

Finanzierung



Erbbaurechte im Mietwohnungsbau: Auswirkungen auf die Finanzierung

*VNW Fachtagung
25. November 2019*



Inhalt

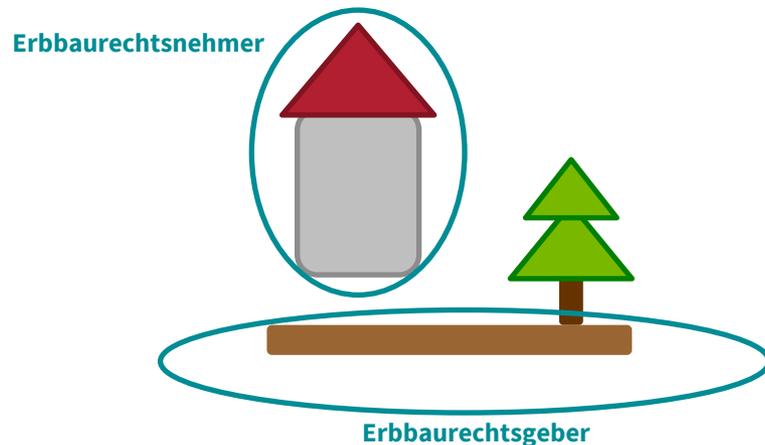
1. Ausgangssituation
 1. Besonderheiten Erbbaurechte
 2. Grundbuchrechtlich besicherte Immobilienfinanzierung

2. Einschränkung des Finanzierungspotenzials durch Erbbaurechte
 1. Wertminderungen bei der Beleihungswertermittlung
 2. Rechtliche und verfahrenstechnische Sonder-Regelungen

3. Zusammenfassung/Fazit

Künstliche Trennung von Grundstück und Objekt

Funktionsweise des Erbbaurechts

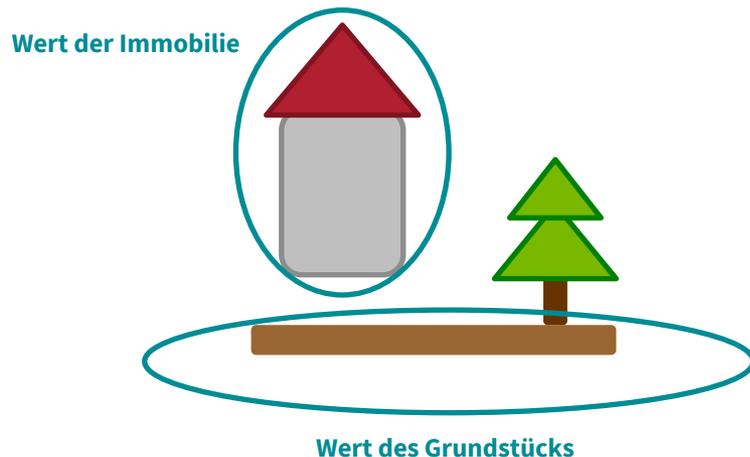


Bei einem Erbbaurecht gehören das **Grundstück und die Immobilie zwei unterschiedlichen Eigentümern**. Der Erbbaurechtsgeber verfügt über das Grundstück und der Erbbaurechtsnehmer über das Bauwerk.

- Gegen Zahlung eines **Erbbauzinses** wird dem Erbbaurechtsnehmer das Recht zugestanden, auf bestimmte Zeit ein Bauwerk auf dem Grundstück des Erbbaurechtsgeber zu errichten oder zu unterhalten.
- Zwischen dem Erbbaurechtsgeber und dem Erbbaurechtsnehmer wird der **Erbbaurechtsvertrag** geschlossen. Dieser regelt die Laufzeit des Erbbaurechtes, die Höhe des Erbbauzinses und die Möglichkeit der Beleihung der Immobilie durch den Kreditgeber.
- Für die Immobilie wird ein eigenes Grundbuch eröffnet, das **Erbbaurechtsgrundbuch**.

Kostengünstigste Finanzierungsvariante

Grundbuchrechtlich besicherte Immobilienfinanzierung



Beleihungswert als Grundlage der Finanzierung

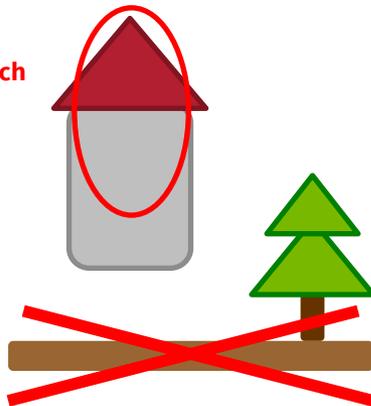
Um die Höhe der maximalen Sicherheit und somit die Darlehenshöhe zu bestimmen, wird der **Beleihungswert** einer Immobilie berechnet. Der Beleihungswert setzt sich aus dem Wert des Grundstücks und dem Wert der Immobilie zusammen. Bei der Immobilie werden von den Einnahmen (Mieten) die Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) abgezogen und über die Laufzeit der Immobilie verzinst.

- Für die Immobilienfinanzierung ist die Finanzierung mit einer **grundbuchrechtlichen Besicherung** in Form einer Grundschuld oder Hypothek die gängige und kostengünstigste Finanzierungsart.
- Eine Finanzierung kann i. d. R. nur in Höhe der eingetragenen Sicherheiten aufgenommen werden. Das Verhältnis „Eingetragene Sicherheiten“ zu Beleihungswert der Immobilie bestimmt die **Konditionen** (u. a. Zinssätze) der Finanzierung.
- Da bei Erbbaurechten das Eigentum von Grundstück und Immobilie getrennt ist, ergeben sich bei einer grundbuchrechtlichen Finanzierung **Besonderheiten und Einschränkungen**.

Deutliche Beschneidung der Beleihungsmöglichkeiten

Ermittlung des Beleihungswertes als Grundlage für die Finanzierung

Abzug der
Erbbaurechtszinsen
und Begrenzung durch
Laufzeit des
Erbbaurechtes



Der Bodenwert kann nicht
berücksichtigt werden

**Praxisbeispiel
Neubau MFH
auf Erbbaurecht im
Vergleich zum
Volleigentum:**

**Erhöhung des
Beleihungsauslaufes nach
BelWertV um
30%!
unter sonst
gleichen
Bedingungen.**

Einflüsse auf den Wert des Erbbaurechtsobjektes:

- Der **Bodenwert** der Immobilie kann nicht zum Beleihungswert addiert werden, da er einem anderen Eigentümer (= Erbbaurechtsgeber) gehört. Er kann für die Beleihung und Finanzierung nicht verwendet werden!
- Der Ertrag aus der Immobilie ist geringer, da die **Erbbaurechtszinsen** von den Einnahmen abgezogen werden müssen. Insbesondere bei „indexierten Erbbaurechtszinsen“, z. B. 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes, werden bei der Beleihungswertermittlung in der Regel nicht die tatsächlichen, sondern die vertraglich möglichen Erbbaurechtszinsen angesetzt.
- Die Laufzeit der Immobilie (und damit auch einer potentiellen Finanzierung) ist begrenzt durch die **Laufzeit des Erbbaurechtes**. Auch bei Neubauten kann als Gebäudenutzungsdauer maximal die Restlaufzeit des Erbbaurechtes angesetzt werden.

Bei einem Erbbaurecht fällt das Beleihungspotenzial deutlich geringer aus. Das Finanzierungsvolumen verringert sich und die Zinskonditionen sind deutlich schlechter. Das Beleihungspotenzial von Immobilien wird unnötig verkleinert und die Finanzierung verteuert.

Risiko führt zur Unbeweglichkeit

Rechtliche und verfahrenstechnische Einschränkungen



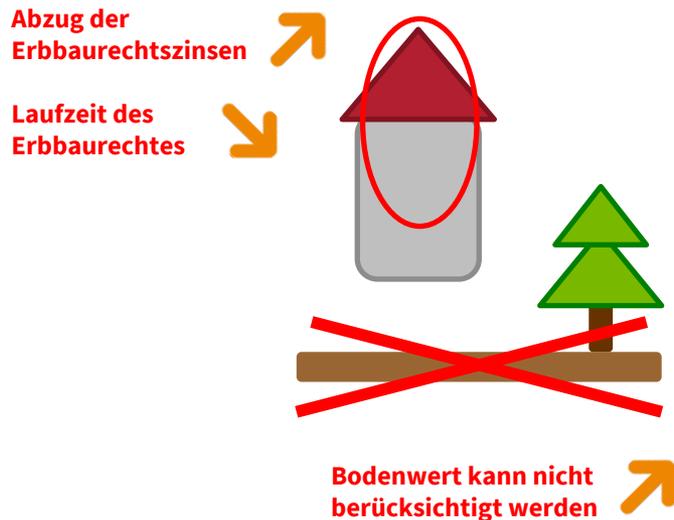
Aus der Tatsache heraus, dass der Erbbaurechtsnehmer – der eine grundbuchrechtlich besicherte Finanzierung benötigt – nur über das Grundbuch der Immobilie verfügt, ergibt sich ein **besonderes Sicherheitsbedürfnis** des Darlehensgebers.

Ein zusätzlicher Risikoabschlag soll der schlechteren Sicherheitenstellung des Darlehensgebers - nachrangig zum Erbbaurecht - im Insolvenzfall Rechnung tragen.

- Der Markt der Darlehensgeber für eine Finanzierung mit Beleihung von Erbbaurechten ist deutlich eingeschränkt.
- Darlehensgeber, die Erbbaurechte beleihen, versuchen die schlechtere Sicherheitenstellung durch **zusätzliche vertragliche Vereinbarungen** - sowohl mit dem Erbbaurechtsnehmer (=Darlehensnehmer) als auch mit dem Erbbaurechtsgeber - zu sichern. Einmalvaluierungserklärung, Gegenverpflichtungserklärung, Stillhalterklärung
- Diese Zusatzvereinbarungen **verlängern die Anbahnungsphase** und schließen ein kurzfristiges Reagieren auf Marktsituationen (Zinstief, steigende Zinskurve) aus.
- Dieser Mehraufwand und das höhere Risiko für den Darlehensgeber schlägt sich auch **konditionell** in den Zinskosten nieder.

Finanzierungs- und Beleihungspotential schrumpft

Verschärfung in der Zukunft



Der Beleihungswert nimmt weiter ab!

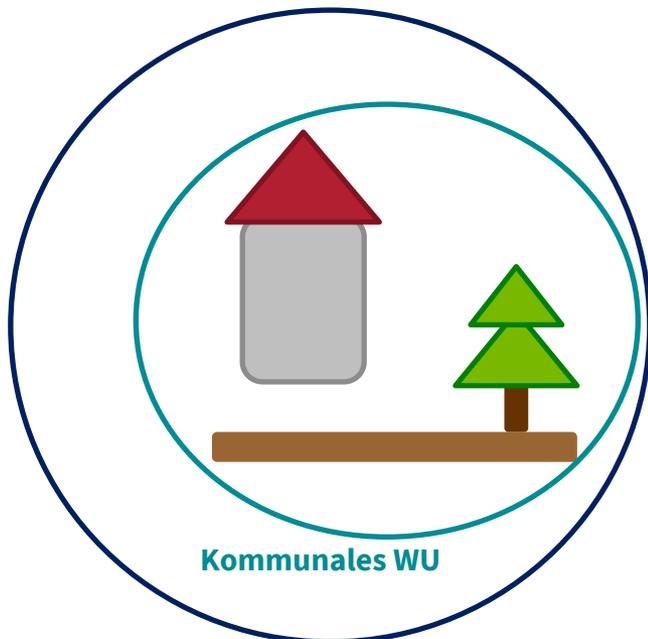
- Bei steigenden Grundstückspreisen **erhöhen sich auch die indexierten Erbbaurechtszinsen** auf Basis des Bodenwertes. Die Konsequenz daraus ist eine sukzessive Erhöhung des Wertabzuges und somit ein immer geringer werdender Beleihungswert und damit auch ein geringes abstellbares Darlehensvolumen. Dies ist auch der Fall, wenn die Erbbauzinsen in der Realität nicht erhöht werden, da der Darlehensgeber das Risiko einpreisen muss, dass diese erhöht werden können.
- **Die Laufzeit der Erbbaurechte verkürzt sich laufend** und in der Folge auch der Ansatz der Restnutzungsdauer für die Beleihungswertermittlung. Auch dies führt zu einer Verringerung des Beleihungswerts und des potentiellen Darlehensvolumens.

In der Regel besteht der Erbbaurechtsgeber zusätzlich auf eine „**verwendungsbezogene Beleihung**“. Das heißt, dass auf den Objekten abgesicherte Darlehensvolumen muss für die jeweiligen Objekte verwendet werden. Diese Bedingung verhindert eine Optimierung der Sicherheiten in Form der Schaffung eines lastenfremen Beleihungsobjektes durch Zusammenlegen der Besicherung von verschiedenen Bestandsdarlehen. Dadurch werden vorhandene **Beleihungsfreiräume blockiert**.

Exkurs kommunale WU:

Stärkung von Unternehmen und Finanzierungspotential

Positive Aspekte bei der Zusammenführung von Objekt und Grundstück



Kommune

Beleihungsvolumen

↗ Finanzierungsvolumen

↗ Verschuldungsgrad

↘ Bilanzielle Seite

↗ Unternehmen

↗ Flexibilität

- Würden die Grundstücke im Anlagevermögen der Wohnungsunternehmen stehen, so würden sie das Sachanlagevermögen erhöhen und zu einer **bilanziellen Stärkung** des Unternehmens führen.
- Die **Verschuldungsquote** des Unternehmens, gemessen an dem Anlagevermögen, würde auf ein moderates Niveau **zurückgehen**, was insgesamt zu einer besseren Bewertung des Gesamtunternehmens durch die Gläubiger führen würde. Dies wiederum hat Einfluss auf **zukünftige Finanzierungshöhen und -konditionen**.
- Die **Beleihungsmöglichkeiten und dadurch das Fremdfinanzierungsvolumen** der Wohnungsunternehmen würde **um ein Vielfaches steigen**, da die Grundstücke ebenfalls für die Beleihung zur Verfügung stehen würden. Der anzusetzende Ertragswert würde sich erhöhen, da er nicht mehr durch die Erbbauzinsen und verkürzte Nutzungsdauern gemindert werden würde.
- Durch den vereinfachten Zugriff auf die Objekte würde die **Flexibilität** der Beleihung deutlich erhöht werden. Ein schnelleres Reagieren auf die Veränderungen des Marktes oder der Bedürfnisse des Gesellschafters wären möglich.
- Da das WU eine 100%ige Tochter der Kommune ist, wäre eine Übertragung der Grundstücke **kein Besitzverlust**, sondern der Vermögenswert lediglich bei einer anderen Verwaltungseinheit.

Das Erbbaurecht ist ein Investitionshemmnis

- Beim Erbbaurecht sind die Beleihungsmöglichkeiten im Vergleich zum Volleigentum durch vertragliche und gesetzliche Hürden erheblich eingeschränkt. Das führt zu höheren Zinskosten beim Fremdkapital.
- Erschwerte Verwertungsmöglichkeiten im Insolvenzfall des Kreditnehmers führen von Bankseite zu zusätzlichen Risikokosten (Zinsaufschlag)
- Die Grundschuldbesicherung eines Kredites am Erbbaurecht ist abhängig von der Zustimmung des Eigentümers und erfordert in der Praxis zusätzlich Erklärungen und Vereinbarungen. Dadurch entstehen Zusatzaufwände und zeitliche Verzögerungen in der Fremdkapitalbeschaffung.
- Liegt der Erbbauzins höher als der langfristige Fremdkapitalzins zum Erwerbszeitpunkt, sind die Grundstückskosten für den Investor beim Erbbaurecht teurer als beim Grundstückserwerb.
- Ist der Erbbauzins indexiert, entsteht ein zusätzliches Kostenrisiko für den Investor und es entstehen zusätzliche Wertabschläge, die die Fremdkapitalbeleihung noch weiter einschränken.

und schafft langfristige Einschränkungen beim Wohnungsunternehmen

- Bei Wohnungsunternehmen mit hohem Anteil von Erbbaurechten können vorhandene Beleihungsreserven durch die Einschränkungen der Erbbaurechte nicht nutzbar gemacht werden.
- Die Beleihungsreserven werden bei investierenden Wohnungsunternehmen benötigt, um günstige Kredite zu erhalten, da bei den hohen Investitionskosten eine Absicherung am Investitionsobjekt zu hohen Beleihungsausläufen und damit schlechteren Konditionen führt.
- Im letzten Drittel der Erbbaurechtslaufzeit werden Erbbaurechtsgebäude kaum modernisiert, da die Perspektive (Heimfall oder Verlängerung) nicht klar ist.
- Bei kommunalen Wohnungsunternehmen führt eine Trennung von Grundstück (Eigentümer = Kommune) und Gebäude (Erbbauberechtigter = kommunale Gesellschaft) automatisch zur Vernichtung von Sicherungswerten innerhalb der Kommune.

Durch die Vergabe von Grundstücken auf Erbbaurechtsbasis wird das Finanzierungs- und Beleihungspotenzial verschlechtert und dadurch Fremdkapital und Investition verteuert.

DR. KLEIN



Finanzierung



Versicherung



Immobilien-Investment



Consulting



Digitalisierung