

Sozial. Flexibel. Generationengerecht.

Das neue Erbbaurecht der Stadt Freiburg.



2023

Freiburg 
IM BREISGAU

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Grund und Boden, auf dem wir in Freiburg leben, ist eine knappe Ressource, mit der wir verantwortungsbewusst umgehen müssen. Eine urbane Verdichtung, also die Notwendigkeit, Wohn- und Arbeitsräume für immer mehr Menschen auf begrenzten städtischen Flächen anzubieten, stellt uns vor große Herausforderungen. Hinzu kommen berechnete Flächenbedarfe für Landwirtschaft, Naherholung, Gewerbe oder Sport. Umso wichtiger ist es, dass die Stadt im Interesse der Bürgerschaft eine langfristige Verfügbarkeit möglichst vieler städtischer Flächen ermöglicht, um damit auch allen Bedarfen gerecht werden zu können. Zudem wollen wir die Voraussetzungen dafür schaffen, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Unser oberstes Ziel ist eine nachhaltige und aktive Liegenschafts-, Boden- und Wohnungspolitik. Dies beinhaltet, Vermögenswerte der Stadt über Generationen zu erhalten, Flächen der Bodenspekulation zu entziehen, durch eigene städtische Flächen Entwicklungspotential zu sichern und letztlich als Kommune aktiv bei der Bebauung, der Nutzungsart und der Vermarktung von Flächen mitzuwirken.

Das Erbbaurecht ist ein Instrument, um für alle Bevölkerungsbereiche langfristig Wohnraum zu fairen und bezahlbaren Konditionen bereitzustellen. Dieser grundlegenden Aufgabe der Stadtverwaltung, davon sind wir überzeugt, werden wir durch die Neufassung der Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung in besserem Umfang gerecht werden. Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen bietet mit flexiblen Lösungen aktiv Anreize und verschiedene Wege an, wie das Erbbaurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für den Geschosswohnungsbau genutzt werden kann. Das neue Erbbaurecht ist familiengerecht, sozial ausgewogen und bietet den Erbbauberechtigten individuelle Regelungen bei sich verändernden Rahmenbedingungen. Wir haben dabei eine Systematik entwickelt, die schwerpunktmäßig langfristig günstige Mieten, aber auch Eigentum für Familien im Fokus hat.

Die vorliegende Zusammenfassung des neuen Erbbaurechts soll Ihnen die wesentlichen Bausteine und Rahmenbedingungen in Freiburg vermitteln. Für weiterführende Informationen nehmen Sie sehr gerne mit den Kolleginnen und Kollegen im Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen Kontakt auf. Sie freuen sich auf Ihre Fragen.

Ihr
Stefan Breiter
Bürgermeister für Liegenschaften und Finanzen



Das neue Erbbaurecht im Überblick



Abbildung:
Das neue Erbbaurecht bietet faire
Konditionen in unterschiedlichen
Lebensphasen.

Die Liegenschaftsverwaltung Freiburg hat zurzeit etwa 2250 Erbbaurechte zur Wohnnutzung in ihrer Verwaltung, inklusive Stellplatz-, Garagen- und Weganteile. Etwa 700 Erbbaurechte sind für Ein- und Zweifamilienhäuser vergeben. Im Geschosswohnungsbau handelt es sich ebenfalls um etwa 700 Bestandserbbaurechte.



Weiterführende Informationen
finden Sie außerdem in den Druck-
sachen G-20/172 und G-22/033
auf unserer Website unter:

www.freiburg.de/erbbaurechte

Flexibilität in individuell verschiedenen Lebensphasen und bei sich ändernden Rahmenbedingungen

Sozial-, wohnungs- und familienpolitisch ist das neue Erbbaurecht sinnvoll, weil es Anpassung an sich verändernde Lebensumstände und Lebensphasen erlaubt. Das Wohnen im eigenen Heim soll für junge Familien mit Kindern genauso möglich sein wie für Rentnerinnen und Rentner. Das neue Erbbaurecht schafft Anreize, mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Verkaufsstopp

Aktuell werden keine Erbbaugrundstücke mehr veräußert. Alle städtischen Grundstücke zur Wohnnutzung werden vorrangig im Erbbaurecht vergeben. So findet praktisch auf dem Grundstücksmarkt keine Privatisierung städtischen Eigentums mehr statt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt ist das ein wesentlicher Schritt, dem städtischen

Auftrag zur langfristigen Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum entsprechen zu können.

Finanzielle Verbesserungen bei Erbbauberechtigten

Das neue Erbbaurecht wird zu einer spürbaren wirtschaftlichen Verbesserung für Erbbaurechtsnehmerinnen und -nehmer führen. Die Höhe der finanziellen Entlastungen ist einerseits von der individuellen Lebenssituation abhängig, andererseits spielen auch die konkreten wohnungspolitischen Leistungen im geförderten Wohnungsbau eine wichtige Rolle.

Da die Rahmenbedingungen, die Zielgruppen und die entsprechenden Entlastungen für das Erbbaurecht bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Geschosswohnungsbau sehr unterschiedlich sind, behandeln wir die beiden Themen auf den folgenden Seiten getrennt.

1 Das Erbbaurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser

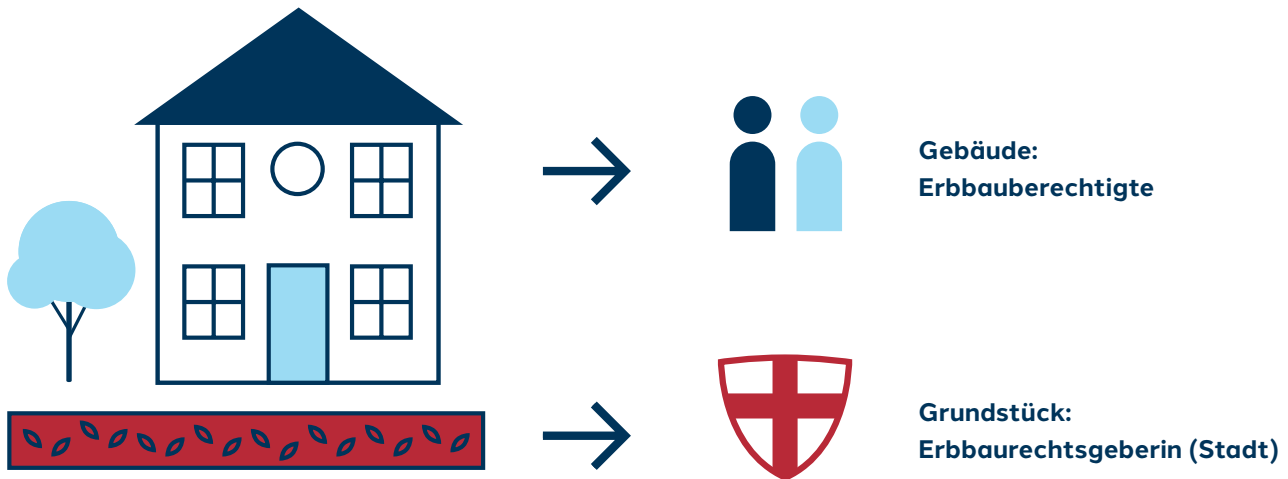


Abbildung: grundbuchliche Trennung von Grundstück (Eigentum der Erbbaurechtsgeberin) und Gebäude (Eigentum der Erbbauberechtigten)

Die Idee:

Hauseigentum bilden, ohne ein Grundstück zu erwerben

Das Erbbaurecht ist bereits in verschiedenen Städten ein erprobtes Instrument, Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen bereitzustellen.

Die Neufassung des Erbbaurechts ermöglicht Freiräume für Menschen, die ihr Leben zumindest etwas unabhängiger vom Kostendruck auf dem Immobilienmarkt gestalten wollen. Der grundsätzliche Vorteil ist, dass sich mit dem neuen Erbbaurecht die finanziellen Belastungen für Eigentümerinnen und Eigentümer eines Gebäudes auf einem Erbbaugrundstück reduzieren lassen.

Gestaltungsspielräume entsprechend individuellen Lebenslagen und Lebensphasen. Mit dem neuen Erbbaurecht ist es möglich, flexibel auf sich ändernde Lebenssituationen wie die Gründung einer Familie, den Auszug der Kinder oder den Eintritt ins Rentenalter zu reagieren. Auch der Fall eines Weiterverkaufs des Erbbaurechts an Dritte aufgrund von Wegzug oder Ähnlichem ist im neuen Erbbaurecht geregelt. Das Erbbaurecht kann innerhalb der Familie weitergegeben werden. Läuft der Erbbaurechtsvertrag – in der Regel nach 75 Jahren – aus, gibt es die Möglichkeit der

Vertragsverlängerung. Auch in diesem Fall wird Ihre aktuelle Lebenssituation berücksichtigt. Wie viel geringer die monatlichen Belastungen sein können, erfahren Sie anhand eines Rechenbeispiels, bei dem die Entwicklung des Erbbauzinses über verschiedene Lebensphasen dargestellt wird.

Mit der Neufassung des Erbbaurechts ist ein Instrument entstanden, das flexible, individuelle Regelungen zulässt und das Wohnen im eigenen Heim in verschiedenen Lebensphasen bis ins Alter sicherstellt. Die für Sie entscheidenden Fakten sind hier zusammengefasst. Wir wünschen Ihnen viele neue Erkenntnisse und Perspektiven rund um das Erbbaurecht in Freiburg.

1.1 Das neue Erbbaurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser

1. Grundsätzliche Laufzeit: 75 Jahre

Die Laufzeit ist mit der Neuregelung des Erbbaurechts in Freiburg auf 75 Jahre festgelegt. Eine Verlängerung oder ein Weiterverkauf des Erbbaurechts ist möglich. Weitere Details finden Sie unter dem Abschnitt: Verlängerung und Weiterverkauf.

2. Der Regelerbbauzins beträgt 3 % p. a.

Der konkrete Erbbauzins errechnet sich aus der Grundstücksgröße und dem individuellen Bodenwert des Grundstücks (z.B. 3 % des Bodenwerts x 322 m² Grundstücksgröße). Der Bodenwert wird aktuell durch eine gutachterliche Stellungnahme der kommunalen Bewertungsstelle der Stadt Freiburg ermittelt. Anhand des Rechenbeispiels auf den Seiten 6 und 7 sehen Sie, wie sich die Reduzierung des Regelerbbauzinses auswirkt.

3. Sozialbonus: Reduzierter Regelerbbauzins für Familien mit Kindern, Pflegebedürftige, etc.

Der Sozialbonus ist eine schuldrechtliche Regelung, die einen Abschlag von 0,5 % auf den Regelerbbauzins für jedes im Haushalt lebende kindergeldberechtigte Kind ermöglicht. Die Reduzierung gilt auch für pflegebedürftige Personen und Menschen mit Schwerbehinderung oder Gleichstellung. Der Abschlag ist abhängig von der Einkommensgrenze nach dem aktuellen Landeswohnraumförderprogramm zuzüglich 25 %. Voraussetzung ist, dass die Immobilie selbst bewohnt wird.

4. Familienbonus: Dauerhafte Begrenzung des Erbbauzinssatzes

Der Erbbauzins kann bei Familien dauerhaft auf 2,75 % p.a. bei Wegfall der Abschläge für Kinder, pflegebedürftige Personen etc. begrenzt werden – bei Neuabschluss abhängig vom Einkommen und wenn die Immobilie selbst bewohnt wird. Unverhältnismäßige Sprünge in der Erbbauzinsentwicklung lassen sich so vermeiden.

Neue Grundsätze

Die folgenden Eckpunkte zu den neuen Grundsätzen des Erbbaurechts vermitteln Ihnen einen ersten Überblick.

Weiterführende Einzelheiten besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich.

1. Grundsätzliche Laufzeit: 75 Jahre

2. Regelerbbauzins von 3 % p. a.

- Bodenwert (Bewertung Grundstück)

3. Sozialbonus

- Für Familien mit Kindern, Pflegebedürftige und Schwerbehinderte/ Gleichgestellte
- Mögliche Absenkung des Erbbauzinses um 0,5 % p. a., einkommensabhängig
- Mindestzinssatz von 1 % p. a.

4. Familienbonus

- Dauerhafte Begrenzung des Erbbauzinssatzes auf 2,75 % p. a.

5. Seniorenbonus

- Mögliche Absenkung des Erbbauzinses um 0,5 % p. a., einkommensabhängig

6. Verlängerung und Weiterverkauf

- Mögliche Laufzeit: 25, 50 oder 75 Jahre, Abschläge vom Bodenwert möglich
- Weitergabe an Kinder/Enkelkinder (keine Änderung der Konditionen)

7. Einmalige Ablösung

- Möglichkeit auf direkte Ablösung des Erbbaurechtsvertrags beim Abschluss

8. Vermietung möglich

- Max. 25 % der Gesamtwohnfläche, Ausnahmen mit Zustimmung der Stadt

9. Entschädigung bei Zeitablauf:

- 90 % des Verkehrswerts

Entwicklung des Erbbauzinses über verschiedene Lebensphasen

Die untenstehende Grafik zur Entwicklung des Erbbauzinses über mehrere Lebensphasen beruht auf einer Beispielrechnung. Sie bezieht sich auf ein mögliches Grundstück in Haslach-Gartenstadt von etwa 322 m², auf dem ein Einfamilien-Reihenhaus steht. Der Grundstückswert beträgt im Beispiel rund 997 €/m² (Bodenrichtwert Stand: 01.01.2022). Dort wohnt eine Familie mit zwei Kindern, die irgendwann ausziehen. Die Eltern bleiben in dem Haus wohnen, gehen später in Rente und können das Haus an ihre Kinder weitergeben. Aus Vereinfachungsgründen wurde im Beispiel auf die Erbbauzins-Regelanpassung nach den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen verzichtet.



5. Seniorenbonus: Reduzierter Erbbauzins bei Renteneintritt

Ermöglicht den Abschlag von 0,5% auf den Regel-erbbauzins. Das bedeutet, der Erbbauzins beträgt 2,5% – abhängig vom Einkommen und wenn die Immobilie selbst bewohnt wird. Im Senioren- bzw. Renteneintrittsalter wird so eine Reduzierung der finanziellen Belastung der Erbbauberechtigten möglich, praktisch als Ausgleich für ein monatlich geringeres Einkommen nach dem Berufsende.

6. Verlängerung und Weiterverkauf an Dritte: Fair und sozial geregelt

Bei einer Verlängerung oder dem Verkauf eines Erbbaurechts werden die Erbbaurechtskonditionen angepasst. Es kann individuell zwischen Laufzeiten von 25, 50 und 75 Jahren gewählt werden. Bei den Laufzeiten von 25 und 50 Jahren erfolgen Abschläge auf den Erbbauzins. Bei der Weitergabe innerhalb der Familie bleiben die Konditionen ohne Änderung bestehen.

75 Jahre Laufzeit (3% p.a.) siehe Grundsatz 1 und 2

Kauf des Erbbaurechts

Regelerbbauzins
3% p.a.

9.631,- €/p.a.
803,- €/mtl.

Sozialbonus siehe Grundsatz 3

Ein Kind

Reduzierter Erbbauzins
2,5% p.a.

8.026,- €/p.a.
669,- €/mtl.

Zwei Kinder

Reduzierter Erbbauzins
2% p.a.

6.421,- €/p.a.
535,- €/mtl.

7. Einmalige Ablösung: Günstig und attraktiv

Erbbaurechtsnehmerinnen und -nehmer erhalten die Möglichkeit, direkt bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags den Erbbauzins durch Einmalzahlung vollständig zu begleichen. Diese Möglichkeit ist finanziell attraktiv. Sie erhalten so eine höhere Planungssicherheit und durch den Wegfall der laufenden Kosten größere Spielräume für eine generationsübergreifende Planung.

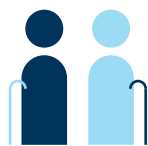
Einmalige Ablösung



Laufende Erbbauzinszahlung



Grafik: Zinszahlungsmöglichkeiten



Familienbonus siehe Grundsatz 4

Auszug der Kinder

Deckelung auf
2,75 % p. a.

8.828,- €/p. a.
736,- €/mtl.

Seniorenbonus siehe Grundsatz 5

Seniorenbonus

Möglicher Abschlag von 0,5 % auf
2,5 % p. a.

8.026,- €/p. a.
669,- €/mtl.

8. Vermietung möglich: Bis zu 25 % der Gesamtwohnfläche

Stimmt die Stadt zu, kann der Anteil der Fremdvermietung sogar erhöht werden. Der Mietzins muss allerdings auf Höhe der Mietspiegelmiete liegen. Damit können Erbbauberechtigte zum Beispiel nach Auszug der Kinder Wohnraum vermieten und eine Miete erwirtschaften. Auch durch diese Möglichkeit wird in Zukunft bezahlbarer Wohnraum entstehen.

9. Entschädigung bei Zeitablauf: 90 % des Verkehrswerts

Läuft der Erbbaurechtsvertrag aus und wird nicht verlängert, erhält der Erbbauberechtigte eine Entschädigung in Höhe von 90 % des Verkehrswerts. Berechnungsgrundlage ist der gutachterlich bestimmte Verkehrswert des in Ausübung des Erbbaurechts errichteten Bauwerks. Diese Entschädigung liegt deutlich über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindesthöhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes.



Verlängerung und Weiterverkauf siehe Grundsatz 6 und 7

Kürzere Laufzeit möglich

75 Jahre 100 %	des Bodenwerts
50 Jahre 75 %	des Bodenwerts
25 Jahre 50 %	des Bodenwerts

2 Das neue Erbbaurecht für den Geschosswohnungsbau

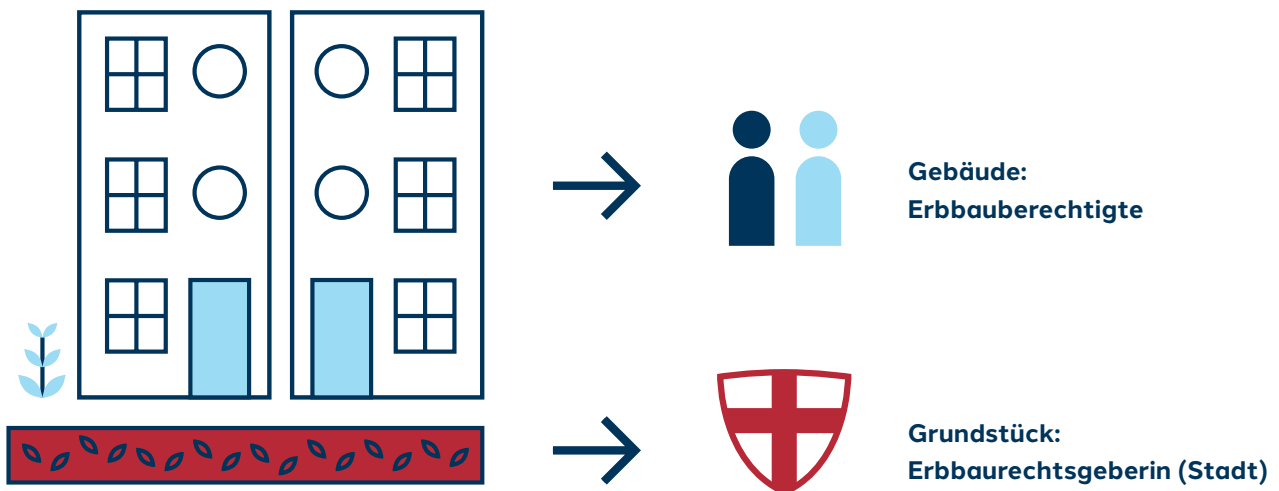


Abbildung: grundbuchliche Trennung von Grundstück (Eigentum der Erbbaurechtsgeberin) und Gebäude (Eigentum der Erbbauberechtigten)

Die Idee: Mit dem Erbbaurecht in Immobilien investieren

Kann das Erbbaurecht für Akteure auf dem Wohnungsmarkt ein vermögenswirtschaftlich sinnvolles Zukunftsmodell sein? Ja, kann es. Vor dem Hintergrund schrumpfender Grundstücksangebote und mit Blick auf die geringere Anfangsinvestition ist das Erbbaurecht eine Alternative zu Investitionen auf Grundstücken im Volleigentum. Es kommt auf die Erwartungen und Anforderungen im Einzelfall an.

Da zudem immer mehr Kommunen das Erbbaurecht zur langfristigen Flächensicherung wiederentdeckt haben, wird sich die Immobilienwirtschaft auf diese bundesweit zu beobachtende Änderung einstellen.

Beispielsweise im Vergleich zu England ist das Erbbaurecht in Deutschland kulturell noch nicht gleichermaßen tief im Markt und im Bewusstsein verwurzelt. Genau darin liegt eine Chance. Der Rechtsrahmen in Deutschland ist seit längerer Zeit geklärt. Mit der Neufassung des Erbbaurechts in Freiburg sind die Voraussetzungen für eine gute Balance zwischen den Interessen des Erbbaurechtsgebers und -nehmers gegeben.

2.1 Das neue Erbbaurecht: Möglichkeiten für Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Ziel des neuen Erbbaurechts in Freiburg ist es, langfristig Wohnraum zu schaffen, den sich die Menschen leisten können. Schon jetzt verwaltet die Stadt Freiburg etwa 700 Erbbaurechte im Geschosswohnungsbau. Dabei handelt es sich um rund 530 Wohnungserbbaurechte und rund 170 Mietobjekte. Aber welche Möglichkeiten bietet das Erbbaurecht für Akteure auf dem Wohnungsmarkt?

Vor dem Hintergrund niedriger Renditen auf dem Markt kann das Erbbaurecht für privatwirtschaftliche und speziell auf Wohnimmobilien ausgerichtete Unternehmen, Genossenschaften oder Akteure eine neue Strategie eröffnen. Die Neufassung des Erbbaurechts ermöglicht für Wohnbauakteure sicher keine schnellen Renditen, schafft dafür aber langfristig konstante Rahmenbedingungen.

Aus Perspektive der Stadt wirkt das neue Erbbaurecht gegen Bodenspekulation und ist ein wichtiger Baustein für eine langfristige und bestandserhaltende Liegenschafts-, Boden- und Wohnungspolitik. Mit dem Ziel, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde eine Systematik entwickelt, die bezahlbare Mieten, aber auch Wohneigentum für Familien im Fokus hat.

Erbbaurecht im Geschosswohnungsbau für Mietobjekte

Vertraglich gesehen hat die Stadt bei Mietmaßnahmen im Erbbaurecht nur einen Vertragspartner, der das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Gebäude in seinem Eigentum hält und die Wohnungen vermietet. Das können beispielsweise eine Genossenschaft, andere Akteure auf dem Wohnungsmarkt oder die Freiburger Stadtbau GmbH sein.

Erbbaurecht im Geschosswohnungsbau für Eigentumsobjekte

Bei Eigentumsobjekten im Geschosswohnungsbau (Wohnungserbbaurechte) hat die Stadt im Unterschied zum Mietshaus eine Vielzahl verschiedener Vertragspartner, die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnungen auf dem Erbbaugrundstück sind (Wohnungserbbauberechtigte). Die Situation ist ähnlich wie die einer Wohnungseigentümergeinschaft. Für die Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten gilt ein einheitlicher Vertrag mit der Stadt am Grundstück, der nur mit Zustimmung aller angepasst oder auch verlängert werden kann. Dagegen bestimmt sich der Erbbauzins für die einzelne Wohnung nach der individuellen Lebenssituation der Wohnungserbbauberechtigten.

Neue Grundsätze

Die Ziele des neuen Erbbaurechts im Geschosswohnungsbau im Überblick.

- 1. Grundsätzliche Laufzeit: 75 Jahre**
- 2. Gebiets- oder grundstücksspezifische Vermarktungskonzepte**
- 3. Neubau eines Wohnhauses mit Mietwohnungen**
 - Regelerbbauzins von 2 % p. a. unter Einhaltung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg
 - Absenkung auf bis zu 1 % p. a.
- 4. Neubau eines Hauses mit Eigentumswohnungen**
 - Erbbauzins beträgt 3 % p. a.
 - Mögliche Absenkung des Erbbauzinses einzelner Wohnungen auf bis zu 1 % p. a.
- 5. Verlängerung des Erbbauvertrags für Häuser mit Mietwohnungen**
 - Erbbauzins beträgt 2 % p. a.
 - Mögliche Absenkung auf bis zu 1 % p. a.
 - Mögliche Laufzeit: 25, 50 oder 75 Jahre
 - (Punkte gelten auch für Weiterverkauf an Dritte)
- 6. Verlängerung des Erbbaurechts für Häuser mit Eigentumswohnungen**
 - Erbbauzins beträgt 3 % p. a.
 - Mögliche Absenkung des Erbbauzinses einzelner Wohnungen auf bis zu 1 % p. a.
 - Mögliche Laufzeit: 25, 50 oder 75 Jahre
- 7. Verkauf eines ganzen Hauses mit Mietwohnungen**
- 8. Verkauf einer Eigentumswohnung auf einem Erbbaugrundstück**
- 9. Ablöse**
 - Im Bereich Miete bei Neuabschluss
 - Abgezinsten Erbbauzins über Vertragslaufzeit, max. 100 % Grundstückswert

2.2 Auswirkungen der Neuregelung des Erbbaurechts im Geschosswohnungsbau im Detail

Die folgenden Eckpunkte zu den neuen Grundsätzen des Erbbaurechts im Geschosswohnungsbau vermitteln Ihnen erste detaillierte Informationen. Weiterführende Einzelheiten besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich.

1. Grundsätzliche Laufzeit: 75 Jahre

Die Laufzeit ist mit der Neuregelung des Erbbaurechts in Freiburg auch für den Geschosswohnungsbau auf 75 Jahre festgelegt. Eine Verlängerung des Erbbaurechts ist möglich und auch im Interesse der Stadt. Vergleichen Sie auch: Verlängerung des Erbbauvertrags für ein Mietshaus bzw. ein Haus mit Eigentumswohnungen (Ziffer 5 und 6).

2. Gebiets- oder grundstücksspezifische Vermarktungskonzepte

Für eine passgenaue Umsetzung ermöglicht das neue Erbbaurecht gebiets- oder grundstücksspezifisch individuelle Konditionen entsprechend der sozial-, wohnungs- oder familienpolitischen Zielsetzung in dem Baugebiet.

3. Der Regelerbbauzins beträgt bei einem Wohnhaus mit Mietwohnungen 2 % p.a.

Der Regelerbbauzins von 2 % p.a. errechnet sich aus dem an die bauliche Ausnutzung angepassten Bodenrichtwert. Voraussetzung ist, dass die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg eingehalten werden. Das bedeutet, dass mindestens 50 % geförderter Mietwohnraum entsteht. Für die Flächen des geförderten Wohnraums gilt ein reduzierter Erbbauzins von 1,5 % für die Dauer der Mietbindung. Entsteht mehr vergünstigter Wohnraum, wird der Mietpreis weiter gesenkt als 33 % unter der Mietspiegelmiete oder wird die Mietpreisbindung über die vorgesehene Regelbindungsdauer von 25 Jahren verlängert, vergrößert sich die Absenkung des Erbbauzinses auf bis zu 1 % p.a.

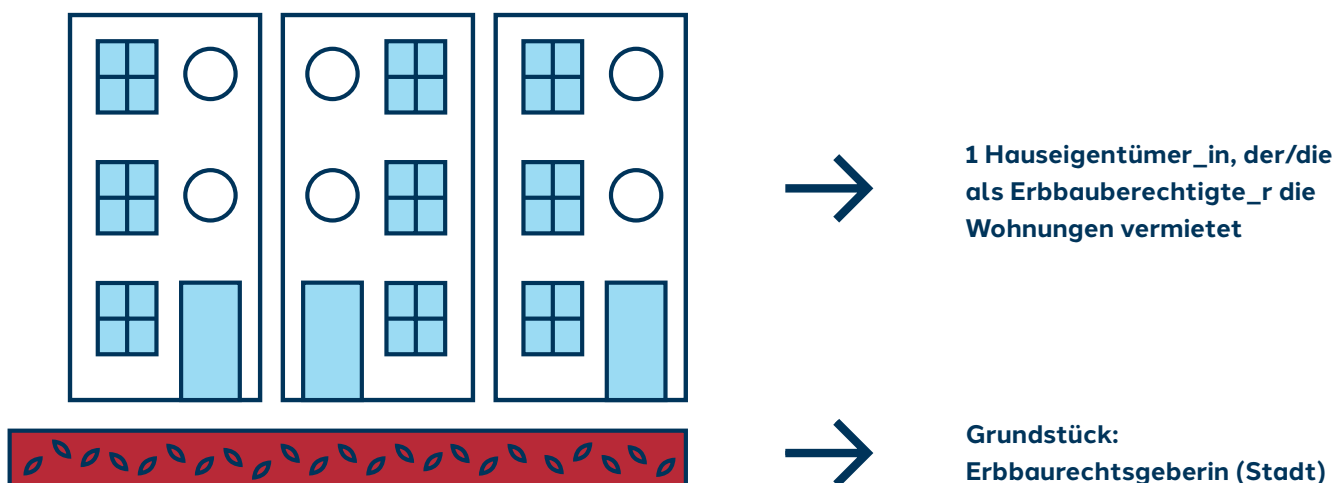


Abbildung: Gebäude im Erbbaurecht
Alle Wohnungen vermietet – ein Erbbaurecht

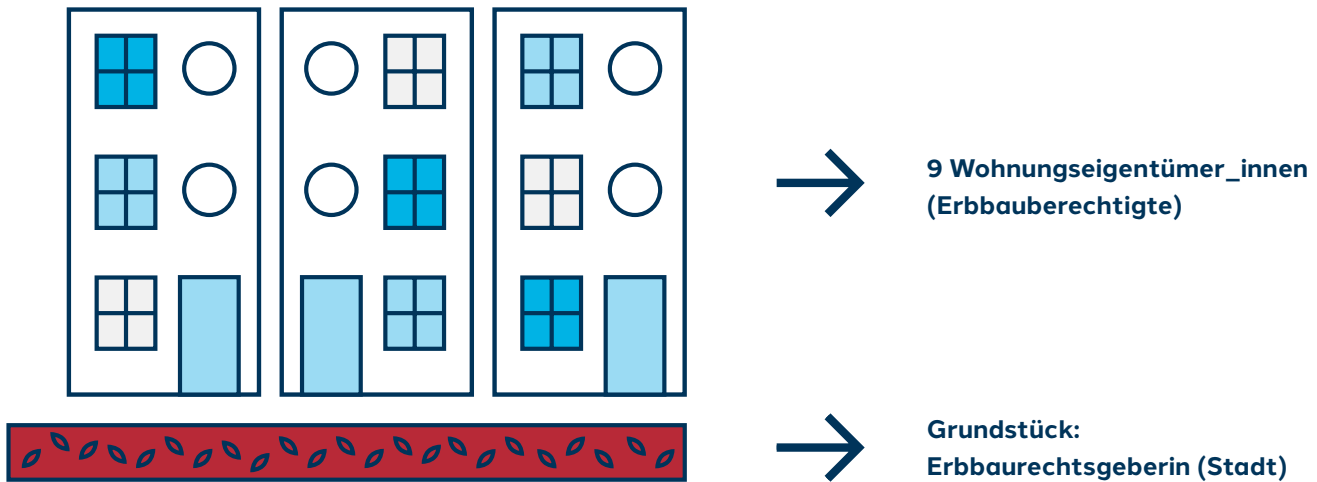


Abbildung: ein Vertrag am Grundstück

Aufteilung in 9 Wohnungen – 9 Erbbauberechtigte

4. Der Regelerbbauzins beträgt beim Neubau eines Hauses mit Eigentumswohnungen 3 % p.a.

Der Regelerbbauzins von 3 % p.a. gilt für den einheitlichen Vertrag am Grundstück und errechnet sich aus dem an die bauliche Ausnutzung angepassten Bodenrichtwert. Beim Neubau mit Eigentumswohnungen auf einem Erbbaugrundstück treten für die einzelnen Wohnungen (Wohnungserbbaurechte) im Grundsatz die Regeln in Kraft, die auch für Ein- und Zweifamilienhäuser gelten. Dazu zählen auch der Sozial-, Familien- und Seniorenbonus. Abhängig vom Einkommen und wenn die Wohnung selbst bewohnt wird, reduziert sich der Regelerbbauzins wie folgt: für eine Wohnung mit jedem kindergeldberechtigten Kind im Haushalt um 0,5 %. Die Reduzierung gilt auch für pflegebedürftige Personen und Menschen mit Schwerbehinderung oder Gleichstellung. Der Mindestzinssatz beträgt 1 % p.a. Nach Wegfall der Reduzierungen, zum Beispiel wenn die Kinder ausziehen, ist der Erbbauzins auf 2,75 % p.a. begrenzt.

5. Verlängerung des Erbbauvertrags für Häuser mit Mietwohnungen

Der Erbbauzins beträgt 2 % p.a. Für eine objektbezogene Verhandlung und für die Sicherstellung bezahlbarer Mieten gilt ein **Zielekatalog***.

Der Erbbauzins kann bis zu einem Mindesterbbauzins von 1 % p.a. gesenkt werden. Bei der Verlängerung von Verträgen kann zwischen Laufzeiten von 25, 50 oder 75 Jahren gewählt werden. Bei kürzeren Laufzeiten wird ein geringerer Bodenrichtwert angesetzt:

25 Jahre – 50 % des Bodenrichtwertes
50 Jahre – 75 % des Bodenrichtwertes
75 Jahre – 100 % des Bodenrichtwertes

6. Verlängerung des Erbbaurechts für Häuser mit Eigentumswohnungen

Der Erbbauzins beträgt 3 % p.a. Die Entscheidung über die Vertragsverlängerung muss die Eigentümergemeinschaft einheitlich treffen. Bei einer Verlängerung ist es möglich, eine Laufzeit von 25, 50 oder 75 Jahren zu wählen – einhergehend mit einer Absenkung der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage. Im Einzelfall kann der Erbbauzins für die einzelne Wohnung abhängig vom Einkommen weiter reduziert werden. Mit jedem kindergeldberechtigten Kind im Haushalt kommt es zu einer Erbbauzinsermäßigung um 0,5 %. Die Reduzierung gilt auch für pflegebedürftige Personen und Menschen mit Schwerbehinderung oder Gleichstellung. Der Mindestzinssatz beträgt 1 % p.a. Nach Wegfall der Reduzierungen, zum Beispiel wenn die Kinder ausziehen, ist der Erbbauzins auf 2,75 % p.a. begrenzt.

7. Verkauf eines ganzen Hauses mit Mietwohnungen

Wird ein Haus mit Mietwohnungen innerhalb der engeren Familie weitergegeben, bleiben die bisherigen Konditionen bestehen, wenn keine Änderung am Vertrag gewünscht wird. Bei einer Veräußerung an Dritte werden die Konditionen mit dem Käufer des Erbbaurechts neu verhandelt. Für eine objektbezogene Verhandlung und Sicherstellung bezahlbarer Mieten gilt ebenfalls der Zielekatalog. In diesem Fall gelten die Regeln wie bei der Verlängerung des Erbbaurechts für Häuser mit Mietwohnungen.

8. Verkauf einer Eigentumswohnung auf einem Erbbaugrundstück

Beim Verkauf einzelner Wohnungen verhandelt die Stadt mit den Kaufenden über neue Konditionen für das Wohnungserbbaurecht. In diesem Fall beträgt der Erbbauzins 3% p.a. des Bodenrichtwerts; dabei wird 1% Ermäßigung auf den Bodenrichtwert pro abgelaufenem Vertragsjahr der Vorbesitzenden angerechnet und als Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins herangezogen. Möglich ist auch eine Reduktion des Erbbauzinses um 0,5 % für im Haushalt lebende kindergeldberechtigte Kinder, pflegebedürftige und schwerbehinderte oder gleichgestellte Menschen – abhängig vom Einkommen. Vergleichen Sie auch: Neubau eines Hauses mit Eigentumswohnungen.

9. Ablöse für Häuser mit Mietwohnungen

Eine attraktive Option ist, den Erbbauzins bei Vertragsabschluss einmalig abzulösen. Anstatt der regelmäßigen jährlichen Erbbauzinsszahlung kann zu Vertragsbeginn der Erbbauzins über die Gesamtlaufzeit in einer Summe bezahlt werden. Der Ablösebetrag ist der aus dem Wert des Erbbauzinses über die Laufzeit des Erbbaurechts errechnete Betrag. Dieser wird auf den Zahlungszeitpunkt zu Vertragsbeginn abgezinst. Im Interesse der Erbbauberechtigten wird der Ablösebetrag auf maximal 100 % des Grundstückswertes gedeckelt. Das Modell greift die Absenkung des Erbbauzinses bei günstigen Mieten sowie bei weiteren wohnungspolitisch gewollten Leistungen auf. So wird auch im Fall der Ablöse bezahlbares Wohnen begünstigt.

***Zielekatalog**

Wohnungspolitische Verhandlungskriterien:

1. Aufteilungsverbot
2. Keine Luxussanierung
3. Bestandshaltung
4. Langfristige Sicherung von Mieten bzw. bezahlbarem Wohnraum
5. Einräumung von Belegungsrechten für die Stadt an freiwerdenden Wohnungen
6. Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum an freiwerdenden Wohnungen
7. Wohnungskontingent für besondere Bedarfsfälle

Bodenpolitische Verhandlungskriterien:

1. Einräumung von Ankaufsrechten in allen Verkaufsfällen zum Verkehrswert des Erbbaurechts, falls nicht schon im Bestandsvertrag verankert
2. Einräumung von Vorkaufsrechten, falls nicht schon im Bestandsvertrag verankert
3. Anpassungsklauseln, soweit noch nicht vereinbart



Haben Sie Fragen zur Erbbaurechts-
broschüre oder wünschen Sie einen
telefonischen Rückruf, senden Sie uns
gerne eine E-Mail an:

IMF_Erbbaurechte@freiburg.de

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
im Immobilienmanagement Freiburg
stehen Ihnen gerne bei Fragen zu
Ihrem Erbbaurecht zur Verfügung:

Immobilienmanagement Freiburg

Fahnenbergplatz 4

79098 Freiburg

Telefon 0761 201-5323

IMF_Erbbaurechte@freiburg.de

Quellen:

Vom Gemeinderat der Stadt Freiburg
im Breisgau entschiedene Grundsätze
der Erbbaurechtsverwaltung für Ein-
und Zweifamilienhäuser und Geschoss-
wohnungsbau, Grundsatzdrucksachen
G-20/172 und G-22/033