

Grundstücke mit Erbbaurecht als Aktivposten in der Bankbilanz



Agenda

- Geschichte des Erbbaurechts
- Erbbaurecht international
- Übliche Gestaltung von Erbbaurechten bei Wohneigentum
- Erbbaurechte bei Wohnungseigentum nach WEG
- Betriebswirtschaftliche Effekte
 - Für den Erbverpächter
 - Für den Erbpächter
- Auswirkung auf die Bankbilanz
- Realisierte Beispiele

Geschichte des Erbbaurechts

- Erster Vorläufer war im römischen Recht ein dingliches Baurecht auf fremden Grundstück gegen jährliche Pacht („superficies“).
- Dieser Vorläufer entwickelte sich im Mittelalter zur „städtischen Bauleihe“. Sie stellte ein wichtiges Instrument zur Entwicklung vieler Städte dar.
- Während der Französischen Revolution wurden diese Regelungen abgeschafft.
- Um die Jahrhundertwende verwendeten Großstädte das Erbbaurecht, um den günstigen Erwerb eines Eigenheims zu ermöglichen.

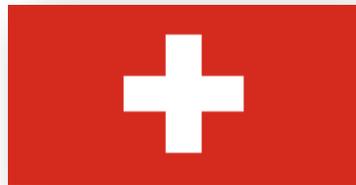
Erbbaurecht international

- Formen der langfristigen Bodenleihe findet man in unterschiedlicher Ausgestaltung in vielen Ländern.
- Meistens tritt die öffentliche Hand als Erbbaurechtsgeber auf.
- Übergeordnetes Ziel ist in der Regel, den Einfluss der Bodenspekulationen auf Mieten zu begrenzen und die Möglichkeit der Wohneigentumsbildung zu fördern.



Erbbaurecht international – Schweiz & Österreich

- In der Schweiz und Österreich entspricht das Erbbaurecht dem sogenannten „Baurecht“.
- Das Baurecht entspricht weitgehend dem des Erbbaurechts, lediglich Laufzeiten und Zinsvereinbarungen unterscheiden sich.



Erbbaurecht international - Niederlande

- Die sogenannte „Erfpacht“ der Niederlanden entspricht dem deutschen Erbbaurecht.
- Sie wird meistens eingesetzt um städtebauliche Zielsetzungen zu verfolgen, ist aber auch eine verlässliche Einnahmequelle der Kommunen.
- In Amsterdam sind mehr als 75% der Einfamilienhäuser in Erfpacht vergeben.



Erbbaurecht international – England & USA

England

- „leasehold“ Eigentum entspricht dem Erbbaurecht
- Verträge mit Laufzeiten über 20 Jahre erhalten meist ein gesetzlich geregeltes Vertragsverlängerungsrecht oder ein Vorkaufrecht.



USA

- „ground leases“ spielen eine große Rolle, vor allem dem für Gewerbeimmobilien
- Der Grundstückseigentümer nimmt meist aktiv an der Projektierungsphase des Bauwerks auf seinem Grundstück teil.



Erbbaurecht international - China

- Der gesamte Grund und Boden ist Eigentum der Volksrepublik China.
- Es gibt keine Möglichkeit für privates Eigentum an Grund und Boden.
- Es werden Nutzungsrechte gegen Entgelte vergeben:
 - Wohnbau mit einer Laufzeit von maximal 70 Jahren
 - Gewerbe mit einer Laufzeit von maximal 50 Jahren
- Bei einem Heimfall gibt es keine Entschädigung für Bauwerke!



Übliche Gestaltung von Erbbaurechten bei Wohneigentum

- Benchmark: Verträge der katholischen Kirche
- Die Laufzeit geht üblicherweise über 99 Jahre.
- Der Erbbauzins wird stufenweise voll indexiert und hat derzeitig einen Anfangszinssatz der zwischen 2% und 3% liegt.
- Eventuell wird eine indexierte Ankaufsoption der Grundstücke zu einem vorgegebenen Zeitpunkt vorgesehen.

Erbbaurechte bei Wohnungseigentum nach WEG

- Auch bei Wohnungseigentumsgemeinschaft möglich:
 - Zusätzliche Sicherheit und einfachere Verwaltung durch Zahlung von nur einer Erbbauzinszahlung vom Hausgeldkonto der WEG
 - Grundstückskauf durch Gebäudeeigentümer kompliziert und unwahrscheinlich
- Bei Einfamilienhäusern
 - Kleinteiliger als bei WEG
 - Vorzeitiger Verkauf wahrscheinlich, wenn Hauseigentümer eine Call-Option (Kaufoption) erhalten

Betriebswirtschaftliche Effekte für Erbpächter

- Heute höherer Zins als bei langfristiger Immobilienfinanzierung
- Erbpacht sinnvoll im Bereich des preiswerten Hauseigentums zur Senkung der Finanzierungssumme
- Erbpacht sinnvoll im Bereich des hochwertigen Wohneigentums, wenn das konkrete Angebot nur so erhältlich ist
- Call-Option für späteren Grundstückskauf wird von den Erbbaurechtsnehmern gewünscht

Betriebswirtschaftliche Effekte für Erbverpächter

- Laufende Verzinsung = Erbbauzins mit Veränderung durch Indexierung
- Zusatzeffekt bei Verkauf des Grundstücks durch ausgeübte Call-Option des Hauseigentümers, wenn Kaufpreis indexiert:
 - Ertrag entspricht der laufenden Verzinsung + der Indexsteigerung der Bemessungsgrundlage
- Kein Kündigungsschutz des Pächters
- Keine Nebenkostenabrechnung
- Keine Mietminderung
- Keine Reparaturen und Instandhaltungskosten
- Vollstreckungsmöglichkeiten
- Wirtschaftliche Absicherung durch Gebäudefinanzierung

Betriebswirtschaftliche Effekte für Erbverpächter

- Erbbaurechtsgrundstück ist hybrides Anlageinstrument: Eher Investition in einen verdinglichten Zahlungsstrom als in ein Grundstück
- Mittels Erbbaurechten können Grundstückswerte ohne eigene Bautätigkeit mobilisiert werden
- Laufzeit ist länger als beim Pfandbrief
- Anfangsverzinsung ist heute höher als beim Pfandbrief und ist über die Laufzeit indexiert
- Zusatzertrag bei vorzeitigem Verkauf oder bei Heimfall
- Sicherheit sehr hoch
- Fungibilität niedrig

Auswirkung in der Bankbilanz

- HGB: Bilanzierung zu Anschaffungskosten, d.h. Ertragswertsteigerung durch Indexierung bildet stille Reserven
- Bei Indexierung von 2% p.a. steigt die Verzinsung in 99 Jahren um das siebenfache!
- Vorzeitige Realisierung der stillen Reserven bei Verkauf (an Hauseigentümer)
- Späteste Realisierung der stillen Reserven bei Heimfall (inkl. Zusatzertrag aus Heimfallregelung)
- Eventuell Zusatzerträge durch Grundstücksmobilisierung (Bau, Finanzierung)

Realisierte Beispiele



Reihenhaus in
Walldorf –
„Wohnen am
Haus der
Kinder“

Realisierte Beispiele



CUBUS in Heidelberg –
Deutscher Bauherrenpreis
2012

Realisierte Beispiele



Tegula Villen in
Heidelberg

Realisierte Beispiele

NaturWERThaus



PreisWERThaus



Realisierte Beispiele



MARSILIUS-
ARKADEN in
Heidelberg

Realisierte Beispiele

Gästehaus der Universität



Heidelberger Ruderclub



Erbbaurecht



Die kostbare Zutat aus der traditionellen Investmentküche hilft jetzt auch gegen Schmerzen auf der Aktivseite!

