

# DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 05.12.2025

Dezernat: XI – Bildung, Immobilien und  
Neues Bauen

**Eingang Amt 01: 08.12.25,11:30 Uhr**

**Vortrag des Magistrats  
an die Stadtverordnetenversammlung**

## M 213

PW  
H

Anhörung Ortsbeiräte 6 und 7

---

Betreff

Vertragliche Inhalte städtischer Erbbaurechte - Ergänzung und Änderung zu bisherigen Beschlüssen

---

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.1996, § 7228 (NR 966)  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2019, § 4520 (M 84/2016)  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.07.2023, § 3581 (NR 693)

Vertraulich:  ja  nein

Anlage(n):

Begründung der Vertraulichkeit:

---

### Vortrag

- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:  
 Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

- I. Der Anpassung und Ergänzung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung § 4520 vom 29.08.2019 zur Vorlage M 84 vom 22.04.2016 wird auf folgender Grundlage zugestimmt:

### Allgemeines

Diese Vorlage bestätigt, ergänzt und aktualisiert vorangegangene Beschlüsse, die die vertraglichen Grundlagen für Neubestellungen und Verlängerungen von Erbbaurechtsverträgen regeln, an denen die Stadt Frankfurt am Main als Grundstückseigentümerin beteiligt ist.

## 1. Erbbauzins

Der Erbbauzins für Wohnerbbaurechte wird weiterhin auf der Basis von 2,5% des Bodenwertes festgesetzt. Ermäßigungen erfolgen in der Regel schuldrechtlich. Es bleibt bei den bisherigen Regelungen für die Wertsicherung des Erbbauzinses.

### 1.1. Erbbaurechte für selbstgenutztes Wohneigentum

Der Erbbauzins beim Abschluss neuer Erbbaurechtsverträge für selbstgenutztes Wohneigentum wird auf 2% des Bodenwertes abgesenkt. Die Ermäßigung erfolgt schuldrechtlich und ist an die Selbstnutzung durch die Erbbauberechtigten gebunden. Bei Aufgabe der Selbstnutzung (z.B. durch Vermietung oder Verkauf) wird der reguläre Erbbauzinssatz von 2,5% des Bodenwertes fällig, sofern keine anderen Ermäßigungsstatbestände gemäß dieser Vorlage vorliegen.

### 1.2. Erbbaurechte zur Unterstützung förderungswürdiger Nutzungen

Für städtische Grundstücke auf denen Wohnungsbau nach den jeweils gültigen Förderrichtlinien der Stadt Frankfurt am Main (wie beispielsweise Förderweg I und II oder AZUBI/Studierenden-Wohnen) beantragt und bewilligt wurde, wird der Erbbauzinssatz schuldrechtlich für die Dauer der Bindung auf 1,5% des Bodenwertes reduziert. Sollte es zu Bindungsverlängerungen kommen, dann bleibt es auch für diesen Zeitraum bei einem schuldrechtlich reduzierten Erbbauzinssatz. Sollten künftig andere Regelungen in weiteren Förderprogrammen vorgesehen werden, bspw. für gemeinwohlorientierte Akteure, sind diese mit dem Magistrat - Amt für Bau und Immobilien - bezüglich der Vergabe von Erbbaurechten abzustimmen und durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen. Für eine gemeinwohlorientierte Wohnraumbewirtschaftung wird analog zu bereits beschlossenen Förderprogrammen der Erbbauzinssatz auf 1,5% des Bodenwertes reduziert. Das Amt für Wohnungswesen bestätigt die Gemeinwohlorientierung auf Grundlage der jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen.

Eine gemeinwohlorientierte Wohnraumbewirtschaftung liegt vor, wenn eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

- Die Wohnraumbewirtschaftung erfolgt dauerhaft lediglich kostendeckend (in Orientierung an der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV).
- Gewinne aus der Wohnraumbewirtschaftung werden nicht ausgeschüttet, sondern ausschließlich zweckgebunden zum Ausbau weiterer gemeinwohlorientierter Projekte im Wohnungssektor reinvestiert.
- Die Miete liegt dauerhaft mindestens 20% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, definiert durch den Frankfurter Mietspiegel.

Werden alle drei Kriterien für eine gemeinwohlorientierte Wohnraumbewirtschaftung erfüllt, wird der Erbbauzinssatz für die Dauer der Bindung auf 1 % des Bodenwertes reduziert.

Die Einhaltung der Auflagen zur gemeinwohlorientierten Wohnraumbewirtschaftung wird alle fünf Jahre durch das Amt für Wohnungswesen überprüft. Die Erbbauberechtigten reichen hierfür fristgerecht entsprechende Nachweise ein. Nicht fristgerecht eingereichte Nachweise bzw. die Verletzung der vertraglich geregelten Bedingungen führen zum Verlust der schuldrechtlichen Ermäßigung, im Folgenden ist der dinglich festgesetzte Erbbauzins zu zahlen.

### 1.3. Erbbaurechte mit Mietwohnungen

Bestehende Erbbaurechte mit Bestandsmietern erhalten bei Abschluss eines Nachtragsvertrages eine schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses auf 30% der erzielten Mieteinnahmen, wenn die Vermietung zu folgenden Konditionen erfolgt:

- Die Mieten sind begrenzt auf die ortsübliche Vergleichsmiete, definiert durch den Frankfurter Mietspiegel (im Folgenden kurz OVM). Wiedervermietungen erfolgen maximal zu diesem Wert.
- Bei Mietverträgen, deren Miete oberhalb der OVM liegt (höchstens 20% im Objekt und höchstens 5% über OVM werden für die Kalkulation berücksichtigt), erfolgt solange keine Mieterhöhung bis die OVM dieses Niveau erreicht hat.
- Leerstehende oder selbstgenutzte Wohnungen werden für die Berechnung der Erbbauzinshöhe mit der OVM in Ansatz gebracht.
- Die Aufteilung des Objekts in Wohneigentum nach dem WEG ist ausgeschlossen; Ausnahmen hierfür können lediglich in der Erbfolgeregelung innerhalb der Familie in gerader Linie begründet sein.
- Mieterhöhungen nach notwendigen Modernisierungen betragen höchstens 75 % der gesetzlich zulässigen Modernisierungsumlage.

Die Einhaltung der Voraussetzungen zur schuldrechtlichen Ermäßigung wird, wie der dingliche Erbbauzins, alle 5 Jahre überprüft. Hierzu wird dem Erbbauberechtigten auferlegt, die Mieten fristgerecht nachzuweisen. Kommt er seiner Pflicht nicht nach, wird sodann der dinglich festgesetzte Erbbauzins fällig. Der dingliche Erbbauzins wird nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst, sofern der VPI stärker steigt als die Einkommen der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer gibt es eine Kappung der Anpassung auf den Mittelwert zwischen der VPI-Steigerung und der Steigerung der Einkommen. Dies ist bereits in § 9a Erbbaurechtsgesetz festgelegt. Die zum Zeitpunkt der Anpassung erzielten Mieten werden überprüft. Beträgt der dingliche Erbbauzins mehr als 30% der erzielten Mieten, wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf den Betrag von 30% der Mieteinnahmen gedeckelt. Beträgt er weniger als 30% der Mieteinnahmen, so gilt der dingliche Erbbauzins. Diese Regelung kann auf geförderte bzw. gemeinwohlorientierte Projekte angewendet werden.

#### 1.4. Härtefallregelung

Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende schuldrechtliche Regelungen getroffen werden. Grundsätzlich ist dies dann der Fall, wenn der Erbbauberechtigte Anspruch auf Lastenzuschuss hat. Einkommensnachweise, Steuerbescheide sind dem Magistrat - Amt für Wohnungswesen – vorzulegen

## 2. Laufzeitverlängerungen

Ablaufende Wohnnerbbaurechte können auch für einen kürzeren Zeitraum als 99 Jahre verlängert werden, solange sie den steuerlichen Abschreibungszeitraum nicht unterschreiten. In der Regel beträgt der Verlängerungszeitraum 60 Jahre.

### 2.1. Vorzeitige Verlängerung

Bei einer vorzeitigen Verlängerung von Wohnnerbbaurechten und bei Nachtragsverträgen auf Grund sich ändernder Ausnutzung des Grundstücks (Anbauten) wird der Zinsvorteil für die Restlaufzeit in Ansatz gebracht. Bis zum Ablauf der Gesamtlaufzeit wird schuldrechtlich ein Mischerbbauzins vereinbart.

### 2.2. Verkauf von Erbbaurechten

In Fällen eines grundsätzlich möglichen Verkaufs von Erbbaurechten durch einen Erbbauberechtigten, in denen der Erwerber auf Grundlage dieses Ergänzungsbeschlusses eine Ermäßigung des Erbbauzinssatzes oder Abschläge vom Bodenwert fordern kann, werden diese in dem Nachtragsvertrag mit dem Erwerber schuldrechtlich vereinbart. Zudem wird bei Erwerb, die die Voraussetzungen für eine Reduzierung des Erbbauzinses nach 1.1., 1.2. und 4. dieses Ergänzungsbeschlusses erfüllen, eine Anrechnung des Zinsvorteils für die Restlaufzeit vorgenommen und bis zum Ablauf der Gesamtlaufzeit schuldrechtlich ein Mischerbbauzins vereinbart.

### 3. Splittingregelung

Für alle Grundstücke über 465 m<sup>2</sup> mit geringer Ausnutzung (1-2 Familienhäuser) bleibt es bei der bisherigen Splittingregelung. In den Siedlungsgebieten Goldstein und Praunheim wird wegen der übergroßen Grundstücke die Splittingregelung weiterhin für die Nutzung von bis zu 4 Wohneinheiten angewendet.

### 4. Ausschreibung von Erbbaurechten

Erbbaurechte werden grundsätzlich im Konzeptverfahren vergeben.

Die Erbbaurechte, die zur Verwirklichung von gemeinwohlorientierter Wohnraumbewirtschaftung insbesondere für gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Wohnprojekte bestellt werden, werden im Konzeptverfahren des Amts für Wohnungswesen vergeben. Bei der Festsetzung des Erbbauzinses wird – solange keine eigenständige Förderrichtlinie anderweitige Regelungen vorsieht – anteilig unterschieden nach den Bodenwerten für Wohnnutzung (Zinssatz 2,5% bzw. 1,5% gefördert bzw. bei nachgewiesener gemeinwohlorientierter Wohnraumbewirtschaftung), einfacher gewerblicher Nutzung (Zinssatz 6% aus dem Bodenwert für einfache gewerbliche Nutzungen) und Flächen, sowie unmittelbar zugehörige Nebenflächen, deren Nutzung den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Gemeinbedarfsflächen entspricht (Zinssatz 4% aus dem Bodenwert für Gemeinbedarfsflächen). Maßgebend soll der der jeweiligen Nutzung entsprechende Bodenwert zum Zeitpunkt der Ausschreibung sein. Bei der Bodenwertkalkulation können Einschränkungen der Verwertbarkeit des Grundstücks, die beispielsweise bereits in den Voraussetzungen für die Konzeptvergabe festgelegt sind, als zusätzliche Abschläge vom Bodenwert abgezogen werden.

Die Festschreibung der Konditionen im Konzeptverfahren gilt für höchstens 3 Jahre (Vergabe- und Anhandgabephase).

**[Zur Konzeptvergabe wird eine gesonderte Vorlage mit entsprechenden Richtlinien erarbeitet.]**

### 5. Siedlungskonditionen

Die Siedlungskonditionen gelten für Erbbauberechtigte, die ihr Erbbaurecht selbst bewohnen fort. Bei einer vorzeitigen Verlängerung werden die bis zum ursprünglichen Ablaufdatum weiterhin geltenden Siedlungskonditionen, gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 29.08.2019, § 4520 (M 84/2016), schuldrechtlicher Basis angerechnet. Diese Ermäßigung ist an die Residenzpflicht gebunden. Bei einer vorzeitigen Laufzeitverlängerung wird bis zum Ablauf der Gesamtlaufzeit schuldrechtlich ein Mischerbbauzins, unter Anrechnung des Zinsvorteils für die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages, zu Siedlungskonditionen vereinbart.

### 6. Familienermäßigung

Pro Kind wird weiterhin eine Reduzierung des Erbbauzinses um 20% des Erbbauzinses gewährt, die Reduzierung soll einen Betrag in Höhe von Euro 500,- pro Jahr und Kind nicht übersteigen. Die Reduzierung erfolgt wie bisher für maximal vier Kinder.

Für die Berechnung des Mindestausgangswertes gilt immer der dinglich vereinbarte Erbbauzins. Reduziert wird dann der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins.

### 7. Gemeinbedarfsflächen

Für Grundstücke, die für gemeinwohlorientierte Zwecke im Sinne der Baunutzungsverordnung oder einer dieser ergänzenden Rechtsbestimmung durch den Gesetzgeber genutzt oder anteilig in diesem Sinne genutzt werden, erfolgt die Berechnung des Erbbauzinses mit **2 %** aus dem Bodenwert für Gemeinbedarf.

Neben den planungsrechtlich als Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen können auch andere Nutzungen als gemeinwohlorientiert im Sinne dieser Regelung anerkannt werden, wenn sie nachweislich kulturellen, sozialen oder vergleichbaren gemeinnützigen Zwecken dienen, dem privatrechtlichen Gewinnstreben entzogen sind und einen positiven Beitrag zum Gemeinwesen leisten.

Abschließend entscheidet über die Anerkennung die Stadtverordnetenversammlung durch den Beschluss entsprechender Vorlagen.

Die Prüfung und Bestätigung der Gemeinwohlorientierung erfolgt durch den Magistrat - Amt für Bau und Immobilien in Zusammenarbeit mit dem für die jeweilige Einrichtung fachlich zuständigen Amt -. Als Nachweis können etwa Satzungen, Jahresabschlüsse, Tätigkeitsberichte oder Förderbescheide dienen. Die Gemeinwohlorientierung wird alle 5 Jahre überprüft.

### 8. Sportflächen

Auf Punkt C des M 84/2016 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2019, § 4520) wird Bezug genommen. Für Erbbaurechte an Sportanlagen gilt weiterhin ein jährlicher Erbbauzins von 4% aus dem für Sportnutzung festgelegten Bodenwert mit einer Deckelung auf „maximal jedoch ein Betrag von 1,00 €/m<sup>2</sup> jährlich.

- I. Der Magistrat, das Dezernat XI – Amt für Bau und Immobilien – wird bevollmächtigt und beauftragt, die Grundsätze für die Verlängerung und Neubestellung von Erbbaurechten in der angepassten Form bei der Vereinbarung künftiger Erbbauverträge zu vollziehen.

### **BEGRÜNDUNG**

Beim Kauf einer Immobilie ist der Preis für das Gebäude sowie für den Grund und Boden zu kalkulieren. Mit der Bestellung eines Erbbaurechts wird dem Erbbauberechtigten ermöglicht, Eigentümer eines Gebäudes zu sein, ohne den Kaufpreis für den Grund und Boden entrichten zu müssen. Er zahlt lediglich für die Nutzung des Grundstücks den Erbbauzins. Dieser wird üblicherweise zum Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts auf der Grundlage von 3 bis 5% aus dem Bodenwert berechnet; die Stadt Frankfurt am Main berechnet für Wohnerbbaurechte lediglich 2,5% des Bodenwertes und befindet sich damit, im Vergleich der deutschen Erbbaurechtsausgeber, am unteren Rand. Die, gemäß M 84/2016 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2019, § 4520), turnusgemäße Überprüfung des allgemeinen Zinsniveaus rechtfertigt aktuell keine allgemeine Absenkung des Erbbauzinssatzes.

Der Erbbauberechtigte ist in seinen Rechten und Pflichten dem Eigentümer gleichgestellt. Der Erbbauvertrag wird für einen festen Zeitraum abgeschlossen und ist unkündbar, das Grundstück ist sozusagen „Eigentum auf Zeit“. Nähert sich die Vertragszeit ihrem Ende, kann ein Verlängerungsvertrag, der wieder für eine feste Laufzeit gilt, abgeschlossen werden. Der Erbbauzins ist dann auf der Basis der aktuellen Bodenwerte neu festzusetzen. Dies bedeutet in der Regel einen großen Preissprung, da der bisher zu zahlende Erbbauzins auf teilweise vor über 80 Jahren vereinbarten Werten basiert, die zum Teil keine Anpassungsklausel enthielten. Viele Erbbauberechtigte mit Altverträgen sehen sich daher vor große finanzielle Herausforderungen gestellt, weil die Bodenwerte in der Vergangenheit in einigen Lagen sehr stark gestiegen sind. Um Erbbaurechte auch in hochpreisigen Lagen weiterhin bezahlbar und wirtschaftlich rentabel zu erhalten, sind zu den bisherigen Regelungen weitere Anpassungen zu beschließen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine Überlassung von Vermögenswerten zu Preisen unter den marktüblichen Konditionen gegen Kommunal- und EU-Beihilferecht verstößt.

Auch im öffentlichen Interesse begründete Ausnahmen unterliegen einer Begrenzung und sollten nicht ohne die Verknüpfung an überprüfbare Bedingungen erfolgen. Eine momentane allgemeinerwirtschaftliche oder persönliche Situation kann nicht zur grundsätzlichen, flächendeckenden Reduzierung des Erbbauzinses führen, da während der langen Laufzeit von Erbbaurechten der Erbbauberechtigte wechseln und sich die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend ändern können. Aus diesem Grund sieht der Magistrat eine Kopplung an die Wohnraumförderung für geboten. Die Richtlinien der Wohnraumförderprogramme werden durch die Stadtverordneten beschlossen, EU-Beihilfenvorgaben berücksichtigt und über klar definierte Kriterien eine Gleichbehandlung sichergestellt.

Eine allgemeine Senkung des Erbbauzinssatzes auf ein marktübliches Niveau hat nach Marktbeobachtung des Magistrats keinen Einfluss auf die aufgerufenen Mieten, sondern trägt lediglich dazu

bei, dass die Vermieter höhere Gewinne erzielen. Dies gilt nicht für aufgrund ihrer Rechtsform gemeinwohlorientierte Vermieter.

#### Zu 1.:

Der Vorlage M 84/2016 wurde mit der Maßgabe zugestimmt, dass der Magistrat in dreijährigem Turnus das allgemeine Zinsniveau prüft. Bei einem deutlichen Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus soll im Rahmen einer dann einzubringenden Magistratsvorlage eine entsprechende Anpassung des Ausgangserbbauzinses zur Entscheidung vorlegt werden.

Bei einer 10jährigen Zinsfestschreibung liegt der Zinssatz aktuell bei 3,5-4,0%. Längerfristige Darlehen mit 20jähriger Sollzinsbindung lagen im absoluten Zinstief der Jahre 2020 und 2021 für einen kurzen Zeitraum bei 1,5-2,0%, heute liegen sie weit darüber. Da der Erbbauzinssatz über die gesamte Vertragslaufzeit (60 bzw. 99 Jahre) konstant bleibt, ist eine flächendeckende Absenkung des Erbbauzinssatzes von 2,5% auf 1,5% aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht vertretbar.

Mit einer solchen Absenkung würde die Stadt auf 40% der erzielbaren Einnahmen verzichten und das für die nächsten 3 Generationen.

Zu bedenken ist auch, dass mit einer pauschalen Absenkung ein neuer Schub für die Kaufpreise von Erbbaurechten entstehen wird, da bei günstigen Erbbauzinsen erfahrungsgemäß die Kaufpreise steigen. Hohe Kaufpreise führen zu höheren Einnahmen bei den finanzierenden Banken und üblicherweise höheren Mietpreisen.

#### Zu 1.1. bis 1.3.:

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten ist die vorgeschlagene Variante der Reduzierung der Erbbauzinsen, die an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist, diese idealerweise definiert über die durch die Gremien beschlossenen Förderprogramme der Stadt, zielführender.

Vermietete Wohnerbbaurechte, die in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts im Stadtgebiet vergeben wurden, befinden sich in der Regel in Richtwertzonen mit hohen Bodenpreisen. Nähert sich die Vertragszeit nun nach 99 Jahren ihrem Ende ist die Vertragsverlängerung vorzunehmen. Der Erbbauzins ist dann auf der Basis aktueller Bodenwerte neu festzusetzen. Dies bedeutet in der Regel einen großen Preissprung, da der bisher zu zahlende Erbbauzins auf den ursprünglichen Bodenwerten bei Vertragsbeginn basiert. In hochpreisigen Lagen kann es sein, dass Häuser mit Mieten, die sich innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete, definiert durch den Frankfurter Mietspiegel, bewegen, nach der Festsetzung des aktualisierten Erbbauzinses lediglich kostendeckend bewirtschaftet werden könnten und Rücklagen oder Investitionen unmöglich werden. Der in diesen Bereichen anzusetzende Erbbauzins sollte jedoch nicht im Missverhältnis zu Ertrag und den Kosten einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie stehen.

Ziel der Neuregelung ist, dass ein Mietniveau innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete, definiert durch den Frankfurter Mietspiegel, eingehalten wird und bei einer dementsprechenden Vermietung das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu finanzieren und zu unterhalten ist. Sie soll zur schuldrechtlichen Reduzierung des Erbbauzinses führen, die gleichzeitig an entsprechende Bedingungen geknüpft ist. Nur auf diese Weise kann Einfluss auf die Höhe der Mieten genommen werden. Die schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses entfällt, wenn der Erbbauberechtigte gegen die Verpflichtungen verstößt oder wenn im Zuge der turnusmäßigen Anpassung keine nachvollziehbaren Unterlagen zum Nachweis zur Verfügung gestellt werden. In diesem Falle wird der dinglich eingetragene Erbbauzins fällig.

Während für vermietete Objekte bereits differenzierte Steuerungsmechanismen wie Mietpreisbindungen oder die Deckelung auf 30% der Mieteinnahmen existieren, fehlt bislang ein entsprechendes Instrument für die Gruppe der Selbstnutzer\*innen, die etwa ein Viertel der städtischen Erbbaurechte ausmacht. Selbstnutzer\*innen können naturgemäß keine mietbezogenen Auflagen erfüllen und tragen den Erbbauzins vollständig aus ihrem persönlichen Einkommen, ohne steuerliche Absetzbarkeit. Die moderate Absenkung um 0,5 Prozentpunkte trägt dem Umstand steigender Bodenpreise Rechnung, dessen Auswirkungen auf die Erbbauzinsen diese Gruppe besonders belasten. Durch die schuldrechtliche Bindung an die Selbstnutzung wird sichergestellt, dass die Vergünstigung

zweckgebunden bleibt und ein eigener Lenkungseffekt erzielt wird: die dauerhafte Selbstnutzung von Wohnraum wird gefördert und der Umwandlung in Renditeobjekte entgegengewirkt.

Für die Kalkulation und damit die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses stellen insbesondere die hohen Bodenwerte eine Belastung dar. Daher werden Einschränkungen in der Verwertbarkeit des Grundstückes, die aus städtischer Sicht geboten sind (z. Bsp. ein Aufteilungsverbot), künftig dinglich festgesetzt. Diese Einschränkungen können sodann in der Bodenwertkalkulation zu einem Abschlag führen. Für dieselben Einschränkungen kann dann jedoch nicht ergänzend der Erbbauzinssatz gesenkt werden. Möglich ist jedoch, dass Nutzungsbeschränkungen, wie Aufteilungs-/oder Umwandlungsverbote, Laufzeitreduzierungen oder festgeschriebene Erdgeschossnutzungen, zu Bodenwertabschlägen berechtigen und zusätzlich beispielsweise die Erfüllung von Kriterien der gemeinwohlorientierten Wohnraumbewirtschaftung oder der Voraussetzungen für Förderweg 1 oder 2 zusätzlich die schuldrechtliche Reduktion des Erbbauzinssatz nach sich zieht. Der Magistrat - kommunale Wertermittlungsstelle - wird auf Grundlage der Beurteilung der Gemeinwohlorientierung bzw. der Einschlägigkeit von Förderprogrammen durch den Magistrat - Amt für Wohnungswesen gemeinsam mit dem Amt für Bau und Immobilien- insofern eine umfassende Prüfung der höchstmöglichen Förderung im Rahmen der Bemessung und Konditionen der Erbbauzinsgestaltung durchführen.

#### Wie kann der Bodenwert gesenkt werden?

- Umwandlungsverbot durch erbbaurechtliche Vereinbarung und GuG: **minus je 5 % für Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte**
- Festschreibung der Miethöhe auf Mietspiegel. Bei Neuvermietung wird ein Plus von 10 % verhindert: **minus 5 %**
- Vorkaufsrechte reduzieren den Bodenwert geringfügig: **minus 5 %**
- Falls der Erbbauberechtigte den Erschließungsbeitrag gezahlt hat, muss dieser in Abzug gebracht werden: Betrag von 50,-€/m<sup>2</sup> bis 150,-€/m<sup>2</sup> möglich, je nachdem wann der Erschließungsbeitrag bezahlt wurde. Ansatz evtl. minus **100,- €/m<sup>2</sup>**
- Angestrebte Laufzeit von nur 60 Jahren gering: ggf. weiterer geringfügiger Abschlag denkbar

In Summe ergibt sich hier eine vorstellbare Absenkung des Bodenwertes um ca. 20 %. Dies beinhaltet nicht einen möglichen Abzug durch den Erschließungsbeitrag.

Diese Regelungen führen zu deutlich erhöhtem Verwaltungsaufwand in allen beteiligten Ämtern (Stadtplanungsamt, Wohnungsbauförderung, Stadtvermessungsamt, kommunale Wertermittlung, Amt für Bau und Immobilien, Immobilienmanagement und Amt für Wohnungswesen) bei Vergabe geförderter Wohnungen und Überwachung der Bindungen. Der genaue Mehraufwand sollte evaluiert und dem nachweislich größeren Aufwand entsprechend in den nächsten Stellenplänen nachjustiert werden.

#### Zu 1.4.:

In besonderen z. B. alters- oder krankheitsbedingten Härtefällen können bei selbstbewohnten Erbbaurechten bei einer schlüssigen Begründung nach Vorlage der Einkommens- und Vermögensnachweise schuldrechtliche Ermäßigungen gewährt werden. Hierbei kann auf die Regelung zum Lastenausgleich, analog Wohngeld, verwiesen werden, eine Anspruchsberechtigung müsste im Amt für Wohnungswesen überprüft werden.

Diese Regelung führt zu erhöhtem Verwaltungsaufwand im Amt für Wohnungswesen und im Amt für Bau und Immobilien, Immobilienmanagement.

#### Zu 2.:

Vorzeitige Verlängerungen für Wohnnerbbaurechte werden in der Regel dann verlangt, wenn Fremdmittel zur Finanzierung eines Kaufs oder im Zuge einer Sanierung bzw. Bauerweiterung aufgenommen werden müssen. Im Allgemeinen geschieht dies ca. 20 bis 30 Jahre vor Ablauf der Erbbauzeit.

Zu diesem Zeitpunkt sind die Bauwerke bereits mehrere Jahrzehnte alt. Ein Sanierungszyklus wird mit 30 bis 50 Jahren angegeben. Verlängerungen von Erbbaurechten werden daher **in der Regel** für 60 Jahre abgeschlossen. In den Siedlungsbereichen bleibt es bei den bisher vereinbarten einheitlichen Ablaufdaten, um stadtplanerisch die Chance zu erhalten, diese Gebiete rechtzeitig vor Ablauf ggf. anders zu gestalten. Neubestellungen von Wohnnerbbaurechten werden weiterhin auf 99 Jahre vorgenommen.

#### Zu 2.1.:

Bei einer vorzeitigen Verlängerung von Wohnnerbbaurechten wird die Restlaufzeit vermindert auf den Erbbauzins angerechnet. Es wird ein Mischerbbauzins wie folgt errechnet:

$$\frac{(\text{alter Erbbauzins} \times \text{Restlaufzeit}) + (\text{neuer Erbbauzins} \times \text{Verlängerungszeit})}{\text{Laufzeit}}$$

Dieser wird schuldrechtlich vereinbart, er gilt bis zum Ablauf der Gesamtlaufzeit.

#### Zu 2.2.:

Verkauft ein Erbbauberechtigter sein Erbbaurecht, bedarf es grundsätzlich der Zustimmung der Stadt, die in der Regel nicht verweigert werden darf. Allerdings wird regelmäßig mit dem Ankauf eine Laufzeitverlängerung angeboten und hierfür werden die Erbbaurechtsvertragskonditionen in einem Nachtragsvertrag mit dem Erwerber an die aktuelle Rechts- und Beschlusslage angepasst.

Für die Erbbauzinsgestaltung bedeutet dies grundsätzlich eine Zugrundelegung des Regelerbbauzinses aus dem aktualisierten Bodenwert.

In Fällen, in denen der Erwerber des Erbbaurechts, auf Grundlage dieses Ergänzungsbeschlusses, eine Ermäßigung des Erbbauzinssatzes oder Abschläge vom Bodenwert fordern kann, werden diese in dem Nachtragsvertrag schuldrechtlich vereinbart. Zudem wird bei Erwerb, die die Voraussetzungen für eine Reduzierung des Erbbauzinses nach 1.1, 1.2 und 4. dieses Ergänzungsbeschlusses erfüllen, eine Anrechnung des Zinsvorteils für die Restlaufzeit vorgenommen und bis zum Ablauf der Gesamtlaufzeit schuldrechtlich ein Mischerbbauzins vereinbart.

Durch diese differenzierte Erbbauzinsgestaltung bei der Veräußerung von Erbbaurechten verfolgt die Stadt das Ziel, bei Vorgängen (Verkauf durch den Erbbauberechtigten), die grundsätzlich außerhalb des städtischen Einflussbereichs liegen, Anreize für den Erwerb durch gemeinwohlorientierte Akteure und für förderungswürdige Nutzungen zu schaffen. Veräußerungen an andere Investoren soll durch die Verminderung der Attraktivität des Ankaufs, aufgrund deutlich erhöhter Erbbauzinsen für den Erwerber, möglichst verhindert oder zumindest reduziert werden. Für den Fall eines - unvermeidbaren - Verkaufs an einen nicht gemeinwohlorientiert agierenden Investor sollen die Mehreinnahmen durch die angepassten Erbbauzinsen dem städtischen Haushalt und nicht dem Verkäufer im Wege des erhöhten Kaufpreises zu Gute kommen.

#### Zu 3.:

Für alle Grundstücke über 465 m<sup>2</sup> mit geringer Ausnutzung (1-2 Familienhäuser) bleibt es bei der bisherigen Splittingregelung. In den Siedlungen Goldstein und Praunheim sind die Erbbaugrundstücke zum Teil 700 bis über 1.000 m<sup>2</sup> groß, weil sie ursprünglich als Siedlerstellen der Selbstversorgung aus dem eigenen Garten dienten. Die Baufenster sind relativ klein, so dass nur ein geringer Prozentsatz der Grundfläche bebaut werden kann. Hier soll die bisherige Splittingregelung weiterhin auch für die Nutzung mit bis zu 4 Wohneinheiten gelten. Ab 5 Wohneinheiten wird die gesamte Grundstücksfläche mit 2,5% des Bodenwertes berechnet.

#### Zu 4.:

Der Magistrat - Stadtvermessungsamt, Kommunale Wertermittlungsstelle - stellt die Bodenwerte für die jeweilige Art der Nutzung zum Zeitpunkt der Ausschreibung fest. Die Bewerber können somit anhand ihrer Flächenaufteilung planen und kalkulieren. Das überzeugendste Konzept, das den größten Nutzen für die Allgemeinheit und die positivste Auswirkung in den Stadtteil erwarten lässt, soll ausgewählt werden. Die vorgegebenen Konditionen sollen über den Zeitraum der Vergabe hinaus auch für die Anhandgabephase, jedoch höchstens für 3 Jahre festgeschrieben bleiben, die

Preisentwicklung muss für die Bewerber planbar bleiben. Regelungen zur Konzeptvergabe werden in einer gesonderten Vorlage formuliert.

#### Zu 5.:

Die großen Siedlungsgebiete sind Anfang/Mitte des letzten Jahrhunderts entstanden. Beispielhaft ist die Goldsteinsiedlung anzuführen. Sie ist Anfang der 30er Jahre in der schwierigen Zeit der Wirtschaftskrise und der Arbeitslosigkeit gegründet worden. Ihre Entstehung hat stadthistorische Bedeutung. Es war zu dieser Zeit ein sozial- und gesellschaftspolitisches Ziel, arbeitslose Mitbürger und Mitbürgerinnen aus der Stadt für den Siedlungsgedanken zu gewinnen und sie in den neuen Stadtvierteln sesshaft zu machen. Man wollte sie wirtschaftlich stabilisieren, ihre Selbständigkeit unterstützen, ihnen eine neue Gemeinschaftsfindung ermöglichen und die Familien in ihrer Existenz fördern.

Die Schaffung dieser „Siedlerstellen“ hatte auch den Zweck, den Erbbauberechtigten die Bestreitung eines wesentlichen Anteils ihres Lebensunterhaltes durch Kleintierzucht und Gartenanbau zu ermöglichen. Deshalb sind diese Erbbaugrundstücke im Vergleich zu anderen im Stadtgebiet sehr groß zugeschnitten. Nach und nach wurden im Laufe der Jahrzehnte die kleinen Siedlerstellen ausgebaut und erweitert um für die wachsenden Familien Wohnraum zu schaffen. Die Verträge mussten nach 50 Jahren angepasst werden. Man befand einen Erbbauzins von 10 DM/m<sup>2</sup> für angemessen, obwohl der Bodenwert bereits damals 800 DM pro m<sup>2</sup> betrug. Wegen der übergroßen Grundstücke wurde die Splittingregelung eingeführt. Ende der 1990er Jahre wurden mit dem M-Beschluss „Erbbaurecht 2000“ diese Siedlungskonditionen für Erbbaurechte, die baulich erweitert wurden, festgeschrieben. Die meisten Erbbaurechte waren noch im Besitz der ursprünglichen Siedlerfamilien. Seit dem Jahr 2012 werden auch Verlängerungen bis zum Jahr 2111 zu diesen Konditionen vorgenommen. Die Sonderkonditionen hatten in der Vergangenheit noch ihre berechtigten Gründe, können heute aber aufgrund des Wandels der Zeit und wegen haushalts- und beihilferechtlichen Vorgaben nicht mehr Grundlage für die hohe Subventionierung der Siedlungserbbaurechte sein. Die Leistungen der Erbbauberechtigten, die in der Vor- und Nachkriegszeit die Siedlungsgebiete aufgebaut haben sind auch heute noch mit Respekt anzuerkennen. Dies ist aber nun nahezu ein Jahrhundert her. Auf den vergebenen ehemaligen Siedlerstellen stehen zwischenzeitlich ausgebaute Mehrfamilienhäuser, die ursprünglichen Erbbauberechtigten leben nicht mehr und die aktuellen Erbbauberechtigten gehören nicht mehr zu den ehemals förderwürdigen Bevölkerungskreisen. Die Gärten dienen nicht mehr der Selbstversorgung durch Obst- und Gemüseanbau oder Kleintierzucht, sondern sind als Freizeitgärten mit Gartenhäusern und Pools angelegt. Einige Erbbauberechtigte besitzen bereits mehrere Erbbaurechte, die als reine Renditeobjekte genutzt werden. Allein im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz mit den restlichen städtischen Erbbaurechten ist der bisherige großzügige Nachlass bei der Festsetzung des Erbbauzinses in Verlängerungsverträgen nicht mehr zu vertreten. Die bauliche und Bevölkerungsstruktur hat entscheidende Wandlungen erlebt. In den Jahren 2040 bis 2050 laufen die Mehrzahl der Siedlungserbbaurechte ab. Knapp 20 Jahre vor Ablauf der meisten Erbbaurechte müssen bei Verlängerungen der Erbbaurechte auch hier die stadtweiten Maßstäbe angelegt werden, weil die Grundlage für eine fortwährende Vergünstigung einer Prüfung nicht standhält und die Kommune ihrer gesetzlichen Verpflichtung zu sparsamen und wirtschaftlichen Verwaltungshandeln nachkommen muss. Auch gilt es zu verhindern, dass die Schere zwischen den begünstigten Siedlungsgebieten und den regulären städtischen Erbbaurechten immer größer wird.

Übergangsweise erhalten Erbbauberechtigte und ihre Erben in gerader Linie, die ihr Erbbaurecht selbst bewohnen, bei einer vorzeitigen Verlängerung die bis zum ursprünglichen Ablaufdatum weiterhin geltenden die Siedlungskonditionen auf schuldrechtlicher Basis angerechnet. Im abzuschließenden Nachtragsvertrag wird der reguläre dingliche Erbbauzins vereinbart, aber schuldrechtlich ein Mischerbbauzins analog 2.2 vereinbart. Die Ermäßigung ist an die Residenzpflicht gebunden. Ab dem Ablaufdatum der verlängerten Vertragslaufzeit gilt auch hier der vereinbarte dingliche Erbbauzins (2,5% des Bodenwertes), der zum Zeitpunkt der vorzeitigen Vertragsverlängerung vereinbart wird, bzw. für selbstgenutzte Wohnerbbaurechte der schuldrechtlich auf 2% reduzierte Erbbauzins.

#### Zu 6.:

Das sog. „Startprogramm für junge Familien“ aus dem Jahr 1998 sieht unabhängig vom Einkommen vor, dass für jedes kindergeldberechtigte Kind der Erbbauzins schuldrechtlich um 20% ermäßigt wird. Die Ermäßigung wird für maximal 4 Kinder gewährt, wenn das Erbbaurecht von der Familie selbst bewohnt wird, keine Wohnraumvermietung vorliegt und kein weiteres Wohneigentum vorhanden ist. Der Antrag kann gestellt werden, wenn der Erbbauzins auf einen Mindestanfangswert von 12,75 €/m<sup>2</sup> festgelegt ist. Eine Anpassung des Mindestausgangswertes an die Preissteigerung der letzten 25 Jahre wurde bisher nicht vorgenommen. Nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) liegt für die Zeit von Januar 1998 bis Januar 2023 eine Steigerung von 52,2% vor, so dass der Ausgangswert auf 19,40 €/m<sup>2</sup> anzuheben wäre. Die Bodenwerte sind in diesem Zeitraum um ca. 250% gestiegen.

Ziel ist es weiterhin, junge Familien bei der Bildung von Wohneigentum zu fördern und zu unterstützen. Neben der Kappung von maximal 80% Ermäßigung soll jedoch künftig eine Überprüfung der Förderberechtigung vorgenommen werden. Übergangsweise wird pro Kind weiterhin eine Reduzierung des Erbbauzinses um 20% des Erbbauzinses gewährt, die Reduzierung soll einen Betrag in Höhe von Euro 500,- pro Jahr und Kind nicht übersteigen, so dass nicht in besonders teuren Wohnlagen besonders viel gefördert wird. Die Reduzierung erfolgt wie bisher für maximal vier Kinder

Das bisherige „Startprogramm für junge Familien“ soll in den Frankfurter Förderprogrammen aufgehen.

#### Zu 7.:

Der Magistrat - Stadtvermessungsamt, Kommunale Wertermittlungsstelle - ermittelt die Bodenwerte für Bauflächen mit der planungsrechtlichen Festsetzung Gemeinbedarf. Bei gemischt genutzten Objekten (bspw. gemeinschaftlichen Wohnprojekten) wird der Anteil der Flächen im Gebäude errechnet, der der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird und damit eine positive Wirkung in den Stadtteil hat. Da dieser Anteil nicht gewinnbringend vermietet wird, ist der Erbbauzins mit 2% aus dem Bodenwert für Gemeinbedarf zu berechnen.

Wertvolle Beiträge zum Gemeinwesen werden auch von Einrichtungen auf Flächen erbracht, die nicht formal als Gemeinbedarf ausgewiesen sind. Diese Einrichtungen leisten dennoch einen erheblichen Beitrag zur sozialen Infrastruktur und zur Daseinsvorsorge, ohne dabei auf Gewinnerzielung ausgerichtet zu sein. Die Regelung ermöglicht eine sachgerechte Berücksichtigung gemeinwohlorientierter Nutzungen bei der Berechnung des Erbbauzinses und trägt damit zur Stärkung des gemeinnützigen Sektors bei.

Weitere Regelungen könnten in einem entsprechenden Förderprogramm der Stadt Eingang finden.

#### Zu 8.:

Betreffend die Erbbauzinsgestaltung für Sportflächen bleibt es bei der bisherigen bewährten Regelung.

### **A. Zielsetzung**

Mit der Neuregelung wird die Vereinbarung des Koalitionsvertrages von 2021 aufgegriffen. Die Schaffung und der Erhalt von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum soll unterstützt werden. Insbesondere soll eine Neuregelung für vermietete Alterbbaurechte getroffen werden, deren Erbbauzins im Falle der Verlängerung aufgrund der Bodenwertsteigerung einen enormen Preissprung macht und dem Erbbauberechtigten somit die Möglichkeit genommen wird, das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu finanzieren und zu unterhalten. Eine flächendeckende Absenkung des Erbbauzinses ist jedoch haushaltsrechtlich und nach dem EU-Recht nicht zulässig, vielmehr muss eine Ermäßigung und somit der Verzicht auf Erbbauzinsen und damit Einnahmen der Stadt im Einzelfall begründet werden. Dem kann Rechnung getragen werden, wenn an die schuldrechtliche Ermäßigung Bedingungen - wie in Förderrichtlinien geregelt - geknüpft werden. Durch die mit Bedingungen verknüpfte Ermäßigung von vermieteten Erbbaurechten werden die Mieten in diesen Objekten konstant gehalten.

Durch die Kürzung der Laufzeitverlängerung auf 60 Jahre kann in kürzeren Zeitabständen über neue Konditionen verhandelt werden.

Mit den Anpassungen werden weiterreichende Ermäßigungen für vermietete Alterbbaurechte gewährt, vorausgesetzt die Mieten sind und bleiben angemessen.

Erbbaurechtsnehmer von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern, die zu Preisen maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, definiert durch den Frankfurter Mietspiegel, vermieten, erhalten eine nicht unerhebliche schuldrechtliche Ermäßigung, die teilweise über 50% des dinglichen Erbbauzinses betragen kann. Anders ausgedrückt wird auf diese Weise ein Erbbauzinssatz von 1,5% und darunter erreicht.

Härtefallregelungen sind im Einzelfall eher möglich.

Die Familienermäßigung wird zukünftig nicht dort besonders hoch ausfallen wo das Wohnen besonders teuer ist, sondern pauschal für alle gleich hoch ausfallen. Damit werden prozentual Eigentümer in mittleren und einfachen Wohnlagen stärker unterstützt. Perspektivisch soll die Familienermäßigung in die Förderprogramme integriert werden.

Es wird über das Vermögen der kommenden 3 Generationen entschieden.

Nicht jeder Bürger kann Grundbesitz erwerben. Sei es, weil ihm die finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen oder weil auf dem Immobilienmarkt nicht genügend bezahlbare Grundstücke handelbar sind.

Die Bürger erwarten, dass die Stadt mit dem Gemeindevermögen wirtschaftlich und sparsam umgeht, aber dennoch den sozialen Aspekt nicht aus dem Fokus verliert. Bürger die kein Erbbaurecht besitzen oder erwerben können, haben ein Anrecht darauf, dass das städtische Grundvermögen nicht unter Wert vergeben wird und die Stadt nicht zugunsten Weniger auf Einnahmen verzichtet, die zur Erfüllung ihrer Aufgaben dringend notwendig sind.

Ein ermäßigter Erbbauzins wird daher nur nach Prüfung des Einzelfalles gewährt und wenn im Gegenzug die Mietpreise günstig bleiben. Daher sind begründete schuldrechtliche Ermäßigungen zu gewähren, deren Berechtigung regelmäßig zu überprüfen sind.

## **B. Alternativen**

a) Beibehaltung zum Teil unausgewogener und überholter Regelungen.

b) Eine pauschale Absenkung des Erbbauzinssatzes auf 1,5% der Bodenwerte:

Da der Erbbauzinssatz über die gesamte Vertragslaufzeit (60 bzw. 99 Jahre) konstant bleibt, ist eine Absenkung des Erbbauzinssatzes von 2,5% auf 1,5% aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht vertretbar. Mit einer solchen Absenkung für alle Erbbaurechtsnehmer, egal ob sie wirtschaftlich mit ihren Erbbaurechten gut aufgestellt sind oder nicht, würde die Stadt auf 40% der erzielbaren Einnahmen verzichten und das für die nächsten 3 Generationen.

Mit einer pauschalen Reduzierung wird kein Einfluss auf die Mietpreise genommen. Ein niedriger Erbbauzins ohne Auflagen veranlasst keinen Vermieter seine Wohnungen preisgünstiger zu vergeben, sondern der Vermieter maximiert seine Gewinne. Eine Ausnahme stellen die durch Rechtsform gemeinwohlorientierten Vermieter dar.

Auch könnte mit einer pauschalen Absenkung ein neuer Schub für die Kaufpreise von Erbbaurechten entstehen, da bei günstigen Erbbauzinsen erfahrungsgemäß die Kaufpreise steigen. Auch das wird sich negativ auf die Mietpreise auswirken, die Zinsen werden dann den Banken zur Finanzierung des höheren Kaufpreises gezahlt.

Dass durch die Absenkung des Erbbauzinses ohne einschränkende Bedingung die verfolgten Ziele nicht erreicht werden, kann aus vielen Entwicklungen in der Vergangenheit abgelesen werden. Beispielhaft ist hier die Vergabepaxis in den 1950er Jahren zu preisreduzierten Konditionen an die Frankfurter Siedlungsgesellschaft (FSG) zu nennen. Die zum Mehrgeschosswohnungsbau im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke sind zwischenzeitlich auf ein namhaftes deutschlandweit tätiges Wohnungsunternehmen im Wege von Übernahmen von Gesellschaftsanteilen übergegangen. Im Durchschnitt wird für diese Erbbaurechte ein Erbbauzins von 1,50 € bis 2 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche jährlich gezahlt. Der vereinbarte Erbbauzins lag bereits nach einer Laufzeit von 30 Jahren weit unter 0,5% des Bodenwertes und ist noch bis zum Ablauf (Mitte der 2050er Jahre) gültig.

Der niedrige Erbbauzins führt bei diesen Immobilien allerdings nicht zu niedrigeren Mieten, vielmehr orientieren sie sich ausschließlich an den üblichen Marktwerten mit höchstmöglichem Gewinn und nicht an einer gemeinwohlorientierten Kostenmiete.

Wenn Erbbaurechte, die Anfang/Mitte des vorigen Jahrhunderts vergeben wurden, heute zur Verlängerung anstehen, wird der am aktuellen Bodenwert gemessene Erbbauzins im Vergleich zum bisherigen Bodenwert logischerweise zu einem Anstieg von über 1000% führen. Der Erbbauberechtigte hat über mehrere Jahrzehnte von Vertragskonditionen profitiert, die auf der Grundlage der damaligen Bodenwerte vereinbart wurden. Eine große Zahl dieser laufenden „Altverträge“ von Eigenheimbesitzern zahlt einen **jährlichen** Erbbauzins von 300 € bis 450 €. Es ist fragwürdig, ob an solchen Beispielen von Preissprüngen die Erbbauzinspolitik der Stadt Frankfurt berechtigt kritisiert werden kann. Solche Einzelfälle, bei denen ein fast hundertjähriger Ausgangswert als Maßstab angegeben wird, werden immer wieder zu Felde geführt, sind aber nicht geeignet, flächendeckend zu pauschalisieren. Wenn die Vertragszeit von 99 Jahren abgelaufen ist, kann einer Privilegierung aus „Gewohnheitsrecht“ auf einen niedrigen Erbbauzins aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht entsprochen werden.

Extreme Einzelbeispiele werden den realen Verhältnissen nicht gerecht. Über 1/3 der städtischen Wohnnerbbaurechte sind in Siedlungsgebieten mit Sonderregelungen vergeben. Dort liegt der Erbbauzins aktuell unter 1% des Bodenwertes. Weitere Wohnnerbbaurechte profitieren von der Splittingregelung und der Familienermäßigung. Auch in diesen Fällen sinkt der Erbbauzinssatz auf 1,5% und niedriger. Nicht zuletzt damit liegt Frankfurt im Vergleich mit anderen Erbbaurechtsausgebern heute schon weit unter dem Durchschnitt.

Bei den immer wieder aufgeführten Kommunen, die vermeintlich günstigere Konditionen anbieten, bleibt unerwähnt, dass diese Vergünstigungen immer mit Auflagen und Bedingungen verknüpft sind. In der Regel werden die Ermäßigungen zum einen an Einkommenshöchstgrenzen gekoppelt und weiter werden Voraussetzungen bestimmter familiärer Umstände wie Kinder, die Pflege von Familienangehörigen oder Rentenempfänger geprüft. Einige Vergünstigungen werden ausschließlich Erbbauberechtigten gewährt, die bereits mindestens 20 Jahre im Erbbaurecht wohnen und werden umgehend aufgehoben, wenn das Erbbaurecht verkauft wird. Im Geschosswohnungsbau bei Mietshäusern gibt es Mietpreisbegrenzungen die zu erfüllen sind. Alle Reduzierungen werden lediglich schuldrechtlich gewährt. Ansonsten liegt der Regelerbbauzinssatz auch dort bei 3 bis 4 % des Bodenwertes.

Ausschließlich zum Zeitpunkt der Vergabe des Erbbaurechts kann der Ausgeber den Erbbauberechtigten bestimmen. Der Besitzer eines Erbbaurechts ist frei in seiner Entscheidung, an wen er sein Erbbaurecht zu welchem Preis verkaufen will. Der Grundsatz der Veräußerlichkeit eines Erbbaurechts ist eine unabdingbare gesetzliche Voraussetzung eines jeden Erbbaurechts. Um sicher zu stellen, dass im Falle eines Verkaufs kein Unberechtigter die Förderung erhält, ist eine Ermäßigung des Erbbauzinses nur schuldrechtlich zu gewähren und an den entsprechenden Erbbauberechtigten zu binden. Im Falle eines Verkaufs muss der jeweilige Erwerber dann seine Förderberechtigung erst nachweisen, ansonsten entfällt die schuldrechtliche Ermäßigung und der dingliche Erbbauzins wird für ihn fällig.

Für einen „Normalverdiener“ ist der Kaufpreis die größte Hürde beim Erwerb von Wohneigentum. Wird der vereinbarte preisreduzierte Erbbauzins bei der Bestellung des Erbbaurechts dinglich festgeschrieben, führt der niedrige Erbbauzins zu einem höheren Kaufpreis der ebenfalls finanziert werden muss. In diesem Fall verbleiben die Zinsrenditen bei den finanzierenden Kreditinstituten.

Reformbedürftig sind die derzeit geltenden Siedlungskonditionen. Sie wurden mit Stadtverordnetenbeschluss vom 12.12.1996, § 7228 (NR 966), im Jahr 1996 dem sogenannten „Erbbaurecht 2000“ beschlossen. Im Fokus hatte man in dieser Zeit die größte Frankfurter Siedlung in „Goldstein“. Der Bodenrichtwert lag bei 800 DM/m<sup>2</sup>. Für alle definierten Siedlungen wurde der Erbbauzins auf 5% von 200 DM/m<sup>2</sup> = 10 DM/m<sup>2</sup> festgesetzt (umgerechnet 1,25% vom Bodenwert). Die neue „Automatikwertsicherungsklausel“ mit dem 5-jährigen Anpassungssturnus wurde eingeführt. Wegen der

außerordentlich großen Grundstücke, bei denen baurechtlich nur eine geringe Ausnutzung zugelassen ist, wurde zur zusätzlichen Entlastung die Splittingregelung eingeführt. Auf diese Weise wird der Erbbauzins weiter reduziert.

Bis heute werden in Siedlungsgebieten Verlängerungsverträge auf der Grundlage dieser um 75% reduzierten Bodenwerte aus dem Jahr 1998 abgeschlossen. Es erfolgt bei der Festsetzung des Anfangswertes (derzeit 8 €/m<sup>2</sup>) lediglich der Ausgleich des Kaufkraftschwundes durch die Anpassung entsprechend der vereinbarten Wertsicherungsklausel (VPI).

Die meisten Siedlungserbbaurechte werden zwischen Mitte 2040 und 2050 ablaufen. Die genaue Anzahl, wie viele Erbbaurechte bis zum Ablauftermin noch nicht verlängert sein werden, lässt sich nicht abschätzen, weil eine Vielzahl von Erbbauberechtigten bereits jetzt und im Laufe der nächsten Jahre eine Verlängerung anstreben wird. Im Zuge einer Erbschaft, eines Verkaufs oder von Umbauabsichten werden vorzeitige Vertragsverlängerungen vorgenommen.

Nach nun 25 Jahren ist die Neuregelung der Ausgangswerte für die Festsetzung des Erbbauzinses bei Verlängerungen in Siedlungsgebieten dringend notwendig. Ein weiteres Festhalten an diesen überalterten und zusätzlich mit Abschlägen versehenen Basiswerten bis zum Ablaufzeitpunkt in ca. 30 Jahren ist aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht zu verantworten.

Bei allen städtischen Erbbaurechten die verlängert werden, orientiert man sich bei der Berechnung des neuen Erbbauzinses an den aktuellen Bodenwerten. Damit die Schere zu diesen Erbbaurechten nicht immer größer wird, ist es an der Zeit, diesen Grundsatz auch bei den Siedlungserbbaurechten anzuwenden. Die Konditionen gelten für selbstgenutzte Erbbaurechte fort.

In der Siedlung Goldstein beträgt der Richtwert derzeit 810 €/m<sup>2</sup>, in der Niedwaldsiedlung 500 €/m<sup>2</sup>, in der Praunheimer Siedlung 1.200 €/m<sup>2</sup>, in der Siedlung Friedenau 830 €/m<sup>2</sup>, Hohensteiner/Insterburger Straße 590 €/m<sup>2</sup>.

### **C. Lösung**

Ausnahmen, die eine Unterwertüberlassung rechtfertigen sind zu begründen und zu beschließen. Zudem ist der vergünstigte Erbbauzins an entsprechende Bedingungen zu knüpfen, die schuldrechtlich zu vereinbaren und in regelmäßigem Turnus zu überprüfen sind. Eine dingliche Absicherung kommt für solche Bedingungen in Frage, die nachweislich die Verwertbarkeit des Grundstückes generell einschränken und somit der Erzielung von Abschlägen von den Bodenwerten dienen.

### **D. Kosten**

Kosten entstehen der Stadt nicht, vielmehr wird teilweise auf Einnahmen verzichtet. Die Höhe des Verzichts kann nicht beziffert werden, da nicht absehbar ist, wie hoch bspw. die Anzahl der Erbbaurechte ist, die unter Ziffer 2.2. dieser Regelung fallen und künftig in Anspruch genommen werden.

gez.: Dr. Eskandari-Grünberg  
begl.: Moser