

Energetische Sanierungen von Erbbaurechtsimmobilien lohnt sich das?

Die EU gibt für den Immobiliensektor ehrgeizige Klimaschutzziele vor. Doch lohnen sich energetische Sanierungen im Fall von Erbbaurechtsimmobilien überhaupt? Der Deutsche Erbbaurechtsverband rät dazu, frühzeitig das Gespräch mit dem Erbbaurechtsgeber zu suchen, um die Verträge zu verlängern.



Ein Wohngebäude auf einem Erbpachtgrundstück. Bevor die Dachdecker das Dach dämmen, sollte beim Erbbaurechtsgeber geklärt werden, ob sich das noch lohnt. Foto: Warda Wohnungswirtschaft-heute

Laut dem Entwurf der neuen EU-Gebäuderichtlinie sollen bis 2050 sämtliche Gebäude in Europa klimaneutral sein. Wer ein Haus der Energieeffizienzklasse G hat, muss dies gemäß der Richtlinie bis 2030 so sanieren, dass es mindestens der Effizienzklasse F entspricht. Noch ist der Entwurf nicht verabschiedet und in nationales Recht übertragen. Aber es ist davon auszugehen, dass der Druck auf Eigentümerinnen und Eigentümer deutlich steigen wird, ihre Häuser energetisch zu sanieren.

Die entsprechenden Maßnahmen variieren von Haus zu Haus. Dazu gehören zum Beispiel der Einbau neuer Türen und Fenster, Dämmungen, Dacherneuerungen oder neue Heizungsanlagen. Gerade für Erbbaurechtsnehmer stellt sich aber die Frage: Lohnt sich das auch finanziell?

Bei 22 Prozent aller deutschen Erbbaurechtsgeber laufen bis 2030 Verträge in großem Umfang aus. Eine zweite Welle ist von 2040 bis 2060 zu erwarten, wie eine Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands zeigt. Bei Ablauf des Vertrages muss zunächst geklärt werden, ob der Erbbaurechtsvertrag verlängert wird oder das Gebäude gegen Entschädigung an den Erbbaurechtsausgeber übergeht. Die Entschädigung variiert je nach Vertrag. In 46 Prozent der Fälle liegt sie bei zwei Dritteln des Verkehrswertes, bei 38 Prozent darüber. Das ergab eine Studie von JLL im Auftrag des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

Verträge vorzeitig verlängern

Der Deutsche Erbbaurechtsverband rät deshalb dazu, frühzeitig das Gespräch mit dem Erbbaurechtsgeber zu suchen und die Erbbaurechte zu verlängern, wenn größere Umbaumaßnahmen geplant sind. Die mittlere Vertragslaufzeit bei Verlängerungen beträgt rund 60 Jahre. „Mit diesem Planungshorizont können die meisten Erbbaurechtsnehmer gut arbeiten. Und auch die Banken sind dann eher bereit, Kredite zu vergeben, zum Beispiel für eine Dachsanierung“, weiß Dr. Matthias Nagel, geschäftsführender Vorstand des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

Hinzu kommt, dass der Verhandlungsspielraum für die Erbbaurechtsgeber oft größer ist, je früher die Verlängerung beschlossen wird. Bei Verträgen, die mindestens 10 Jahre vor dem Zeitablauf verlängert werden, gewähren die Erbbaurechtsgeber laut JLL-Studie im Schnitt geringere Erbbauzinsen als bei solchen, die erst kurz vor Ablauf neu verhandelt werden. „In den allermeisten Fällen haben die Erbbaurechtsgeber ebenfalls ein Interesse daran, die Verträge zu verlängern und beide Seiten profitieren von der neuen Planungssicherheit“, sagt Matthias Nagel.

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband:

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Red.

FORUM LEITUNGSWASSER

Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren

