Mit Geduld und Spucke

Wenn es um Projekte rund um Erbbaurechte geht, ist das Heidelberger Unternehmen Epple Immobilien ein ziemlich alter Hase. Seit fast 20 Jahren weiß man dort um das Potenzial dieser Eigentumsform. Nach der Jahrtausendwende realisierte Epple mit Reihenhäusern in Nehren bei Tübingen und mit dem „Haus der Kinder“ in Walldorf seine ersten Projekte auf Erbbaurechtsgrundstücken. Später kamen weitere Vorhaben dazu, so zum Beispiel die Marsilius-Arkaden, die von der Universität Heidelberg genutzt werden.

„Vom Erbbaurecht profitieren alle, weil es für alle Seiten langfristige Sicherheit bietet“, ist Geschäftsführer Andreas Epple überzeugt. Kommunen, Kirchen, Stiftungen und andere Erbbaurechtsgeber behalten nach seinen Worten ihre langfristige Gestaltungsmöglichkeit, während Immobilienkäufer weniger Eigenkapital benötigen, da sie das Grundstück nicht erwerben müssen. „Unterm Strich“, bilanziert Epple, „bietet das Erbbaurecht die Chance, sich Immobilieneigentum leisten zu können, auch wenn man nicht zur Erbengeneration gehört.“

Allerdings liegen für den Endkunden diese Vorteile nicht auf der Hand. „Bauträgern muss bewusst sein, dass sich der Verkauf an Eigennutzer durch das Erbbaurecht verlangsamt, gesprächsintensiv ist und Kompetenz zwingend nötig macht“, erklärt Epple. Für viele Immobilieninteressenten sei das Erbbaurecht ein Schlagwort, über dessen Inhalt ihnen wenig bekannt sei. In Gesprächen mit potenziellen Käufern sei deshalb anfangs „häufig eine Portion Skepsis dabei“, sagt er. Wenn man ihnen aber die Vorteile erläutere, ließen sich die Interessenten schnell überzeugen. Dabei müssten Käufer allerdings auf einige Punkte achten, so Epples Empfehlung: So müsse der vereinbarte Erbbauzins „dauerhaft gut tragbar sein“, und die Entscheidung für eine Laufzeit von weniger als 99 Jahren müsse beim Erwerb von Neubauimmobilien „gut durchdacht“ sein.

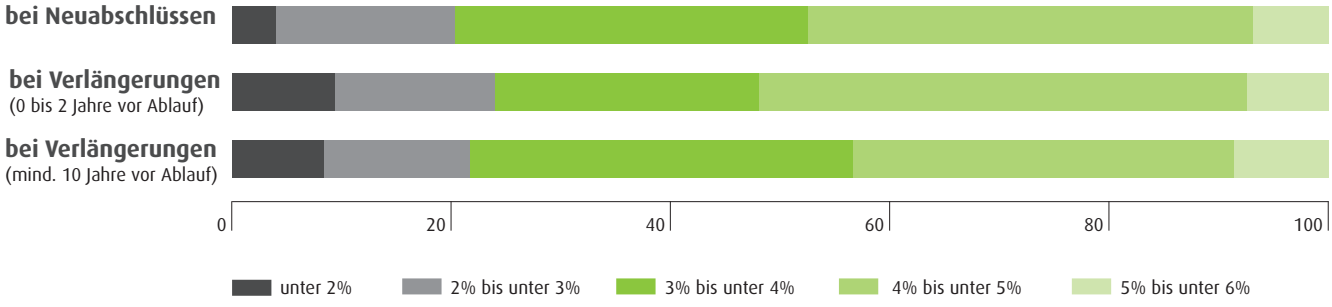
Erbbaurechtsprojekte müssen sorgfältig durchgerechnet werden, kompetente Beratung ist zwingend erforderlich

Deutlich zurückhaltender sieht man das Instrument des Erbbaurechts bei Otto Stöben Immobilien in Kiel. Deren Hauptkritikpunkt: Vor dem Hintergrund der niedrigen Bauzinsen sei die Höhe der Erbbauzinsen ein großer Nachteil. Zudem profitiere der Erbbaurechtsnehmer nicht von der Bodenwertsteigerung, sondern werde dadurch sogar belastet, da sich der Erbbauzins meist am Grundstückswert orientiere. „Bei Zinsen für Baukredite von einem Prozent und weniger“, lässt sich Gesellschafter Patrick Stöben auf der Website seines Unternehmens zitieren, „sollte man sich gut durchrechnen, ob das Grundstück nicht doch selbst finanziert werden sollte – damit man am Ende nicht nur das Haus sein Eigen nennen kann, sondern auch das Grundstück.“

„Für den Käufer muss es sich am Ende rechnen, denn bei der Finanzierung ist neben der monatlichen Annuität der

Aktueller durchschnittlich vereinbarter Erbbauzins im Wohnbereich

Basis: Antworten von 111 Erbbaurechtsgebern
Quelle: JLL, Deutscher Erbbaurechtsverband, 2020



Käufer von Wohneigentum tun sich oft schwer mit dem Erbbaurecht. Doch erfahrene Makler wissen, wie sie ihren Kunden die Vorteile dieses Instruments nahebringen können.

Die 2016 eröffneten Marsilius-Arkaden werden im Wesentlichen von der Universität Heidelberg genutzt. Während das Grundstück dem Land Baden-Württemberg gehört, sind die Gebäude per Untererbbaurecht auf mehrere Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.

Erbbauzins einzukalkulieren", merkt auch Thomas Aigner an, Inhaber und Gründer der Aigner Immobilien GmbH in München. Er kommt allerdings zu einem anderen Schluss als Stöben: Das Erbbaurecht habe für Käufer sehr wohl Vorteile – in erster Linie der Preis, der sich dadurch reduziere, dass das Grundstück nicht erworben werden müsse. „Käufer", sagt Aigner, „erhalten durch das Erbbaurecht nicht selten die Möglichkeit, in sehr attraktiven, für sie sonst unbezahlbaren Lagen zu wohnen."

Allerdings macht auch Aigner die Erfahrung, dass sich Privatleute sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite mit dem Erbbaurecht erst einmal schwertun. „Hier", stellt der Münchner Makler fest, „sind Hintergrundwissen und kompetente Beratung durch Immobilienspezialisten gefragt, um Kunden Entscheidungshilfe geben zu können." «

Christian Hunziker, Berlin

Foto: Epple Immobilien

FINANZIERUNG

Eine Frage der Restlaufzeit

Eines der größten Vermarktungshemmnisse für Erbbau-Immobilien ist die Furcht, dafür keine Finanzierung zu bekommen. Diese Angst ist unbegründet – sofern der Erbbauvertrag noch lange läuft.

Viele potenzielle Immobilienkäufer befürchten bei der Finanzierung von Erbbaurechten Schwierigkeiten. Damit liegen sie nicht ganz falsch, findet der Finanzdienstleister Dr. Klein. „So günstig der Kaufpreis einer Immobilie auf einem Erbbaugrundstück auch sein mag, umso teurer wird normalerweise die Finanzierung", schreibt Dr. Klein auf seinem Privatkundenportal. Banken seien nämlich „oft nicht begeistert vom Erbbau" und ließen sich die damit verbundenen Einschränkungen durch höhere Bauzinsen ausgleichen. „Erstmal", warnt Dr. Klein seine Kunden, „müssen Sie eine Bank finden, die bereit ist, eine Erbbau-Immobilie zu finanzieren. Das ist heutzutage nicht so einfach."
Andere Erfahrungen macht Andreas Epple, Geschäftsführer von Epple Immobilien in Heidelberg. Früher seien Banken in der Tat bei Erbbaurechten zurückhaltend gewesen, sagt er. „Doch das hat sich mit der zunehmenden Verbreitung des Erbbaurechts inzwischen geändert. Sogar große Direktbanken bieten jetzt Finanzierungen auf der Basis von Erbbaurecht-Konstruktionen."

Kurzläufer machen Probleme

Dabei kommt es allerdings auf die genaue Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrags an. Nach Angaben von Thomas Aigner, Inhaber des Münchner Maklerunternehmens Aigner Immobilien, lehnen viele Banken eine Finanzierung ab, wenn die Restlaufzeit des Erbbauvertrags weniger als 40 Jahre beträgt. „Bei einer geringen Restlaufzeit", stellt Aigner fest, „sollte der Käufer daher relativ viel Eigenkapital mitbringen."
Ähnliches gilt für den Bereich von Projektentwicklungen und Transaktionen im großvolumigen Bereich. „Grundsätzlich sind wir offen für Finanzierungen von Erbbaurechten", erklärt Ralf Vogel, der bei der Deutschen Hypo für die inländische Immobilienfinanzierung zuständig ist. „Der Einzelfall bedarf aber dabei einer genauen Analyse der Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrags."
Die Finanzierungskonditionen können also schlechter sein, als wenn das Grundstück im Volleigentum erworben wird; zwingend ist das aber nicht.
Ein wichtiger Faktor ist auch laut Vogel die Laufzeit des Vertrags. Nach seinen Worten weisen nur relativ kurz laufende Erbbaurechte besondere Schwierigkeiten in der Bewertung und Finanzierung auf. „Damit ein Erbbaurecht für die Refinanzierung pfandbrieffähig ist, muss spätestens zehn Jahre vor Auslaufen des Erbbaurechtsvertrags die vollständige planmäßige Amortisation des Darlehens erfolgt sein", erläutert er. Zudem weist Vogel darauf hin, dass ein Erbbaurecht grundsätzlich nur mit Zustimmung des Erbbaurechtsgebers belastet werden kann. „Auch hier", sagt der Finanzierungsexperte, „sind individuelle Regelungen im Erbbaurechtsvertrag von der finanzierenden Bank zu bewerten."