

1452 C

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei – G Sen –

Unterrichtung des Hauptausschusses über die Neufestsetzung marktüblicher Erbbauzinssätze des Landes Berlin

rote Nummern: 1452 B

Vorgang: Sitzung des Hauptausschusses vom 11.08.2021

Ansätze (tabellarisch) zu allen thematisierten Titeln, und zwar für das

abgelaufene Haushaltsjahr:	€
laufende Haushaltsjahr:	€
kommende Haushaltsjahr:	€
Ist des abgelaufenen Haushaltjahres:	€
Verfügungsbeschränkungen:	€
aktueller Ist:	€

Gesamtkosten: entfällt

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenFin wird gebeten, dem Hauptausschuss rechtzeitig zur Sitzung am 08.09.2021 zu erläutern, wie andere Städte den Erbbauzins festsetzen. Insbesondere wird um die Darstellung alternativer Modelle sowie um Darstellung der am häufigsten verwendeten Weise der Festsetzung des Erbbauzinsses gebeten. Dieses soll sich auf Grundstücke in öffentlicher Hand und die damit verbundenen Förderungen über die Festlegung des Erbbauzins beziehen.“

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Die Ermittlung von **allgemeinen** nutzungsspezifischen Erbbauzinssätzen ist im Gegensatz zur Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken kein normiertes oder standardisiertes wertermittlungstechnisches Verfahren.

Das an sich alte Instrument des Erbbaurechtes wurde erst vor vergleichsweise kurzer Zeit für eine nachhaltige Liegenschaftspolitik reaktiviert. Viele Städte und Gemeinden verfügen daher noch über keine weitreichenden Erfahrungen hinsichtlich der Ermittlung von (marktüblichen) Erbbauzinssätzen. Auch die diesbezügliche Fachliteratur ist derzeit noch begrenzt und ein wissenschaftlicher Diskurs bislang nicht erkennbar.

Das Referat III E (Immobilienwerte und Umlegung) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat sich vor der Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinssätze, wie der dem Bericht beigefügten Anlage zu entnehmen ist, zunächst mit verschiedenen in der Fachliteratur vertretenen Modellen und einer möglichen Übertragbarkeit auf das Land Berlin auseinandergesetzt.

Zudem wurden im Vorfeld der Festsetzung der Berliner Erbbauzinssätze die A-Städte¹ hinsichtlich der aktuellen Höhe der jeweiligen nutzungsspezifischen Erbbauzinssätze befragt.

Hierbei wurde deutlich, dass die regionalen Erbbauzinssätze vielfach integriert sind in ein Geflecht aus Sonderkonstellationen und –regelungen. Darüber hinaus ist nicht bekannt, ob und wie die regionalen Erbbauzinssätze das EU-Beihilferecht berücksichtigen.

Eine erneute kurzfristige Abfrage der A-Städte im Rahmen dieses Berichtsauftrages führte zu keinem einheitlichen Bild, wie die regionalen Erbbauzinssätze ermittelt wurden. Insgesamt gingen vier Rückmeldungen ein, welche jedoch keine generellen Rückschlüsse zulassen.

Soweit durch die Abfrage und den Informationsaustausch mit anderen Städten und Gemeinden bekannt ist, werden die regionalen Erbbauzinssätze auch aufgrund von Ableitungen aus dem Grundstücks- bzw. Erbbaurechtsmarkt vorgenommen. Hierbei werden für bestimmte Nutzungskategorien sowohl der Liegenschaftszinssatz (wie z.B. in Stuttgart) als auch die Auswertung abgeschlossener Erbbaurechtsverträge (wie z.B. in München) als Grundlage für die Ermittlung nutzungsspezifischer Erbbauzinssätze verwendet.

Vielfach werden Erbbauzinssätze auch durch politische Vorgaben oder im Rahmen der Verwaltungstätigkeit festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Erbbauzinssätze der Kategorie soziale, kulturelle und sportliche Nutzung, welche oftmals „ermäßigt“ festgesetzt werden. Inwieweit hier die Beihilfeproblematik Berücksichtigung gefunden hat, ist nicht prüfbar.

Die aufgrund einer eingehenden und transparenten Analyse des Berliner Erbbaurechts- bzw. Grundstücksmarktes abgeleiteten nutzungsspezifischen Erbbauzinssätze des Landes Berlin sind marktüblich. Die angewandte Methode bezüglich der Ermittlung entspricht - wie dargestellt - dem Vorgehen anderer Städte, wobei sich aufgrund der kurzen Zeitspanne der aktiven Nutzung des Instruments des Erbbaurechtes noch kein einheitlicher diesbezüglicher Standard herauskristallisiert hat.

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen

¹ A-Städte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

III E 3

Datum: 25.08.2021

Tel.: - 5280

Vermerk**Auftrag des Hauptausschusses zur Ergänzung des Berichtes SenFin - I G 1 vom 01.06.2021;
Vorgang 1452 B des Hauptausschusses**

Der durch den Erbbauberechtigten zu zahlende Erbbauzins ermittelt sich aus der Multiplikation des Bodenwerts des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstückes (Bemessungsgrundlage) und dem nutzungsspezifischen Erbbauzinssatz. Eine Anwendung und ein Vergleich etwa mit anderen Städten ist nur sachgerecht, sofern die Bemessungsgrundlage, der Erbbauzinssatz und der Erbbauzins zueinander modellkonform sind und so etwa eine Doppelberücksichtigung von Tatbeständen (u.a. förderpolitischer Art) unterbleibt.

Obwohl das Instrument des Erbbaurechtes sehr alt ist, ist die Diskussion und die Ableitung eines marktüblichen Erbbauzinssatz vergleichsweise neu. Sie ist jedoch durch den Wandel in der Liegenschaftspolitik der öffentlichen Hand unabdingbar geworden. Bislang war die Festsetzung des Erbbauzinssatzes offenbar durch die fiskalischen Interessen des Erbbaurechtsgebers dominiert, was der Historie der örtlichen Grundeigentumsstruktur (u.a. kirchliche Erbbaurechtsgeber, ehem. herzogliche oder ritterliche Güter) geschuldet ist. Die Auswahl der aktuellen Fachliteratur zur Ermittlung von Erbbauzinssätzen ist begrenzt und wird offenbar durch einzelne Fachmeinungen dominiert. Ein wissenschaftlicher Diskurs ist bislang nicht erkennbar.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. hat für das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (u.a.) in einem Forschungsprojekt des ExWoSt einen Fachdialog Erbbaurecht durchgeführt (DV und BBSR: „Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“, Ergebnisdokumentation, 2019). Im Rahmen des Projektes wurde auch die Ermittlung eines marktgerechten Erbbauzinssatzes diskutiert und durch LÖHR ein Modell vorgestellt, das Bezug auf das Niveau des Liegenschaftszinsatzes als geeigneten Vergleichsmaßstab nimmt (a.a.O., Abschnitt 2.3.2, S. 29f.). Aus Sicht des Erbbaurechtgebers (hier: Land Berlin) sei demnach das Risiko des Erbbaurechtgebers geringer als jenes eines Volleigentümers und daher eine geringere Renditeforderung in Form eines reduzierten Erbbauzinssatzes angemessen. Die durch den Senat beschlossenen Erbbauzinssätze fragen diesem Umstand Rechnung.

Das von LÖHR vorgestellte Vorgehen findet sich in weiteren Publikationen und umfasst auch ein Berechnungsmodell (Löhr, D.: „Stakeholder Value durch kommunale Erbbaurechte“, vhw FWS 4/2019; Löhr, D.: „Marktgerechte Erbbaurechte“. Springer Verlag, 2020; Löhr, D., Braun, O.: „Warum hat es das Erbbaurecht so schwer? - Zur Erhöhung der Akzeptanz von Erbbaurechten durch mehr Marktgerechtigkeit“, ZIÖ Mai 2020). Die durch das genannte Modell erforderliche Festlegung des „Risikos des Erbbaurechtsgebers“ (Löhr, D., vhw FWS 4/2019, S. 192) kann allerdings nur unter Beachtung von etwa haushalts-, wohnungs- und wirtschaftspolitischer Erwägungen durch politische Vorgabe erfolgen. Eine Anwendung dieses Berechnungsmodells und eine Ableitung aus einem regionalen Immobilienmarkt sind jedoch nicht bekannt, so dass das Modell als ausschließlich theoriebasiert angesehen werden muss.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Hamburg hat hingegen ein Modell zur Ermittlung des Bodenwertes bei Mietbindung für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum veröffentlicht (Junge, V.: „Zur Ermittlung des Bodenwertes bei Mietbindungen“, FuB, 2/2020, S. 66-



72.). Das Modell, das auch bei der Bestellung und Verlängerung von Erbbaurechten zur Anwendung kommen kann, ermittelt den Bodenwert unter Beachtung der förderpolitischen Kulisse und des Immobilienmarktes in Hamburg. Abschließend weist der Autor selbst darauf hin, dass das Modell „zweifelslos kompliziert“ sei und eine Übertragbarkeit seines Vorgehens auf eine andere Gebietskörperschaft kritisch zu sehen ist. Durch den für Hamburg spezifischen Marktanpassungsfaktor und die landesrechtlichen Förderbedingungen schiedet eine Vergleichbarkeit für das Land Berlin für sämtliche Parameter (inkl. Erbbauzinssatz) aus Hamburg aus.

gez. Gudat