



STIFTUNG  
SCHOENAU

Räume schaffen  
Sinn stiften

# Erbbaurecht – Nachdenken über eine Alternative.



Ein Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden

Für eine bessere Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen in diesem Flyer gleichermaßen für alle Geschlechter.

# Unsere Mission für Ihren (T)Raum.

Mit ihren Erbbaurechtsverträgen schafft die Stiftung Schönau die Grundlage für dringend benötigten Wohn- und Lebensraum in den badischen Metropolen. Vor allem in Ballungsräumen sind Baugrundstücke im Erbbaurecht eine echte Alternative zum Kauf. Es ist ein geringeres Eigenkapital nötig, da die Anschaffungskosten für das Grundstück entfallen. Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt sich so oft leichter erfüllen.

Die Stiftung Schönau ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Heidelberg. Als wirtschaftlich agierendes Unternehmen der Evangelischen Landeskirche in Baden erzielt die Stiftung Erlöse durch die Vergabe von Erbbaurechten sowie aus Vermietung, Verpachtung, Forstwirtschaft sowie der Investition in Immobilienfonds. Die Erbbaurechtsverträge der Stiftung sind auf Langfristigkeit ausgelegt und berücksichtigen die Interessen beider Vertragsparteien.

Heute verwaltet die Stiftung Schönau über 13.000 Erbbaurechtsverträge – ein Vertrauensbeweis, der uns zur größten kirchlichen Erbbaurechtsausgeberin in Deutschland gemacht hat. Es ist zugleich unser täglicher Ansporn, all unsere Erfahrung in eine faire und verlässliche Partnerschaft einzubringen.

Hier lesen Sie kurz gefasst über die Besonderheiten des Erbbaurechts. Für Ihre ganz persönlichen Ideen haben unsere Expertinnen und Experten immer ein offenes Ohr und freuen sich auf das Gespräch mit Ihnen.

Vereinbaren Sie Ihren Termin!





Ob eigenes Haus oder Wohnungseigentum: Da der Erwerb von Grund und Boden entfällt, bietet das Erbbaurecht eine liquiditätsschonende Finanzierung der eigenen vier Wände.

# Unser Traum vom Eigenheim wurde wahr.

In ländlicher Umgebung – und doch stadtnah! Das stiftungseigene Grundstück in der Nähe von Heidelberg war genau das, was sich Familie G. immer vorgestellt hatte. Und noch dazu drei Generationen unter einem Dach. Unter den „normalen“ Umständen einer Finanzierung von Haus und Grundstück fast nicht zu realisieren! Das Zielsystem war jedoch klar: Hobby, Beruf, Freizeit und Familie zu verbinden, ohne bei der Lage Abstriche machen zu müssen. Und weil Familie G. mit spitzem Stift kalkulieren kann, war schnell klar: Erbbau ist die Eigenkapital schonende Variante, die alle Vorstellungen vereinte. So blieb individuelle Bonität erhalten, ohne auf die Vorzüge der guten Lage verzichten zu müssen.

## Langfristig gesehen hohe Sicherheit.

Hinzu kommt die Sicherheit über Generationen hinweg, denn weder Erbbaurechtsgeber noch Erbbaurechtsnehmer können während der Laufzeit die Verträge kündigen. Zudem geht das Erbbaurecht im Erbfall automatisch und ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers auf die Erben über. Was für eine Zukunft! Die nächste Generation kann also schon heute auf ihren eigenen Traum vom Haus bauen.

# Auch für Unternehmen: Nachhaltig, verlässlich, attraktiv.

Die SRH ist eines der größten Bildungs- und Gesundheitsunternehmen Deutschlands. Der gemeinnützige Stiftungskonzern hat seinen Hauptsitz in Heidelberg. Hier erstreckt sich der SRH Campus.

Rund 3.500 Studierende allein hier, dazu fast 2.000 Beschäftigte und Hunderte Kunden und Patienten jeden Tag. Das verlangt Platz zum Austausch und Raum zur weiteren Entwicklung. Seit fast 60 Jahren bietet das Erbbaurecht auf Grundstücken der Stiftung Schönau dafür die Basis.

„Bei der Entwicklung der SRH und ihrer Standorte ist die Stiftung Schönau seit Jahrzehnten eine verlässliche Partnerin. Die Nutzung von Grundstücken im Erbbaurecht in Verbindung mit der nachhaltigen Investitionspolitik der SRH sorgt für eine hohe Attraktivität unserer Einrichtungen.“ So beschreibt Patrick Mombaur, Vorstand der SRH, die Vorteile für sein Unternehmen.



Der SRH Campus: Die Stiftung Schönau ist verlässliche Partnerin

# Erbbaurecht – wie geht das?

Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zu errichten. Damit besteht die Möglichkeit, den Traum vom eigenen Bauen und Wohnen zu verwirklichen, ohne zugleich ein Grundstück erwerben zu müssen. Die Laufzeit unserer Verträge beträgt in der Regel 99 Jahre! Sie erhalten quasi „Eigentum auf Zeit“ – der Vertrag kann aber beliebig oft verlängert werden.



## **Erbbaurecht: Finanzierungsalternative für den eigenen Traum vom Wohnen**

Beide Seiten erhalten so ein hohes Maß an Sicherheit, zumal weder Erbbaurechtsausgeber noch der Erbbauberechtigte ein Kündigungs- oder Rücktrittsrecht haben. Das Erbbaurecht bleibt über die gesamte Laufzeit belastbar, veräußerbar und vererbbar. Diese Vorteile erkennen auch die Banken an, wenn es etwa um die Finanzierung geht. Für die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zahlt der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer ein vertraglich festgelegtes, regelmäßiges Entgelt, den Erbbauzins. Er wird jeweils im Voraus am 11. November eines Jahres (Martini) für das darauf folgende Jahr erhoben und beträgt im Durchschnitt vier bis sechs Prozent des Grundstückswertes.

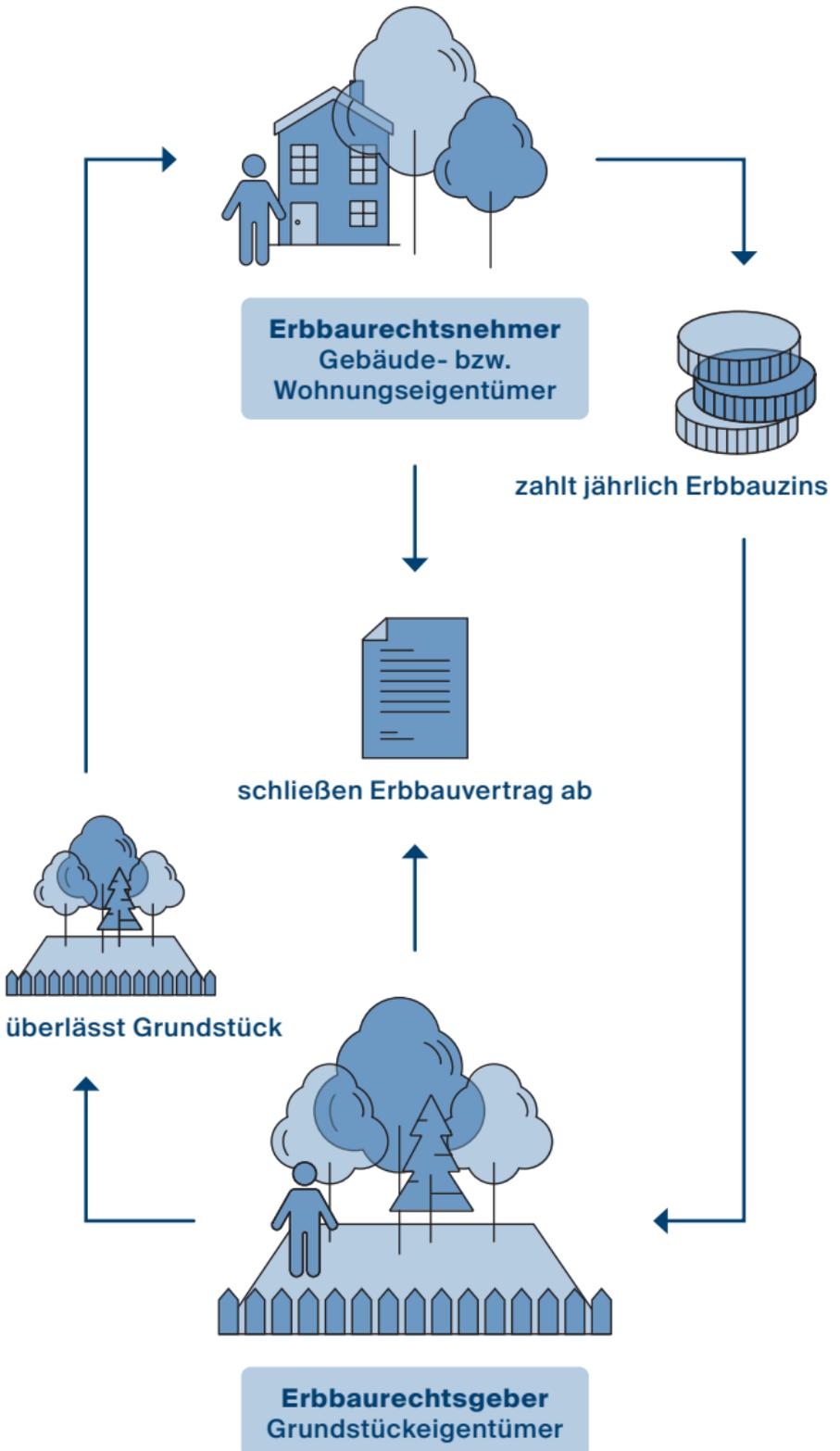
# **Erbbaurecht: Warum und für wen? Vorzüge und Pflichten.**

Sie behalten Liquidität, die ansonsten in dem von Ihnen gekauften Grundstück gebunden wäre.

- Ihr Handlungsspielraum wird nicht berührt: das Erbbaurecht ist übertragbar, vererbbar und kann als Pfandsicherheit für Darlehen dienen.
- Sie haben aus vielerlei Gründen, vor allem jedoch wegen der langen Laufzeit, hohe Planungssicherheit.
- Der Erbbauzins ist indiziert, wird also i.d.R. alle drei Jahre den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen nach dem Verbraucherpreisindex angepasst.
- Der Erbbauzins im gewerblichen Bereich ist unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich absetzbar.
- Sie sind Eigentümer einer Immobilie, die Sie selbst nutzen, vermieten, vererben oder verkaufen können.
- Sie sind überdies in vielen Rechten, aber auch Pflichten einem Grundstückseigentümer gleich gestellt – dafür sorgt die Eintragung im Erbbaugrundbuch und die Beglaubigung durch einen Notar – obwohl Ihnen das Grundstück nicht gehört.

# Eigenes Haus auf fremdem Grundstück

- **Bebauung/Nutzung nach  
Absprache mit Erbbaurechtsgeber**  
Gesamt-Vertragslaufzeit: in der Regel 99 Jahre
- Erbbaurechte und Gebäude sind vererbbar/veräußerbar



# Beispielrechnung

Für das Nutzungsrecht am fremden Grundstück ist ein Entgelt zu entrichten: der Erbbauzins. Er hat jedoch nichts mit Zinsen aus Bankgeschäften zu tun. Die Zahlungsweise ist ähnlich wie bei einer Pacht oder Miete. Die Anfangshöhe orientiert sich am Grundstückswert und liegt je nach Art der Bebauung zwischen 4 Prozent (Wohnen) und 6 Prozent (Gewerbe). Hier ein Beispiel:

Sie haben sich für ein Grundstück der Stiftung Schönau in einem Neubaugebiet nahe Heidelberg entschieden – ein Kernzentrum der Region mit hoher Qualität. Es hat 320 qm, die Ihnen genug Platz für Ihr Traumhaus bieten.

Der Wert des Bauplatzes unmittelbar bei Entstehung des Baugebietes liegt beispielsweise bei 250 €/qm ohne Erschließungskosten, kann aber bei einer solch exponierten Lage in kurzer Zeit sprunghaft ansteigen. Unsere Berechnungs-Basis für den Erbbauzins ist nur dieser Anfangswert – unabhängig von der Preisentwicklung der Bodenwerte auf dem freien Markt.

Der Erbbauzins beträgt dann:

$250 \text{ €/qm} \times 320 \text{ qm} \times 4\% \text{ (Wohnen)} = 3.200 \text{ € pro Jahr}$

Fällig wird dieser Erbbauzins jährlich im Voraus; aus historischen Gründen und traditionell jeweils zum 11. November eines Jahres, dem Martinstag oder Martini. Die für das Baugrundstück anfallenden Erschließungskosten werden in den Erbbauzins nicht eingerechnet. Sie sind vom Erbbauberechtigten bei Vertragsabschluss als einmalige Zahlung zu leisten.

Während der langen Laufzeiten finden – eben ähnlich einer Miete – regelmäßige Anpassungen des Zinses statt. Diese erfolgen üblicherweise alle drei Jahre und sind vertraglich geregelt. Sie sind jedoch zumeist an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt.

# Lassen Sie uns über Erbaurecht sprechen!

Das Erbaurecht bietet eine attraktive Alternative, um sich den Traum von den eigenen Räumen – privat wie gewerblich – zu verwirklichen. Dabei gilt es immer, den Einzelfall zu prüfen.

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben. Vereinbaren Sie Ihren Termin mit den Experten der Stiftung Schönau.

Die Besonderheiten des Erbaurechts sind ein persönliches Gespräch allemal wert.

Wir informieren Sie gerne umfassend. Denn das ist die beste Voraussetzung für Ihre Entscheidung und ein gutes Vertragsverhältnis sowie eine Partnerschaft auf vertrauensvoller Basis.



JÖRG SCHOCH  
LEITER ABTEILUNG IMMOBILIEN

STIFTUNG SCHÖNAU  
Zähringerstr.18  
69115 Heidelberg  
Telefon: 06221 / 9109-0

[Grundstuecke@StiftungSchoenau.de](mailto:Grundstuecke@StiftungSchoenau.de)  
[www.StiftungSchoenau.de](http://www.StiftungSchoenau.de)