

## **Erbbaurechte in Heidelberg: Ein Blick auf soziale Gerechtigkeit**

„Erbbaurechte und soziale Verantwortung: In Deutschland vergeben Kommunen zunehmend Erbbaurechte zu günstigen Konditionen, um sozialen Wohnungsbau zu fördern. Erfahren Sie, warum nicht jedes Erbbaurecht einen sozialen Zweck erfüllt und welche Rolle Erbbauzinsen dabei spielen. Lesen Sie die Einschätzungen des Deutschen Erbbaurechtsverbands und die Herausforderungen bei der Vertragsverlängerung.“

### **Die Rolle der Erbbaurechte in der sozialen Wohnungspolitik**

Heidelberg, 30.07.2024. In den letzten Jahren haben sich die Erbbaurechte in Deutschland zu einem wichtigen Instrument zur Förderung von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen entwickelt. Viele Kommunen gewähren diese Rechte zu günstigen Konditionen, um sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. Doch der Deutsche Erbbaurechtsverband macht darauf aufmerksam, dass nicht alle vergebenen Erbbaurechte tatsächlich einen sozialen Zweck erfüllen.

### **Was sind Erbbaurechte?**

Das Erbbaurecht stellt eine rechtliche Konstruktion dar, bei der das Eigentum an einem Grundstück und das Eigentum an den darauf errichteten Gebäuden getrennt sind. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt dem Grundstückseigentümer einen

sogenannten Erbbauzins für die Nutzung des Grundstücks. Dieses Modell soll es ermöglichen, dass mehr Menschen Zugang zu Wohneigentum erhalten.

## **Die soziale Dimension der Erbbaurechte**

Immer mehr Städte und Stiftungen bieten speziellen Gruppen, wie Familien oder Baugemeinschaften, Rabatte auf den Erbbauzins an. Dies geschieht oft, um ihnen den Zugang zu Wohnraum im Eigentum zu ermöglichen oder um Projekte im sozialen oder kulturellen Bereich zu realisieren. Ein Beispiel dafür ist Hamburg, wo sich viele Kommunen für eine Mietpreisbindung von 100 Jahren einsetzen.

## **Herausforderungen und Diskussionen**

Allerdings ist das Erbbaurecht nicht automatisch gleichbedeutend mit sozialem Wohnungsbau. Die Erbbauzinsen werden oft für die Finanzierung von Aufgaben und Projekten durch kirchliche Organisationen oder Stiftungen benötigt. Auch private Erbbaurechtsgeber verfolgen wirtschaftliche Ziele und brauchen die Einnahmen zur Sicherung ihres Vermögens. „Es gibt nur wenige Erbbaurechte, die tatsächlich als Sozialprojekte angesehen werden können“, erklärt Ingo Strugalla, Präsident des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

## **Steigende Grundstückspreise und ihre Auswirkungen**

Insbesondere der Anstieg der Grundstückspreise in den letzten Jahrzehnten hat dazu geführt, dass nach Vertragsverlängerungen die Erbbauzinsen häufig erheblich steigen. In vielen Fällen wird dann die Forderung nach einer sozialen Gestaltung des Erbbauzinses laut, obwohl das zugrunde liegende Erbbaurecht keinen sozialen Zweck hat. Dies verdeutlicht, wie wichtig es ist, die vorliegenden Rahmenbedingungen genau zu betrachten.

## **Ein Blick in die Zukunft**

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Diskussion um die sozialverträgliche Gestaltung von Erbbaurechten ein wichtiger Aspekt der Wohnungspolitik darstellt. Um die Ziele einer sozialen Stadtentwicklung zu erreichen, ist es entscheidend, die verschiedenen Interessen der Erbbaurechtsgeber und der Erbbaurechtsnehmer in Einklang zu bringen. Dabei könnte eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und den Erbbaurechtsgebern zu tragfähigen Lösungen führen, um die Wohnungsnot in vielen Städten zu mindern.

## **Über den Deutschen Erbbaurechtsverband**

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V. wurde im Jahr 2013 gegründet. Er fasst die Interessen vieler Erbbaurechtsausgeber zusammen und ist ein zentraler Ansprechpartner in Deutschland für Themen rund um das Erbbaurecht. Der Verband setzt sich für die Belange seiner Mitglieder gegenüber der Öffentlichkeit, der Politik sowie der Verwaltung ein.

- **NAG**

Details

**Besuchen Sie uns auf: [n-ag.de](http://n-ag.de)**