



Sondernewsletter zum Erbbauzins



Verehrte Leserinnen und Leser,

für bezahlbaren Wohnraum ist bezahlbarer Grund und Boden unabdingbar. In einem Ballungsraum wie Frankfurt mit Mieten, die deutschlandweit zu den höchsten zählen, ist dieser Grundsatz umso wichtiger, um allen Teilen der städtischen Bevölkerung Zugang zu erschwinglichem Wohnraum zu ermöglichen. Dies zu ermöglichen, kann nur unter großen Anstrengungen aller Beteiligten erreicht werden.

Leider ist in Frankfurt der Erbbauzins an die Entwicklung des Bodenrichtwertes gekoppelt, der vor allem in den letzten Jahren überproportional angestiegen ist. Somit steigt auch der Erbbauzins stark an und macht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum immer schwerer. Dies gilt auch für die Wohnungsbaugenossenschaften, obwohl sie nicht renditeorientiert, sondern rein kostendeckend wirtschaften.

Daher möchten wir einen komplett neuen Ansatz in die Diskussion eine Reform des Erbbauzinses für städtische Grundstücke einbringen. Denn die bisherigen Ansätze, den Erbbauzins zu senken, bringen aus unserer Sicht keine nachhaltigen Ergebnisse.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und Ihnen und Ihrer Familie ein gesundes Weihnachtsfest.

Ulrich Tokarski, Sprecher der Kooperation Frankfurt



Erbbauzins: Was ist das und wie funktioniert er?

1919 wurde die Erbbaurechtsverordnung mit dem Ziel verabschiedet, Bauträgern wie den Genossenschaften aber auch Privatpersonen ohne eine hohe Liquidität Zugang zu Grundstücken zu ermöglichen. Der Erbbauzins wurde hierbei in erster Linie zur Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt.

Erbbauzinsen zahlt der Erbbauberechtigte für das Recht, das Grundstück des Erbbaurechtsgebers baulich nutzen zu können. Aus dem Wert des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts errechnet sich der Erbbauzins. Dieser liegt meist zwischen 3 und 5 Prozent und wird in der Regel jährlich fällig. Im Erbbaugrundbuch wird die Höhe des Erbbauzinses eingetragen und für die gesamte Laufzeit

festgelegt. Die Gebühr wird von Beginn an für eine lange Zeit festgelegt, meist für 50 oder sogar 99 Jahre.

Das Erbbaurecht kann ihm nur dann entzogen werden, wenn er den Erbbauzins nicht mehr aufbringen kann. Auch wenn das Gebäude anders als bei Vertragsabschluss festgelegt genutzt wird, kann das Erbbaurecht verloren werden. Außerdem ist es heutzutage meist so, dass eine Wertsicherungsklausel in den Vertrag mit aufgenommen wird. In diesem Fall ist der Zins während der Vertragslaufzeit veränderbar und kann so sich ändernden wirtschaftlichen Bedingungen angepasst werden.

Auf diese Weise muss der Erbbauberechtigte nur die Kosten für das Haus aufbringen, um Bauherr werden zu können. Die monatliche Belastung ist dadurch geringer als beim Grundstückserwerb, dafür ist die Laufzeit im Vergleich deutlich länger. Der Erbbaurechtnehmer hat das uneingeschränkte Nutzungsrecht am Grundstück, das er sogar veräußern kann.

Genossenschaftliches Konzept zur Reform des Erbbauzinses

Bezahlbarer Grund und Boden für bezahlbaren Wohnraum



In Frankfurt beträgt der Erbbauzins 5 Prozent des halben Bodenrichtwertes, oder einfacher 2,5 Prozent des Bodenrichtwertes. Dieser stieg insbesondere in den letzten zehn Jahren jedoch stark an und wird weiter steigen, und zwar um ein Vielfaches der normalen Teuerungsrate. Da die Erbbauzinsen mit in die Mietkalkulation einfließen, kann das selbst bei einer rein kostendeckenden Berechnung, wie sie bei den nicht gewinnorientierten Genossenschaften üblich ist, zu einem spürbaren Anstieg der Mieten für die Bewohner führen.

Pikant hierbei ist die Tatsache, dass sich die Stadt Frankfurt auf die Fahnen geschrieben hat, bezahlbaren Wohnraum für die Bürger zu schaffen und städtische Grundstücke der Bodenspekulation zu entziehen. Dabei wird sogar über eine Mietobergrenze nachgedacht. Gleichzeitig profitiert die Stadt aber indirekt genau von dieser Spekulation durch steigende Bodenrichtwerte und damit einhergehenden steigenden Erbbauzinsen für ihre Grundstücke.

Warum die bisherige Diskussion zur Senkung des reinen Zinssatzes auf weniger als 2,5 Prozent am Problem vorbeigeht, sieht man an nachstehenden Beispielen:

Beispiel 1:

Der Bodenrichtwert für ein Grundstück in der Reichelstraße, Frankfurt-Ginnheim, des Volks-, Bau- und Sparvereins ist allein seit dem Jahr 2010 von 540 Euro/qm auf 1.400 Euro/qm im Jahr 2020 gestiegen. Beim Standardzins von 2,5 Prozent des Bodenrichtwertes bedeutet dies eine Belastung von 35 Euro pro Quadratmeter. Senkt man den Zins auf z.B. zwei Prozent, bliebe immer noch eine Belastung von 28 Euro pro Quadratmeter und bei 1,7 Prozent sind es noch knapp 24 Euro. In allen Fällen liegt das Ergebnis in kurzer Zeit weit über dem normalen Preissteigerungsniveau. Daher macht eine Diskussion über die reine Senkung des Zinssatzes wenig Sinn, da dies zu keiner langfristigen Begrenzung der Erbbauzinsen führt.

Beispiel 2:

Bei der Ausschreibung des Projekts „Akademie der Arbeit“ in der Frankfurter Mertonstraße ergibt sich nach der jetzigen Berechnung ein Erbbauzins von 140.000 Euro pro Jahr für

eine maximale Wohnfläche von 2.700 Quadratmetern. Dies bedeutet eine monatliche Grundmiete nur für Grund und Boden von 4,32/qm, ohne Baukosten, Nebenkosten, Verwaltung, Instandhaltung und mögliche Renditen des Bauträgers. Dies läuft auf eine Endmiete von über 15 Euro hinaus, die man wohl kaum als „bezahlbar“ bezeichnen kann.

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum auch mit einem gestiegenen Bodenrichtwert zu gewährleisten, haben wir ein völlig neuartiges Konzept entwickelt. Die Kernidee dabei ist, dass der Erbbaurechtsnehmer einen festen Betrag pro Quadratmeter Wohnfläche zahlt und im Gegenzug bezahlbare Mieten über die gesamte Laufzeit des Erbbauvertrages – unter Berücksichtigung marktüblicher Anpassungen für beide Seiten – garantiert. Dies könnte konkret folgendermaßen aussehen:

Der Erbbaurechtsgeber erhält pro Quadratmeter Wohnfläche vom Erbbaurechtsnehmer 1,50 Euro Erbbauzins pro Monat. Dafür garantiert der Erbbaurechtsnehmer eine festgeschriebene Miete im Neubau von maximal 12 Euro.

Die Kooperation Frankfurt wird das neue Konzept dem Dezernenten Jan Schneider, zuständig für Erbbaurecht im Dezernat 5 für Bau und Immobilien, vorlegen und eine entsprechende Diskussion vorantreiben.



Gastkommentar:

Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest

Frankfurt und die Metropolregion Rhein-Main sind attraktiv. Die Menschen wollen hier leben. Bis 2040 fehlen allein in Frankfurt 100.000 Wohnungen. Was die Stadt nicht braucht, sind weitere Luxuswohnungen, sondern Wohnungen zu bezahlbaren Mieten – Wohnungen wie sie die Wohnungsunternehmen des VdW südwest bauen und vermieten.

Wie in vielen anderen Städten auch sind die Baugrundstücke in Frankfurt knapp und wurden bisher oft zu Höchstpreisen veräußert. Es ist klar, dass hier dann keine Wohnungen zu leistbaren Mieten gebaut werden, denn auf teurem Grund und Boden kann kein bezahlbarer Wohnraum entstehen. Günstige Grundstücke sind ein Schlüssel, wenn Wohnen bezahlbar bleiben soll. In dynamischen Wohnungsmärkten muss eine Kommune daher dort wo sie kann – also bei den eigenen Grundstücken – ihren Beitrag leisten. Sei es bei der Vergabe von Grundstücken nach bestem Konzept statt nach Höchstpreis oder eben über das Erbbaurecht. Hohe Bodenpreise bedeuten im bisherigen System immer auch eine hohe Erbpacht und sind so ein Preistreiber.

Der VdW südwest begrüßt, dass sich die Genossenschaften in die Diskussion um die Erbpacht in Frankfurt einbringen und eine Reform des Erbpachtzinses für städtische Grundstücke ins Spiel gebracht haben. Der Vorschlag ist interessant und innovativ und zeigt, wie auch im hochpreisigen Frankfurter Wohnungsmarkt die Mieten bei Neubauten auf Erbpachtgrundstücken bezahlbar bleiben können.

Die Stadt Frankfurt propagiert bezahlbares Wohnen als eines ihrer wichtigsten politischen Ziele. Deswegen sollte sie den Ball der Genossenschaften nun aufnehmen, deren Vorschlag konstruktiv diskutieren und möglichst in einem Pilotprojekt umsetzen.

**Kooperation
Frankfurt**
Die Wohnungsbaue
Genossenschaften



Die Kooperation Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften

Die Kooperation Frankfurt, bestehend aus 10 selbstständigen Genossenschaften, tritt für die Schaffung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum ein, denn sozialverträgliches Wohnen in Frankfurt wird immer schwieriger. Dies betrifft nicht nur einkommensschwache Schichten, sondern vor allem auch Familien und die wachsende Zahl älterer Bürgerinnen und Bürger aus dem Mittelstand. Der Zusammenschluss soll die einzelnen Kooperationspartner, die im Stadtgebiet und den angrenzenden Gemeinden über 12.100 Wohnungen anbieten, vernetzen und deren Wettbewerbsfähigkeit erhöhen. So haben sie die Chance, als Anbieter von sozialverträglichem Wohnraum wahrgenommen zu werden und sich bei der Vergabe von Bauplätzen gegen Mitbewerber durchzusetzen.

Ziele der Kooperation Frankfurt:

- Bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, inklusive Bestandserhalt und -sicherung
- Mehr Mitspracherecht bei der Vergabe von Bauplätzen
- Realisierung von Neubauprojekten zur Schaffung von bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten
- Solidargemeinschaft weiter pflegen
- Positionierung der Wohnungsbaugenossenschaften als krisensichere und erfahrene Partner für die Stadt Frankfurt

Genossenschaften resultieren aus einem durch soziale Gründe herbeigeführten Zusammenschluss von Menschen. Jede Einzelperson, gleich welchen Geschlechts, Alters und Einkommensklasse, kann einer Genossenschaft beitreten. Die Interessen werden ausschließlich durch die eigenen Mitglieder vertreten und finanziert, somit werden Steuerzahler und Staat nicht belastet. Mitgliedschaft in einer Genossenschaft bedeutet Miteigentümer sein, über Gremien wird aktiv bei der Unternehmensstrategie und der Gewinnverwendung mitbestimmt.

Bachinger GmbH
Wolfgang Exler-Bachinger
Ruppertshainer Straße 26
65779 Kelkheim
Deutschland

0172-6866894