

# Das Erbbaurecht als Beitrag zum gemeinschaftlichen Wohnbau in Deutschland

Die Preise für Grund und Boden und in der Folge auch die Kosten für Immobilien und Miete sind in Deutschland innerhalb der letzten Jahrzehnte stark angestiegen und stellen insbesondere die Stadtbevölkerung vor eine steigende Wohnkostenbelastung. Die steigenden Kosten für Boden verdeutlicht Heribert Prantl 2019 in der *Süddeutschen Zeitung*: Seit 1962 sind die Baulandpreise um 2.300 Prozent gestiegen. Diese Preissteigerungen bilden jedoch nur die durchschnittlichen Preise in Deutschland ab – sowohl in Städten als auch auf dem günstigeren Land. In der Stadt München hingegen stiegen die Preise für Bauland seit 1950 um ganze 39.400 Prozent (Prantl 2019). Und auch eine Studie des *Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR)* von 2017 zeigte auf, dass die aktuellen Baulandpreise in Deutschland den größten Kostentreiber beim Wohnungsbau darstellen und folglich die Entstehung von leistbarem Wohnungsbau behindern (BBSR 2017: 5). Untere Einkommensgruppen, darunter sind auch gemeinschaftliche sowie selbstorganisierte Wohngruppen anzusiedeln, können sich dadurch nur sehr erschwert mit leistbarem Wohnraum versorgen.

Die steigenden Boden- und Wohnungspreise in den letzten Jahren führten dazu, dass der Umgang mit Grund und Boden im deutschen Planungssystem wieder Eingang in die Diskussion gefunden hat. Dabei wird das Erbbaurecht als eine Lösung diskutiert, Einfluss auf die steigenden Boden- und Wohnungspreise zu nehmen. Das Erbbaurechtsgesetz trennt Boden und Gebäude und ermöglicht durch die regelmäßige Zahlung eines Erbbauzinses die befristete Überlassung des Bodens, um darauf ein Haus zu bauen oder zu besitzen. Vom Erbbaurecht können alle Grundeigentümer\*innen Gebrauch machen, traditionell wird es jedoch besonders von Kommunen und Kirchen genutzt (Lichtenberg 2020).

Eingebracht in die Diskussion wurde das Erbbaurecht ab Mitte der 2010er-Jahre, beispielsweise durch die *Roadmap Bodenpolitik – Bodenpolitische Agenda 2020–2030*, die 2017 vom *Deutschen Institut für Urbanistik (difu)* und dem *Bundesverband*

für *Wohnen und Stadtentwicklung e.V.* (vhw) mit vielen Partner\*innen veröffentlicht wurde. Darin fordern sie die Kommunen auf, eine aktive Bodenpolitik umzusetzen, um ihre verloren gegangenen Steuerungsmöglichkeiten zurückzugewinnen. Bodenbevorratung und Zwischenerwerb mit Hilfe des Erbbaurechts stellen eine weitere Kernforderung dar (difu/vhw 2017). Gleichzeitig erschien die *PlanerIn*, die Zeitschrift der *Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung* (SRL), die sich mit der „Bodennutzung“ beschäftigte und ebenfalls stärkere Nutzung von Erbbaurechten forderte (SRL 2017). Und auch Initiativen wie der *Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik* forderten 2017 ein soziales Bodenrecht und die ausschließliche Vergabe öffentlichen Grundbesitzes im Erbbaurecht ein (Münchener Aufruf 2017: 2).

Im Folgenden soll daher die Frage geklärt werden, welchen Beitrag das Erbbaurecht für gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnbau leisten kann. Vor diesem Hintergrund wird zunächst die Entstehungsgeschichte des Erbbaurechts in Deutschland angeschaut und untersucht, inwieweit die ursprüngliche Idee noch heute gültig ist. Daraufhin werden die grundlegende Funktionsweise sowie die Möglichkeiten des Erbbaurechtsvertrags diskutiert sowie die Herausforderungen in der Praxis betrachtet. Daran schließt sich die Frage an, inwieweit gemeinschaftliche und selbstorganisierte Gruppen vom Erbbaurecht profitieren können und vor welchen speziellen Herausforderungen sie stehen. Dabei wird exemplarisch ein Blick nach Leipzig geworfen.

## 1. DIE GESCHICHTE DES ERBBAURECHTS IN DEUTSCHLAND

Das Instrument des Erbbaurechts ist älter als unser Rechtssystem, es hat seine Ursprünge im Römischen Recht und in verschiedenen Instrumenten des Mittelalters, wie der städtischen Bodenleihe und der ländlichen Erbpacht. Zu Zeiten dieser Instrumente war Grund und Boden jedoch noch unverkäuflich und nicht Gegenstand von Privateigentum (Dieterich/Dieterich 1997: 66). Stattdessen war der Boden im Besitz, nicht aber im Eigentum von Grundherren als Vertreter der katholischen Kirche (Bernoulli 1949: 24), bis das enorme Städtewachstum im 18. und 19. Jahrhundert zur Beschleunigung der Bebauung und zum Ausverkauf des Stadtbodens führte (ebd.: 44).

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie nach dem Ersten Weltkrieg führten zerstörte Gebäude und der Wohnraumbedarf Kriegsgeflüchteter zu starken Bodenpreissteigerungen, die zu hohen Grundstückspreisen und folglich auch zu steigenden Mietpreisen führten. Das hatte öffentliche Diskussionen über den Umgang mit Grund und Boden und die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen zur Folge (Novy-Huy/Dellgrün 2010: 49). Die Bodenfrage rückte in den Mittelpunkt der sozial- und wohnungswirtschaftlichen Überlegungen und wurde als wichtige Voraussetzung für die Bekämpfung von Armut angesehen (Wätzmann 2013). Ende des 19. Jahrhunderts beschäftigten sich zahlreiche Personen mit der Problematik des Bodens und schufen eine Grundlage für das heutige Erbbaurechtsgesetz. Henry George setzte sich in seinem Werk *Fortschritt und Armut* 1897 mit der steuerlichen Abschöpfung des Bodenwertzuwachses auseinander. Sein Schüler Adolf Damaschke forderte mit dem von ihm gegründeten *Bund deutscher Bodenreformer* eine Besteuerung sowie Verpachtung von Boden, die in der Verfassung verankert werden sollte. Zudem verlangte er öffentliche Wiederkaufsrechte und eine öffentliche Bodenvorratspolitik (Novy-Huy/Dellgrün 2010: 49; Dransfeld 2015: 5).

Die Forderungen nach Bodenreformen führten dazu, dass das Erbbaurecht 1900 als „Bau- und Kellerrecht“ erstmals rudimentär in den §§ 1012–1017 des Bürgerlichen

Gesetzbuchs festgeschrieben wurde. Es löste damit die mittelalterlichen Instrumente, wie die Erbpacht<sup>1</sup> oder die Bodenleihe, ab. Es wurde, verglichen mit beispielsweise einer flächendeckenden Besteuerung des Bodens, jedoch nur eine der konservativeren Forderungen der Bodenreformer gesetzlich festgehalten. Und da es in seiner ersten gesetzlichen Formulierung als „ungenügend und unsicher“ (vgl. Velić 2011: 6) angesehen wurde, stand es Anfang des 20. Jahrhunderts erneut zur Diskussion und fiel bereits 1912 wieder aus dem BGB heraus (ebd.).

Nach dem Ersten Weltkrieg führten erneute Diskussionen um Boden zu einer Novellierung und zur Erlassung der „Erbaurechtsverordnung“ (ErbaurechtsVO). Diese Verordnung mit Gesetzesrang trat am 22. Januar 1919 in Kraft und änderte auch das Ansehen des Erbaurechts. Die Verordnung ist bis auf wenige Veränderungen bis heute gültig und wurde 2007 in „Erbaurechtsgesetz“ (ErbaurechtsRG) umbenannt. Die ErbaurechtsVO regelte ab 1919 umfassend die befristete Überlassung von Grund und Boden und wurde als Instrument zur Lösung wohnungspolitischer Probleme sowie zur Abschöpfung von Bodenwertsteigerung angesehen, wie aus der Vorbemerkung der Verordnung hervorging:

„Die Bodenreform erkannte im Erbaurecht ein Hauptmittel zur Verwirklichung ihres praktischen Ideals, dass nämlich der Gemeinschaft auch die aus ihrem Wachsen hervorgehende Bodenwertsteigerung zugewendet werden müsse. [...] Gerade die herrschende Wohnungsnot war und ist der Hauptfaktor, durch den das Erbaurecht mehr zur Geltung kommt.“ (Novy-Huy/Dellgrün 2010: 50).

Das Erbaurecht stellte insbesondere in den Nachkriegsjahren beider Weltkriege günstigen Boden für gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Genossenschaften zur Wohnbebauung bereit (Novy-Huy/Dellgrün 2010). Für die „minderbemittelten Bevölkerungskreise“ (§ 27, § 32 ErbaurechtsRG), die Formulierung für untere Einkommensgruppen von 1919, regelt das Gesetz Mindestanforderungen, die die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für sich nutzen konnten. Es verdeutlicht, dass das deutsche Erbaurechtsgesetz ursprünglich die Wohnbedürfnisse insbesondere der unteren Einkommensgruppen befriedigen sollte und auch konnte (ebd.).

Durch die Ursprünge des Erbaurechts im Römischen Recht gibt es in den meisten europäischen Ländern sowie ehemals von Europa kolonialisierten Ländern vergleichbare Instrumente. Diese ähneln einander stark, jedoch verfügt nur Deutschland über Schutzklauseln für Wohnbebauung sowie eine eingeschränkte Anpassung der Erbaurechtszinsen. Das deutsche Erbaurecht ist zudem stärker „verrechtlicht“, was sich in umfassenderen Verträgen widerspiegelt (Lichtenberg 2020). Die Schweiz nutzt das Baurecht insbesondere für ihren gemeinnützigen Wohnungsbau, in Österreich macht bisher vorrangig die Kirche davon Gebrauch (Christoph 2019: 211).

## 2. DIE FUNKTIONSWEISE DES DEUTSCHEN ERBAURECHTS

Das Erbaurechtsgesetz ermöglicht die befristete Überlassung eines Grundstücks durch die juristische Trennung von Gebäude und Boden entgegen § 94 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), der besagt, dass ein Grundstück und das sich darauf befindende Gebäude zu einer rechtlichen Einheit werden. Das Erbaurecht ermöglicht dadurch Gebäude als selbstgenutztes Wohneigentum, Mietwohnungsbau oder auch für Gewerbe zu besitzen, ohne Eigentümer\*in des Grundstücks zu sein, aber für die Dauer des Erbaurechtsvertrags alle Rechte von Eigentümer\*innen zu erlangen. Für die Dauer des Erbaurechtsvertrags haben die Erbaurechtsberechtigten (auch Erbaurechtsnehmenden) die Sachherrschaft über das Grundstück, weshalb es auch als

„eigentumsgleiches Recht“ (Velić 2011: 16) bezeichnet wird (ebd.).

Das Erbbaurecht wird durch die Vereinbarung eines Erbbaurechtsvertrags und die Eintragung ins Erbbaugrundbuch begründet. Die Vertragsfreiheit ermöglicht es dabei, die Zinsen, die Dauer und auch die Nutzung individuell vertraglich zu vereinbaren. Der Vertrag kann beispielsweise eine spezifische Nutzung oder Zielgruppe festlegen, eine Bebauungspflicht oder Vertragsstrafen festschreiben sowie eine Entschädigungssumme bei Beendigung des Vertrags festlegen (§§ 26 ErbbauRG). Diese Festschreibung der Nutzung im Erbbaurechtsvertrag stellt einen zentralen Vorteil gegenüber dem Kaufvertrag dar, in dem lediglich für eine befristete Zeit Auflagen erteilt werden können, wie beispielsweise in städtebaulichen Verträgen. Insbesondere für soziale Vorgaben wie Antispekulationsklauseln und Verpflichtung zum Angebot von preiswertem Wohnraum kann diese Nutzungsfestschreibung für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts ausgenutzt werden. Davon machen teils Kommunen, aber insbesondere private Stiftungen Gebrauch (Kriese 2019: 179f.).

Der Erbbauzins stellt eine weitere wichtige Stellschraube dar und ist zugleich ein Knackpunkt des Erbbaurechts: es gibt unzählige Gerichtsentscheidungen zur komplexen Erhöhung, Senkung und Anpassung des Zinses. Als Bemessungsgrundlage dient dabei in der Praxis der Bodenwert bei Bestellung des Erbbaurechts, gesetzlich ist die Kopplung an den aktuellen Bodenwert jedoch nicht festgeschrieben (§ 9 ErbbauRG).

Die Erbbauzinsen können während der Vertragslaufzeit erhöht werden. Bis 1974 war es noch möglich, den Erbbauzins an den aktuellen Bodenwert anzupassen. Doch aufgrund starker Bodenpreissteigerungen in den 1970er-Jahren und demzufolge stark steigender Erbbauzinsen wurden die Anpassungsmöglichkeiten verändert. Seit 1974 regelt der § 9a, dass der Erbbauzins alle drei Jahre an die „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ (§ 9a ErbbauRG) angepasst werden darf (Lindner 2019: 171). Diese „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ werden auf Grundlage des Lebenshaltungskostenindex sowie der Bruttoarbeitslöhne ausgewählter Arbeitnehmer\*innen berechnet (ebd.). Dadurch steigen die Erbbauzinsen deutlich geringer, als wenn diese an die aktuellen Bodenwerte angepasst werden dürften. Auch wenn die „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ nicht die realen Nettolohn- sowie Rentenentwicklungen abbilden, vergünstigt diese Berechnung die Kosten für die Nutzung des Bodens für Erbbauberechtigte langfristig und verringert im Gegenzug die Einnahmen der Grundstückseigentümer\*innen. Dieser verzögerte Erbbauzins wird als ‚schleppender‘ oder ‚hinkender‘ Zins bezeichnet. Je länger der Erbbaurechtsvertrag läuft, desto stärker kommt dieser geldwerte Vorteil für die Erbbaunehmenden zum Tragen (Thiel 2018: 1195).

Die Höhe der vereinbarten Erbbauzinsen unterscheiden sich in der Praxis stark. Sie liegen nach einer Umfrage des *Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung* bei Kommunen zwischen einem und sieben Prozent, je nach Ausgabejahr, Nutzung und Laufzeit des Vertrags (Deutscher Verband 2019: 17). Laut einer Studie des *Deutschen Erbbaurechtsverbands* lag der durchschnittliche Prozentsatz für Wohnimmobilien 2017 bei 3,1 Prozent. Öffentliche Erbbaurechtsgebende, die häufig an Auflagen gebunden sind, vergaben Erbbauzinsen von vier bis fünf Prozent (Deutscher Erbbaurechtsverband 2018). Vereinzelt vergeben Kommunen vergünstigte Erbbauzinsen von rund zwei Prozent für soziale Wohnzwecke, wie Hamburg oder Frankfurt.

In der Vergangenheit ausgegebene Erbbauzinsen sind in der Regel höher, der zugrundeliegende Bodenwert jedoch deutlich geringer. Andersherum gesagt sind die

zugrunde liegenden Bodenwerte mit der Zeit deutlich gestiegen, die Erbbauzinsraten wurden jedoch immer niedriger. Und trotz gesunkener Kapitalmarktzinsen,<sup>2</sup> die seit 2004 dauerhaft unter einem Prozent liegen, sind die Erbbauzinsen noch vergleichsweise hoch (Deutscher Verband 2020: 17). Auch Thiel und Löhr diskutieren einen „marktgerechten Erbbauzins“. Dieser sollte ihrer Meinung nach unter dem Kapitalmarktzins beziehungsweise Hypothekenzins<sup>3</sup> liegen und damit „wesentlich tiefer“ (Löhr 2017: 28) als aktuell von vielen Kommunen und Kirchen ausgegeben (Löhr 2017; Thiel 2018). Denn ein durchschnittlicher Erbbauzins von vier bis fünf Prozent, wie er von vielen Kommunen ausgegeben wird, kann nicht als marktgerecht bezeichnet werden, wenn die Finanzierung eines Grundstückskaufs über die Bank für weniger als die Hälfte realisierbar ist (Thiel 2018: 1195).

### 3. HERAUSFORDERUNGEN IN DER ERBBAURECHTS-PRAXIS

Eine praktische Herausforderung stellen die Beendigung und die Verlängerung von Erbaurechten dar, denn nach Vertragsabschluss kann der Erbbauzins im Rahmen eines Neuvertrags wieder an den aktuellen Bodenwert angepasst werden. Durch die stetig steigenden Bodenwerte kann das zu enormen Preissteigerungen für die Erbaurechtsnehmenden führen. Durch den sinkenden Erbbauzins während der Vertragslaufzeit kann das Erbaurecht zwar die Bodenpreise für die Erbaurechtsnehmenden drücken – nach der Laufzeit können sich die allgemeinen Bodenwerte jedoch durch die Anpassung an die aktuellen Grundstückspreise wieder im neuen Erbbauzins widerspiegeln (Deutscher Verband 2019: 40).

Wird das Erbaurecht bei Vertragsabschluss nicht verlängert, so erhalten die Erbaurechtsnehmenden in der Regel eine Entschädigung für ihre Gebäude und das Grundstück fällt mitsamt Gebäuden an die Grundeigentümer\*innen zurück, die das Grundstück dann verkaufen oder im Erbaurecht einer neuen Nutzung zuführen können. Das Erbaurechtsgesetz legt keine Entschädigungssumme fest, lediglich für „minderbemittelte Bevölkerungsgruppen“ müssen mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes entschädigt werden (§ 33 (2) ErbbauRG), das trifft beispielsweise bei sozialer Wohnraumförderung zu. In der Regel werden im Erbaurechtsvertrag zwei Drittel bis der volle Verkehrswert vertraglich zugesichert (Bock/Nagel 2019: 184). Im Rahmen des Heimfalls – also des Rückfalls des Grundstücks an den Eigentümer in Folge eines Vertragsbruchs – fallen Hypotheken und Beleihungen des Erbaurechtsnehmenden an den Erbaurechtsgebenden zurück. Banken beleihen Erbaurechte unter anderem aufgrund dessen geringer (Thiel 2004: 28).

Neben der Erbbauzinsrate entscheidet der zugrundeliegende Bodenwert maßgeblich über die Leistbarkeit des Erbaurechts. Die Gemeinde- beziehungsweise Landesverordnungen schreiben jedoch vor, dass öffentliche Grundstücke nicht *unter Wert* (Verkehrswert) vergeben werden dürfen. Damit wird dem „haushaltsrechtlichen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit“ (Deutscher Bundestag 2019: 5) des öffentlichen Grundvermögens Rechnung getragen. Wie der Bundestag am 13.11.2019 jedoch festlegte, kann davon abgesehen werden, wenn der Grund und Boden im öffentlichen Interesse bzw. zu sozialen Belangen vergeben wird. Darunter fallen die soziale Wohnraumförderung und Einheimischenmodelle (ebd.). Konzeptvergaben, die in den letzten Jahren vermehrt zur Vergabe oder zum Verkauf öffentlichen Grund genutzt wurden, machen sich das zu Nutze und stellen nicht den Verkehrswert in den Vordergrund, sondern qualitative Merkmale zur Erzielung wohnungspolitischer oder stadtentwicklungspolitischer Ziele (ebd.). Inwieweit eine erneute *Vergabe unter Wert*

nach Ablauf des Erbbaurechts durch eine mögliche neue Förderung realisierbar ist, ist jedoch ungeklärt.

#### 4. DAS ERBBAURECHT UND GEMEINSCHAFTLICHER WOHNBAU IN LEIPZIG

Seit einigen Jahren ist das Erbbaurecht neben öffentlichen Grundeigentümer\*innen, großen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften auch für gemeinschaftliche und selbstorganisierte Wohngruppen interessant. Am Beispiel von Leipzig lässt sich die historische und aktuelle Bedeutung von Erbbaurechten als Instrument kommunalen und gemeinschaftlichen Wohnbaus exemplarisch darstellen, da es über eine Bandbreite an „Kollektivhäusern“<sup>4</sup> auf städtischen sowie privaten Erbbaurechten verfügt, die stellvertretend für die Vor- und Nachteile stehen können. Im Folgenden soll daher diskutiert werden, wie sich die Situation für den gemeinschaftlichen Wohnbau auf Erbbaurechten gestaltet.

In der DDR war Privateigentum an Grund und Boden zu privaten Wohnzwecken nicht anerkannt. Am Boden existierte ausschließlich Volkseigentum oder der Boden war im Besitz landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften. Das Nutzungsrecht am Boden war dennoch nicht vergleichbar mit dem Erbbaurechtsgesetz, das auf einem privatrechtlichen Vertrag basiert. Erst nach der Wiedervereinigung fand eine erneute Anwendung des Erbbaurechts in den neuen Bundesländern statt (Velić 2011: 7f.).

Anfang der 1990er-Jahre war Leipzig von starkem Bevölkerungsrückgang und geringer Wohnungsnachfrage gekennzeichnet, was in Folge zu hohem Leerstand und Abriss von stark sanierungsbedürftigem Wohnungsbestand führte. Zudem hatte das Altschuldenhilfegesetz von 1993 zur Folge, dass die Kommunen hohe Schulden durch Rückzahlungsleistungen aufnehmen mussten und sie sowie die Traditions-genossenschaften große Teile ihres Wohnungsbestands veräußerten. Den Tiefpunkt der Bevölkerungsentwicklung erreichte Leipzig 2001 (Wiese u. a. 2016: 147f.). Vor dem Hintergrund der vielen Freiheiten durch den hohen Leerstand sowie dem Bestand an sanierungsbedürftigem Altbau entwickelte sich in den 1990er- und besonders 2000er-Jahren eine Szene an Kollektivhäusern in Leipzig, die auch von der investitionsfreudigen und eigentumsfördernden Stadtentwicklungspolitik der Stadt Leipzig profitierte (ebd.: 148).

Leipzig verfügt über eine Vielzahl an selbstorganisierten Wohnprojekten, von denen ein Anteil neben Volleigentum, Mietverträgen oder genossenschaftlichem Eigentum auch auf Erbbaurechten steht. Die Kollektivhäuser auf Erbbaurechten teilen sich auf in Wohnbauten auf öffentlichem Grund – auf Grundstücken der Stadt Leipzig sowie der kommunalen *Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH* (LWB) – und auf Boden in der Hand privater Stiftungen (Netzwerk Leipziger Freiheit 2019: 5).

Die städtische LWB verfügt über 33 laufende Erbbaurechte, die für 33 bis 99 Jahre ausgegeben wurden und bis mindestens 2045 laufen (LWB 2019: 38). Neben sozialen Zwecken (Kindertagesstätten oder Freizeiteinrichtungen o. ä.) wurden in den 1990er- und 2000er-Jahren vereinzelte Gründerzeitgebäude, die sich im Streubesitz<sup>5</sup> der LWB befanden oder teils vor dem Abriss gerettet wurden, aufgekauft und im Erbbaurecht an Wohnprojekte und kleine Genossenschaften vergeben. Diese Kollektivhäuser stießen einerseits, durch die von Schrumpfung und Abriss gekennzeichnete Stadt, auf große Kooperationsbereitschaft seitens der Kommune (Wiest u. a. 2017: 149f.). Andererseits handelte es sich bei den ersten Erbbaurechten um die geret-

teten Altbauten der späteren *Alternative Wohnungsgenossenschaft Connewitz* (AWC), die in den 1990er-Jahren stark sanierungsbedürftige Gebäude durch Besetzungen vor dem Abriss retteten. Die Hausbesetzer\*innen verfügten zum einen nicht über die Mittel, den Boden zu kaufen und das Erbaurecht wurde zum anderen auch durch die Gemeinde als politisches Mittel zur Befriedung und Legalisierung der Wohnverhältnisse eingesetzt (AWC 2004).

In den letzten Jahren wurden keine weiteren Bestandsbauten im Erbaurecht von der LWB an Kollektivgruppen vergeben, obwohl die LWB noch heute, in Zeiten von steigenden Mietpreisen und Wohnraumknappheit, über unsanierten, teils unbewohnten Streubesitz verfügt. Der Leipziger Stadtrat forderte daher jüngst eine erneute Erbaurechtsvergabe von Streubesitz zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, statt diesen abzureißen oder teuer zu sanieren (Julke 2020).

Die Stadt Leipzig hat im Zuge der Erarbeitung des wohnungspolitischen Konzepts 2017 sowie eines Beschlusses des Stadtrats 2018 festgelegt, dass kommunale Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ausschließlich in Konzeptvergabe und im Erbaurecht vergeben werden. Damit beendete Leipzig die kommunale Praxis der Höchstpreisvergabe von Boden (Deutscher Verband 2019: 21). Insgesamt verfügt die Kommune über acht Erbaurechtsgrundstücke, die in den vergangenen fünf Jahren, teils gemeinsam mit der LWB, vergeben wurden. Dabei vergibt Leipzig die Grundstücke im Rahmen der Konzeptvergabe zum Festpreis (Verkehrswert) mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und insbesondere soziale Kriterien zu berücksichtigen und im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu fördern (ebd.: 16). Einerseits durch den geringen Umfang, aber auch durch die Konzept- und Förderbedingungen wie Neubau, soziale Wohnraumförderung, Barrierefreiheit oder den festgesetzten Verkehrswert spielen Neubauten auf kommunalen Erbaurechtsgrundstücken ad dato jedoch eine untergeordnete Rolle für die Kollektivhäuser in Leipzig. Zuschlag erhielten Baugemeinschaften, die über ausreichend Finanzmittel verfügen, geförderten Neubau zu errichten (Interview Bewohner\*in 2020<sup>6</sup>).

Eine größere Rolle für die Kollektivhäuser in Leipzig spielten, insbesondere in den 1990er- und 2000er-Jahren, sanierungsbedürftige Bestandsbauten (Wiest u. a. 2016). Auch in Leipzig sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren aufgrund von starkem Zuzug sowie einer steigenden Geburtenrate stark angestiegen (ebd.) und der Leerstand in der Stadt ist kontinuierlich geschrumpft. Dennoch sind Bestandsgebäude auf Erbaurecht für selbstorganisierte Wohnprojekte auch heute noch interessant. Aufgrund der hohen Immobilienpreise können sich die selbstorganisierten Gruppen die Wohnbauten nur mit Bankkrediten leisten, deren Einwerbung Zeit sowie gesicherter Einnahmen bedarf (Interview Bewohner\*in 2020).

In dieser Situation bieten sich private Stiftungen als Projektpartnerinnen an. Stiftungen, die in Leipzig als Erbaurechtsgeberinnen für Wohnprojekte auftreten, sind die Stiftung *Edith Maryon*<sup>7</sup>, die *Stiftung trias* sowie die entwicklungspolitische Stiftung *Nord-Süd-Brücken*. Die Stiftungen verfügen über ausreichend Stiftungskapital, um die Immobilien ohne zeitlichen Vorlauf kaufen zu können, und vergeben anschließend das Gebäude im Erbaurecht an die Wohnprojekte. Das räumt den Gruppen die benötigte Zeit ein, nach dem Kauf durch die Stiftung Banken- sowie Direktkredite für die langfristige Finanzierung einzuwerben (Interview Bewohner\*in 2020).

Die Stiftungen unterstützen folglich einerseits die Finanzierung des Wohnbaus, indem sie die Kaufsumme sofort aufbringen können und anschließend nur die Kaufsumme des Gebäudes geliehen werden muss. Der Anteil für den Boden wird jährlich als Erbbauzins bezahlt und die Erbbauzinsraten können dabei an die Bedürfnisse

der Projekte angepasst werden, können zeitweise unter üblichen Zinssätzen liegen (Novy-Huy 2015a: 18) und sowohl als feste Erbbauzinsrate vereinbart werden als auch anteilig an den Einnahmen aus dem Erbbaurecht berechnet werden (Stiftung trias 2015: 53). Dadurch kann die übliche Orientierung am Bodenwert de facto umgangen werden und sich die Zinsraten an tatsächlichen Kosten und Erträgen orientieren. Denn für die Stiftung ist der reale Kaufpreis relevanter, da die Trennung des Werts in Gebäude und Boden zunächst fiktiv ist. Kommunen können hingegen ihre Grundstücke, wie zuvor diskutiert, durch die Auflagen der Gemeinde- und Landesverordnungen nicht „unter Wert“ (Verkehrswert) vergeben oder veräußern. Lediglich im Rahmen sozialer Wohnraumförderung kann eine Unterwertvergabe stattfinden (Deutscher Bundestag 2019), die sich am Ertrag des Erbbaurechts orientieren könnte. Die Stadt München hat dies im Rahmen der Wohnraumförderung gelöst, indem sie die Grundstücke im Residualwertverfahren bewertet, das die Zielmiete und Kosten im Blick hat. Den Erbbauzins koppelt die Landeshauptstadt an den Liegenschaftszins (Stupka 2018).

Andererseits eint die Stiftungen und die Kollektivhäuser ein ähnliches politisches Ziel: sie wollen Grund und Boden der Spekulation entziehen und stabile Einkünfte zur Erfüllung ihrer gemeinnützigen Ziele sichern, weshalb sich der den Erbbauzinsen zugrundeliegende Bodenwert an den realen Preisen sowie der zukünftigen Nutzung orientiert. Zur Erfüllung ihrer Ziele nutzen die Stiftungen die Zweckbindung des Erbbaurechts, indem die Nutzung des Grundstücks im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben wird (Novy-Huy 2015a: 18f.).

Die auf Erbbaurechten stehenden Kollektivhäuser in Leipzig gibt es erst seit wenigen Jahren, sodass noch keine Verträge ausgelaufen sind oder neu verhandelt werden mussten. Es bestand folglich noch nicht die Problematik der auslaufenden Erbbaurechtsverträge. Es ist üblich, eine zukünftige Kaufoption im Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren oder den Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht für das Grundstück zur vereinbarten Entschädigung einzuräumen (Stiftung trias 2015: 53). Es ist davon auszugehen, dass die politisch motivierten Stiftungen zu gleichen bzw. fairen Konditionen verlängern, um die Existenz der Projekte nicht zu gefährden – auch aus dem Grund, dass sie selbst kein Interesse daran haben dürften, die Gebäude neuen Nutzungen zuzuführen. Öffentliche Grundeigentümer\*innen stehen an diesem Punkt wieder vor der Herausforderung, ihre Grundstücke nicht *unter Wert* vergeben zu dürfen, außer es findet eine erneute Förderung sozialer Belange statt.

Die Entschädigung bei Beendigung des Vertrags von Wohnprojekten fällt mit üblicherweise rund zwei Drittel des Verkehrswerts vergleichsweise gering aus, bei schwierigen Immobilien wird teils eine noch geringere Summe vereinbart (Trias 2015: 21). Ziel der Stiftung ist dabei nicht die finanzielle Bereicherung am Gebäudewert, stattdessen soll das Erbbaurecht möglichst nicht beendet werden. Die Stiftung tritt hier als ‚Kontrollinstanz‘ der eigens vereinbarten Zweckbestimmung auf und sichert so die politische Motivation der dauerhaften Entkopplung vom Markt der anfänglichen Projektgruppe (ebd.).

## 5. CONCLUSIO

Aufgrund der Niedrigzinsphase stehen Erbbaurechte für viele Bauwillige nicht hoch im Kurs und auch Wohnprojekte argumentieren, dass es langfristig für sie günstiger wäre, den Boden zu kaufen, dadurch entstehe auch keine Abhängigkeit von Grundeigentümer\*innen (Deutscher Verband 2019: 33). Das Erbbaurecht macht es durch den



anfänglichen Liquiditätsvorteil jedoch einfacher – oder überhaupt erst möglich – ein Wohnprojekt mit geringem Eigenkapital zu finanzieren (ebd. 39). Es verringert die Schulden und die Abhängigkeit von Bankkrediten. Der Erbbauzins kann ertragsbasiert vereinbart werden und wird dabei langfristig von der Wohngruppe getragen.

Auf der anderen Seite ist es durch die Trennung von Grund und Boden für die Grundeigentümer\*innen möglich, mithilfe des Erbaurechts den Boden zu behalten und dennoch für eine gezielte Nutzung zu vergeben (ebd.: 34). Die Zweckbindung im Erbaurechtsvertrag ermöglicht es, die Nutzung des Bodens festzuschreiben, sie kann für die Laufzeit des Erbaurechtsvertrags die Bodenspekulation verhindern und trägt, trotz Nutzung der Privilegien privaten Eigentums, dem Allmende-Gedanken Rechnung. Denn das Erbaurecht ist ein Relikt aus Zeiten, als Grund und Boden noch als Allgemeingut verstanden und bewirtschaftet wurde.

- 1 Die Erbpacht darf nicht mit dem Erbaurecht verwechselt werden, auch wenn die Begriffe fälschlicherweise umgangssprachlich synonym verwendet werden. Die Erbpacht war Teil des mittelalterlichen Lehnswesens und wurde durch das BGB beziehungsweise später ErbbauVO und ErbbauRG abgeschafft.
- 2 Der Kapitalmarktzins, der Zins für langfristige Kredite, lag 2018 bei 0,4 Prozent (Österreichische Nationalbank 2018, zitiert nach Seemann u. a. 2019: 1448).
- 3 Der Hypothekenzins (der Zins für Darlehen bei zehnjähriger Zinsfestschreibung) lag 2017 bei durchschnittlich 1,4 Prozent pro Jahr und damit ebenfalls auf historisch niedrigem Niveau. Der Durchschnitt der letzten 20 Jahre lag bei vier Prozent (Verband deutscher Pfandbriefbanken 2018, zitiert nach Regionales Immobilien Journal 2018).
- 4 Kollektivhäuser ist eine Selbstbeschreibung der Leipziger Häuser, die weder Eigenheime noch andere klassische Selbstnutzungen sind, sondern von einer Gruppe gemeinsam und unbefristet besessen und verwaltet werden. Organisiert sind diese Häuser zum Teil, aber nicht zwangsläufig als Genossenschaft, auch die Organisation als Verein oder GmbH ist möglich. Sie vereint zudem eine Gleichberechtigung der Bewohner\*innen, eine Nutzung, die nicht am Geld orientiert ist, und die Schaffung solidarischer Infra- und Unterstützungsstrukturen (Haus- und WagenRat 2012).
- 5 Streubesitz beschreibt einzelne Gebäude, insbesondere aus Restitutionsansprüchen, die nicht ins Portfolio der LWB passten und daher verkauft wurden, da zusammenhängende Gebäude und Blöcke sich günstiger bewirtschaften als Streubesitz.
- 6 Telefongespräch mit Bewohner\*in eines Leipziger Kollektivhauses, geführt am 20.4.2020 von Cilia Lichtenberg.
- 7 Die Schweizer *Stiftung Edith Maryon* wird in Deutschland durch ihre 100 % Tochtergesellschaft *Terra Libra Immobilien GmbH* vertreten.

## QUELLEN

---

- Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e. G.** (Hg.) 2004: *Geschichtliches*. <https://awc-eg.de/geschichtliches>.
- Bernoulli, Hans** 1949: *Die Stadt und ihr Boden. Towns and the Land*. 2. Auflage. Basel, Boston: Verlag für Architektur, Erlenbach-Zürich.
- Bock, Friederike; Nagel, Matthias** 2019: Warum das Erbaurecht für breite Bevölkerungsschichten interessant ist. Das Beispiel Klosterkammer Hannover. In: *vhw FWS 4/2019*, S. 182–184.
- Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR)** (Hg.) 2017: *Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum. Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse*. Bonn.

- Christoph, Cathrin** 2019: Perspektive Europa. In: *vhw FWS (4/2019)*, S. 211–212.
- Deutscher Bundestag** (Hg.) 2019: *Sachstand: Haushaltsrechtliche Aspekte der Konzeptvergabe öffentlicher Grundstücke*. WD 4 – 3000 – 146/19.
- Deutscher Erbbaurechtsverband** (Hg.) 2018: *Pressemitteilung: Bezahlbares Wohnen: aktuelle Erbbauzinsen in Deutschland*. [https://www.erbbaurechtsverband.de/fileadmin/user\\_upload/Pressemitteilungen/PM\\_Erbbaurechtsverband\\_Erbbauzins\\_korr.pdf](https://www.erbbaurechtsverband.de/fileadmin/user_upload/Pressemitteilungen/PM_Erbbaurechtsverband_Erbbauzins_korr.pdf).
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.** (Deutscher Verband) (Hg.) 2019: *Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau? Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbaurecht*. Berlin.
- Deutsches Institut für Urbanistik (difu); vhw-Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.** (Hg.) 2017: *Roadmap Bodenpolitik. Bodenpolitische Agenda 2020–2030*. <https://repository.difu.de/jspui/handle/difu/238504>
- Dieterich, Beate; Dieterich, Hartmut** (Hg.) 1997: *Boden – Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts*. Braunschweig [u. a.]: Vieweg (Bauwelt-Fundamente Materialien für eine nachhaltige Bodenpolitik, 119).
- Dransfeld, Egbert** 2015: Geschichte und Entstehungszusammenhang des Erbbaurechts. Die „Bodenfrage“ und ihre Bedeutung für den Wohnungsbau und die Stadtplanung. In: Stiftung Trias – Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen (Hg.): *Das Erbbaurecht. ein anderer Umgang mit Grund und Boden*. Hattingen, S. 4–7.
- Haus- und WagenRat e. V.** 2012: *Selbstverständnis Kollektivhäuser*. <http://kollektivratleipzig.blogspot.de/texte/selbstverstaendnis-kollektivhaeuser>.
- Julke, Ralf** 2020: Wie sollten die städtischen Gesellschaften mit dem Wohnungs-Streubesitz der Stadt Leipzig am besten umgehen? In: *Leipziger Zeitung*, 20.04.2020. <https://www.l-iz.de/politik/leipzig/2020/04/wie-sollten-die-staedtischen-gesellschaften-mit-dem-wohnungs-streubesitz-der-stadt-leipzig-am-besten-umgehen-327266>.
- Kriese, Ulrich** 2019: Förderung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums mittels Erbbaurecht. Lehren und Erfahrungen aus der Schweiz und Deutschland. In: *vhw FWS (4/2019)*, S. 177–181.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH** 2019: *Jahresbericht 2018*. Leipzig.
- Lichtenberg, Cilia** 2020: Das Erbbaurecht als Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnraum. Learning from Amsterdam? In: Schönig, Barbara; Vollmer, Lisa (Hg.): *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*; transcript, S. 69–80.
- Lindner, Irene** 2019: Erbbaurechte – historisch betrachten und modern gestalten. In: *vhw FWS 4/2019 (4–19)*, S. 171–176.
- Löhr, Dirk** 2017: Apell zur Stärkung des Erbbaurechts. Marktgerechte Erbbauzinsen in „kompensierten“ Erbbaurechten. In: SRL (Hg.): *PlanerIn: Bodennutzung. sozialgerecht + gemeinwohlorientiert (Heft 4\_17)*, S. 26–28.
- Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik** 2017: *Ein soziales Bodenrecht. Für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte*. <http://www.stattbau-muenchen.de/files/stattbau/bodenrecht/M%C3%BCnchner%20Aufruf%20f%C3%BCr%20eine%20andere%20Bodenpolitik.pdf>.
- Netzwerk Leipziger Freiheit** 2019: *Von der Idee zur Umsetzung – ein kleiner Leitfaden für Wohnprojektinitiativen*. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wissen/das-wohnprojekt-1x1>.
- Novy-Huy, Rolf; Anne Dellgrün** 2010: Bodenbesitzverhältnisse. Zurück in die Zukunft. In: *Politische Ökologie* (119–120), S. 49–51.
- Novy-Huy, Rolf** 2015a: Der Umgang mit Grund und Boden, Menschen und Geld – im Modell der Stiftung trias. In: Stiftung trias (Hg.): *Das Erbbaurecht. ein anderer Umgang mit Grund und Boden*. Hattingen, S. 18–19.
- Novy-Huy, Rolf** 2015b: Das Erbbaurecht in der Stiftung trias. Die Zweckbestimmung als gewollte Auflage. In: Stiftung trias (Hg.): *Das Erbbaurecht. ein anderer Umgang mit Grund und Boden*. Hattingen, S. 20–21.

- Österreichische Nationalbank** 2018: *Entwicklung des Kapitalmarktzinssatzes in Deutschland in den Jahren von 1975 bis 2018*. Verband deutscher Pfandbriefbanken 2017: *Entwicklung der Hypothekenzinsen in Deutschland bis 2018*.
- Prantl, Heribert** 2019: Bodenlose Preise. In: *Süddeutsche Zeitung*, 16.11.2019. <https://www.sueddeutsche.de/politik/bauland-mieten-reform-meinung-1.4683240>.
- Regionales Immobilien Journal** 2018: *Keine Angst vor steigenden Hypothekenzinsen*. <https://www.immobilien-journal.de/finanzierung/keine-angst-vor-steigenden-hypothekenzinsen>
- Seemann, Ann-Kathrin; Jahed, Christin; Lindenmeier, Jörg** 2019: Joint building ventures as a new instrument for urban development: a qualitative analysis of Baugruppen in Freiburg, Germany. In: *Housing Studies*, 34:9, S. 1445–1464.
- Stiftung trias** (Hg.) 2015: *Das Erbaurecht – ein anderer Umgang mit Grund und Boden*. Hattingen.
- Stupka, Christian** 2018: Grundstücksvergabe und Erbaurechtsverträge in der Landeshauptstadt München. <http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/sites/default/files/20180223%20Vortrag%20Grundst%C3%BCcksvergabe%20Bochum.pdf>.
- Thiel, Fabian** 2004: *Das Erbaurecht – Ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalen Flächennutzung*. UFZ-Umweltforschungszentrum. Department Ökonomie, Soziologie und Recht (UFZ-Diskussionspapiere).
- Thiel, Fabian** 2018: Das Erbaurecht wird 99 Jahre alt. Zur Integration des Instruments in Vergabeverfahren und Städtebaurecht. In: *Baurecht. Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht* 49. Jg. (8), S. 1188–1197.
- Velić, Larisa** 2011: *Das Erbaurecht in Bosnien-Herzegowina im Vergleich zum Erbaurecht in Deutschland*. Berlin: mbv.
- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)** (Hg.) 2017: *Bodennutzung. sozialgerecht + gemeinwohlorientiert*. Mitgliederfachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung (PlanerIn, Heft 4:17).
- Wätzmann, Johannes** 2013: Das Problem mit der Miete. In: *Der Freitag*, 11.10.2013.
- Wiest, Karin; Baldin, Marie-Luise; Hildebrandt, Sophia; Montanari, Giulia** 2017: Genossenschaftliche Prinzipien und genossenschaftliche Alltagspraxis – der gemeinschaftliche Wohnungssektor in Leipzig. In: *Raumforschung und Raumordnung* 75 (2), S. 143–156.

## CILIA LICHTENBERG

Cilia Lichtenberg studierte Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar. Seit 2016 promoviert sie bei Prof. Dr. Barbara Schöning an der Professur Stadtplanung in der von der Hans-Böckler-Stiftung geförderten Nachwuchsforscherinnengruppe *Soziale Wohnraumversorgung in wachsenden Stadtregionen – Stadtplanerische und rechtliche Perspektiven* zum Thema: „Das Erbaurecht als Instrument einer sozialen Wohnraumversorgung“. Cilia lebt und engagiert sich in Leipzig.