bei Volleigentum marktgerecht, für den Erbbaurechtnehmer müssten sie entsprechend erhöht sein (BMI 2020, S. 82-83). Diese Aussage über die Relation der Renditen gilt unabhängig vom Renditeniveau bzw. dem Niveau der Liegenschaftszinssätze.³

- b) Auch die Erbbauzinssätze, die von Kirchen und anderen Kommunen eingefordert werden, sind zumeist nicht als Maßstab geeignet. Zwar haben viele Kommunen mittlerweile ihre anfänglichen Erbbauzinssätze entsprechend der Kapitalmarktsituation der letzten Jahre nach unten angepasst – oftmals geschah dies jedoch unzulänglich. Generell agieren die genannten Ausgeber von Erbbaurechten häufig noch zu marktfern bzw. nutzen ihre Machtposition auf dem Grundstücksmarkt aus.

Soweit Gleitklauseln angewendet werden, erscheint bei der erstmaligen Ausgabe von Erbbaurechten mit Blick auf die Rendite-/Risiko-Konstellation die Orientierung an langfristigen Baufinanzierungssätzen (Hypotheken, Grundschulden) sinnvoll.⁴ Die Risikoposition eines Darlehensgebers ähnelt in vielfacher Hinsicht derjenigen eines Erbbaurechtgebers (fester Zahlungsstrom, Besicherung). Allerdings müsste berücksichtigt werden, dass in den Baufinanzierungssatz eine Prämie für die erwartete Inflationsrate eingepreist ist, was bei Erbbaurechten wegen der Wertsicherungsklauseln nicht in dieser Weise notwendig ist (Löhr 2022). Dementsprechend wäre bei den langfristigen Baufinanzierungszinsen ein Abschlag für die (Kern-) Inflationsrate vorzunehmen, bevor sie als Richtgröße für den anfänglichen Erbbauzinssatz verwendet werden. Allerdings gilt auch hier, dass bei entsprechendem Vorgehen mit Vorbehalten bezüglich der Kommunalaufsicht zu rechnen ist. Hier stehen die Länder in der Pflicht, entsprechende Klarstellungen in den Gemeindeordnungen vorzunehmen.

Das Gesagte gilt auch bei bundesseitig ausgegebenen Erbbaurechten (z.B. BImA) entsprechend; hier liegt die Regelungs- bzw. Weisungskompetenz beim Bund.

Abbildung 3 illustriert die Höhe von erstmals festgesetzten Erbbauzinssätzen, die a) orientiert an den Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser (obere Linie) oder b) an langfristigen Baufinanzierungszinssätzen (untere Linie) vorgenommen werden. Dabei ist u.a. festzustellen, dass die Liegenschaftszinssätze nicht nur höher sind, sondern auch der Marktentwicklung hinterherlaufen. Die Liegenschaftszinssätze in Abbildung 3 sind aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit allerdings nur auf das Land Niedersachsen bezogen.⁵

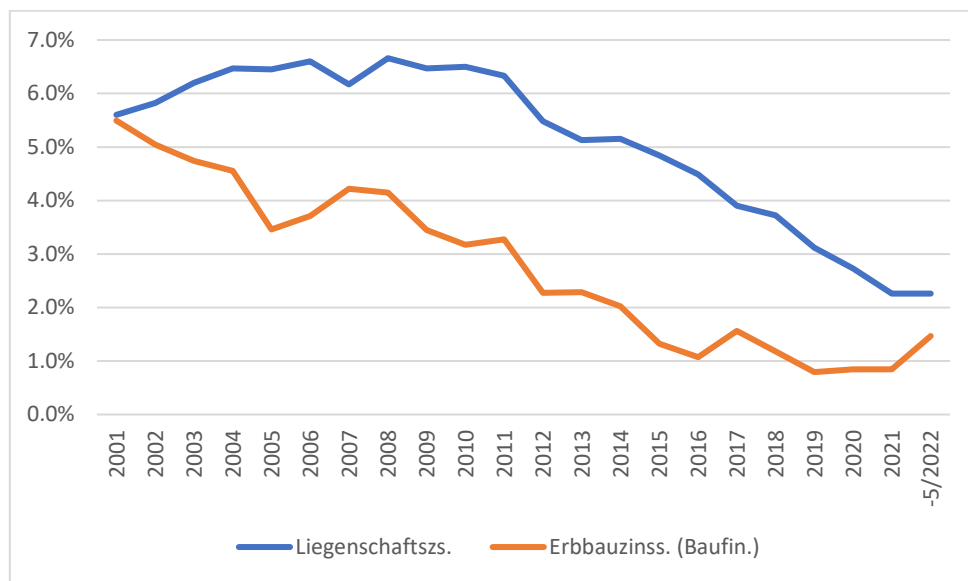
² Vorliegend werden die Begriffe „Erbbaurechtnehmer“ und „Erbbaurechtgeber“ statt der juristischen Fachbegriffe „Erbbauberechtigter“ und „Erbbauverpflichteter“ verwendet, da Letztere für Nicht-Fachleute manchmal Verwirrung auslösen können.

³ Bei der Nutzung von Spannungsklauseln kann hingegen die Orientierung des anfänglichen Erbbauzinssatzes am Liegenschaftszinssatz u.U. sinnvoll sein (Kopplung an die mit der Immobilie erzielbaren Miete), da hier Erbbaurechtgeber und Erbbaurechtnehmer in ähnlicher Weise an der Risikotragung beteiligt sind.

⁴ Ein Heranziehen von 30-jährigen Hypotheken- oder Grundschuldendarlehen ist ausreichend. Bei längerfristigen Anlagen steigt die Zinsstrukturkurve kaum mehr an.

⁵ An dieser Stelle sei Peter Ache, Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen, für die Zurverfügungstellung der Liegenschaftszinssätze gedankt).

Abbildung 3: Anfängliche Erbbauzinssätze, orientiert am Liegenschaftszinssatz und an adjustierten Baufinanzierungssätzen⁶ (Löhr 2022; eigene Berechnungen)



3.3 Gesonderte Förderkulisse für Erbbaurechte

Die o.a. Daumenregel bezüglich der erstmaligen Vereinbarung von Erbbauzinsen (Orientierung an langfristigen, inflationsadjustierten Baufinanzierungssätzen) gilt zunächst für freien, nicht sozialgebundenen Wohnraum. Hierdurch werden Erbbaurechte erst mit ungebundenem Volleigentum wirtschaftlich gleichwertig gestellt (ohne Berücksichtigung der Kompensationsnotwendigkeit weitergehender Eingriffe in die Verfügungsrechte). Sozialbindungen bedürfen daher zusätzlicher Förderung.

Einem gegenüber dem o.a. marktgerecht festgelegten noch weiter abgesenkter Erbbauzins steht in einigen Bundesländern noch die Gemeindeordnung im Weg, die eine weitere Absenkung gegenüber dem marktgerechten Erbbauzinssatz nicht ausdrücklich ermöglicht. Allerdings kann ein weiter abgesenkter Erbbauzins nur eine zweitbeste Lösung sein. In vielen Fällen wird hierdurch die notwendige Förderhöhe nicht erreicht werden können. Die Passgenauigkeit bezüglich künftiger Fördernotwendigkeiten ist zudem zu gering. Schließlich hat – mit Blick auf den Anteil frei vermieteter Wohnungen – ein marktgerecht ausgestalteter Erbbauzins auch eine allokativen Funktion (z.B. effiziente bauliche Nutzung des Grundstücks).

Insbesondere dann, wenn die Sozialbindungen über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages reichen sollen, ist daher eine entsprechend adjustierte Förderkulisse notwendig, welche den (ggü. Volleigentum) verlängerten Bindungszeitraum berücksichtigt. Hier stehen die Länder in der Pflicht.

4 Schlussbemerkungen

Die obigen Ausführungen bezogen sich auf Anpassungen bei Erbbaurechtsverträgen, die im Kontext der sich abzeichnenden stagflationären Entwicklung geboten erscheinen. Nicht diskutiert wurde eine

⁶ Bei den vorliegenden Berechnungen wurde die Inflationsadjustierung aus Gründen der Datenverfügbarkeit nicht anhand des Core-VPI, sondern hilfswise aus 5-Jahres-Durchschnitten der Steigerungsraten des Vorjahres-VPI vorgenommen.

ebenfalls diskutabile Änderung der BaFin-Richtlinien zur Beleihung von Erbbaurechten (diese würde vermutlich auch einen erheblichen zeitlichen Vorlauf benötigen).

Darüber hinaus sind Seitens der öffentlichen Hand jedoch weitere Änderungen in der Praxis der Erbbaurechtsvergabe geboten. Dies betrifft u.a. schlankere, weniger gängelnde Verträge, großzügigere Beleihungsgrenzen (sofern diese überhaupt vereinbart werden) etc. (Nagel 2021). Generell sollten Erbbaurechtsverträge dem Volleigentum angenähert werden, um im Markt Akzeptanz zu finden.

Literatur

- BMI (2020): Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau? Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbaurecht. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Berlin, S. 30.
- Destatis (2022a): Verdienstindizes für Erbbauzinsberechnungen – 4. Vierteljahr 2021. Online: https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Verdienste-Verdienstunterschiede/Publikationen/Downloads-Verdienste-und-Verdienstunterschiede/verdienstindizes-erbbauzins-pdf-5623207.pdf?__blob=publicationFile
- Destatis (2022b): Verbraucherpreisindizes für Deutschland – Lange Reihen ab 1948, Wiesbaden.
- Destatis (2022c): Verbraucherpreisindizes für Deutschland – Monatsbericht 8/2022. Fachserie 17, Reihe 7, Wiesbaden.
- Deutsche Bank Research (2022): Wohnungsmarkt: Eher Verschnaufpause als das Ende des Preiszyklus. 3.8.2022. Online: [https://www.dbresearch.de/servlet/reweb2.ReWEB?rwnode=RPS_DE-PROD\\$IMMO&rwsite=RPS_DE-PROD&rwobj=ReDisplay.Start.class&document=PROD000000000524117](https://www.dbresearch.de/servlet/reweb2.ReWEB?rwnode=RPS_DE-PROD$IMMO&rwsite=RPS_DE-PROD&rwobj=ReDisplay.Start.class&document=PROD000000000524117)
- FXEMPIRE (2022): German Core Inflation Rate. Online: <https://www.fxempire.com/macro/germany/core-inflation-rate>
- KfW (2022): KfW-Konjunkturkompass 2022: Zwischen Stagflation und Rezession. Online: https://www.kfw.de/%C3%9Cber-die-KfW/Newsroom/Aktuelles/Pressemitteilungen-Details_724032.html
- D. Löhr (2021): Zum Erbbauzinssatz: Das Rätsel um die Marktgerechtigkeit. Zeitschrift für Immobilienökonomie 8, S. 79-98.
- D. Löhr (2022): Erbbauzinssatz: Einfach marktgerecht. Grundstücksmarkt und Grundstückswert (5), S. 268-276.
- M. Nagel (2022): Erbbaurechtsgesetz, Kommentar (2022), München.
- M. Nagel (2021): Der partnerschaftliche Erbbaurechtsvertrag ErbbauZ, S. 2-6.
- Statista (2022a): Verbraucherpreisindex in Deutschland bis 2021. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2550/umfrage/entwicklung-des-verbraucherpreisindex/>
- Statista (2022b): Veränderung der Bruttolöhne und -gehälter in Deutschland gegenüber dem Vorjahr von 1992 bis 2021. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/75731/umfrage/entwicklung-der-bruttoloehne-in-deutschland/>
- Statista (2022c): Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2021. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70132/umfrage/mietindex-fuer-deutschland-1995-bis-2007/>
- Statista (2022d): Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von Juli 2019 bis Juli 2022. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>
- H. Frhr. von Oefele, K. Winkler, J. Schlögel (2016): Handbuch des Erbbaurechts, 6. Aufl., München.

T. Wollmershäuser et al. (2022): ifo Konjunkturprognose 2022: Inflation würgt privaten Konsum ab – deutsche Konjunktur vor hartem Winter. Ifo Schnelldienst 5/2022. Online: <https://www.ifo.de/fakten/2022-09-12/ifo-konjunkturprognose-herbst-2022-inflation-wuergt-privaten-konsum-ab-deutsche>