

Bodennutzung

Vortragsreihe Sommersemester 2018

#5 Michael Jung

EBB 17
18

1

TUM EBB Univ. Prof. Florian Musso
Baukonstruktion und Baustoffkunde

Bodennutzung Vortragsreihe



Bodennutzung Vortragsreihe mit Podiumsdiskussion

Zwischen 1992 und 2015 hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche Deutschlands ohne nennenswertes Bevölkerungswachstum um mehr als 20% ausgeweitet. In den Ballungsräumen stiegen die Baulandpreise in den letzten 10 Jahren auf das Dreifache. Mittlerweile nimmt der Bodenpreisanteil dort bis zu 70% der Kosten von Neubauwohnungen ein.

Die Konsequenzen des gegenwärtigen Modells der Bodennutzung folgen nicht dem öffentlichen Interesse und können als Fehlentwicklungen identifiziert werden.

In der Veranstaltungsreihe an der TUM werden Lösungen für eine zukünftige Bodenordnung diskutiert, die zu einer sparsamen und effizienten Bodennutzung unter Beteiligung aller Bevölkerungsgruppen führen kann.

#5 Michael Jung Moderne Strukturierungsformen des Erbaurechts

Donnerstag, 21. Juni 2018 um 18:30 Uhr
Vorhölzer Forum der TU München
Arcisstraße 21, 80333 München, 5. OG

Michael Jung, Continuum Capital, Frankfurt gründete im Jahr 2009 Continuum Capital und leitet die Gesellschaft seit dieser Zeit, davor war er bei der Vivacon AG maßgeblich beteiligt an der Entwicklung eines gewerblichen Marktes für Erbaurechte in Deutschland.

Details: www.ebb.ar.tum.de > Aktuelles

- #1 Prof. Dr. Dirk Löhr, Hochschule Trier
Do, 03. Mai, 18:30 h
- #2 Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Uni Bonn
Mi, 23. Mai, 18:30h
- #3 Prof. Dr.-Ing. E.h. Christiane Thalgot
Mi, 06. Juni, 18:30h
- #4 Gero Suhner, TUM
Mi, 13. Juni, 18:30h
- #6 Stephan Reiß-Schmidt, München
Mi, 27. Juni, 18:30 h
- #7 Podiumsdiskussion
Mi, 04. Juli, 18:30h
Prof. Dr.-Ing. E.h. Christiane Thalgot
Prof. Dr. Dirk Löhr, Hochschule Trier
Stefan F. Höglmaier, Euroboden
Moderation: Dr. Thomas Welter, BDA



Schnitzer&

EBB Lehrstuhl für Baukonstruktion und Baustoffkunde
Fakultät für Architektur
Technische Universität München





#5 Michael Jung

Mittwoch, 21. Juni 2018, 18:30 Uhr

Moderne Strukturierungsformen des Erbbaurechts

Während in vielen Regionen der Welt Erbbaurechte nicht nur weit verbreitete (bspw. im angelsächsischen oder skandinavischen Raum), sondern teilweise sogar dominierende (bspw. in China, Arabien oder den GUS-Staaten) Vertragsformen der Bodennutzung darstellen, werden in Deutschland Erbbaurechte bei neuen Immobilienprojekten nur zu einem sehr geringen Prozentsatz genutzt. Historisch waren es vor allem die Kirchengemeinden, Stiftungen und Kommunen die über die Begebung von Erbbaurechten das Ziel verfolgten, einerseits die Kontrolle über den Grund und Boden nicht aus der Hand zu geben, andererseits jedoch trotzdem eine angemessene Rendite für ihre allgemeinen Haushaltszwecke zu erzielen.

Diese Verträge ‚leiden‘ jedoch häufig einerseits an einer unterproportionalen Indexierung an die Lebenshaltungskosten (was zu einer umso schmerzhafteren Anpassung im Zeitverlauf führt), gewähren vor allem gewerblichen Erbbauberechtigten zumeist nicht den vollen Spielraum bei der Nutzung der Immobilie und orientieren sich bei der Preisfindung für die Überlassung des Grundstücks allzu oft nicht am aktuell niedrigen Renditeniveau, sondern an übernommenen, historischen Werten.

Durch die juristische Aufteilung von Immobilien in die Gebäude im Erbbaurecht einerseits und die Erbbaugrundstücke andererseits, bieten sich jedoch bei ausgewogener Gestaltung Vorteile für beide Vertragsparteien, da der Grundstückseigentümer aufgrund des deutlich niedrigeren Risikos und Verwaltungsaufwands eine niedrigere Verzinsung akzeptieren kann, während der Gebäudeinvestor einen etwas überproportionalen Ergebnisanteil verdienen kann, um für sein höheres Risiko aus der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Gebäude kompensiert zu werden.

Eine größere Verbreitung des Erbbaurechts vor allem bei kommunalen und gewerblichen Immobilien-Entwicklern und -investoren böte damit die Chance, die Mietpreise von den zumindest in Innenstadtlagen stark ansteigenden Grundstückswerten zu entkoppeln, da der Eigentümer des Grundstücks seine Rendite langfristig aus der Wertentwicklung des Grund und Bodens bezieht, dafür aber während der Laufzeit des Erbbaurechts vertrags mit einer moderaten laufenden Verzinsung auskommt, die außerhalb der reinen Inflationsanpassung während der gesamten Vertragslaufzeit von i.d.R. mindestens 99 Jahren auch keinerlei Erhöhungen, bspw. aufgrund von lokalen Marktüberhitzungen, kennt.

Michael Jung

