

Das Erbbaurecht als Instrument gestalten- der Wohnungspolitik

Mit der Koalitionsvereinbarung vom 16. November 2016 erklärte die neue Landesregierung, dass „ein niederschwelliger Zugang zu Liegenschaften für gemeinwohlorientierte Nutzergruppen und Träger sowie Genossenschaften“ unter anderem durch „Konzeptvergaben in Erbbaurecht“ gesichert werden sollten. Außerdem wird erklärt: „Das Instrument des Erbbaurechts wird stärker genutzt, um Nutzungsbindungen langfristig zu sichern.“

Zu den Pflichten des Erbbaurechtsnehmers gehören also neben der Bau- bzw. Sanierungs- und Instandhaltungspflicht die Beachtung einer Zweck- oder Nutzungsbindung, die u.a. folgende Verpflichtungen enthalten könnte:

- mietpreis-gebundener Wohnungsbau
- studentisches Wohnen
- Atelier- oder andere künstlerische Nutzung
- Inklusion / Soziale Zwecke
- gemischte Stadt
- besondere ökologische Standards

Genossenschaften bewirtschaften Immobilien dauerhaft spekulationsfrei und produzieren damit nachhaltig sozialen Mehrwert. Diese Produktion sozialen Mehrwerts darf durch das Erbbaurecht nicht behindert werden. Wenn es im Rahmen einer sozialen Liegenschaftspolitik darum gehen soll, das Gemeinwesen und die Stadtentwicklung zu fördern sowie bezahlbare Wohnungen, Ateliers, Flächen für soziale Träger etc. zu schaffen, muss das Erbbaurecht grundsätzlich in möglichst vielen Belangen so ausgestaltet werden, dass es ähnliche Möglichkeiten bietet wie Grundstückseigentum. Aus Nutzungsbindungen resultierende wirtschaftliche Nachteile sollten durch einen niedrigen Erbbauzins und einen niedrigen Basiswert ausgeglichen werden.

Deshalb empfehlen wir für eine attraktive Gestaltung von Erbbaurechten:

- Schlanke und transparente Verträge mit einer Laufzeit von i.d.R. 99 Jahren
- Niedriger Erbbauzins, der sich am Kapitalmarktzins orientiert
- Keine Anpassung des Erbbauzinses an veränderte Grundstückswerte
- Wertsicherung des Erbbauzinses mit dem Verbraucherpreis- und/oder Lohnindex
- Verlängerungsoption, Ankaufsrecht bei Zeitablauf sowie gegenseitiges Vorkaufsrecht
- Zustimmungspflichtige Belastung, die in einem angemessenen Verhältnis zu den zu bewältigenden Baukosten steht, Möglichkeit der Wiederbelastung zur Weiterentwicklung der Genossenschaft (neue Projekte)
- Evtl. Ankaufsrecht

Vorstellbar ist auch eine zukaufende Liegenschaftspolitik, evtl. in eine Bodienstiftung öffentlichen Rechts, welche die angekauften Grundstücke im Erbbaurecht mit günstigem Zins weitergibt.