

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Hagen Reinhold, Frank Sitta,
Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), weiterer Abgeordneter und der
Fraktion der FDP
– Drucksache 19/3603 –**

Erbbauzinssätze des Bundes

Vorbemerkung der Fragesteller

Die die Bundesregierung tragenden Fraktionen von CDU, CSU und SPD haben sich im Koalitionsvertrag vorgenommen, Kommunen bei der Aktivierung von Bauland zur Sicherung bezahlbaren Wohnens zu unterstützen. Zusätzlich will die Bundesregierung Bauland günstig an Kommunen abgeben. Erbbaurecht ist eine Möglichkeit, Grund und Boden für Wohnungsbau und zur Erhöhung der Eigentumsquote zur Verfügung zu stellen. In der praktischen Umsetzung scheint es aber Probleme zu geben.

Es gibt jedoch Regionen, wo zum Beispiel bei jedem Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand die Vollwertigkeit zu bescheinigen ist – das fordern die dort geltenden Vorschriften. Dies führt wiederum dazu, dass die öffentliche Hand Bauland nicht begünstigt, zum Beispiel durch einen niedrigeren Erbbauzinssatz, abgeben kann. Sie ist an die allgemeine Preisentwicklung für Grund und Boden gebunden und diese ist gerade in Ballungsräumen das Problem. So wird selbst bei einem Erbbaurecht ein Erbbauzins von 4 Prozent zu einem Hindernis, der es vielen Bauwilligen unmöglich macht, eine eigene Immobilie anzuschaffen.

1. Welche Erbbauzinssätze nimmt der Bund für bundeseigene Grundstücke oder Grundstücke, die über die Bundesministerien oder Bundesanstalten mittel- oder unmittelbar verwaltet werden, von Erbbaurechtsnehmern (bitte nach Grundstücken für Bildung, Wohnnutzung, Ferien- und Wochenendhausgrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken aufschlüsseln und nach Bundesland und Kommune unterteilen)?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Immobiliendienstleister des Bundes verwaltet insgesamt 4 617 Erbbaurechte an bundeseigenen Grundstücken mit folgender Aufteilung:

- rd. 4.530 Verträge mit Wohnnutzung
- rd. 60 Verträge gewerblicher Art
- rd. 10 Verträge für Bildung und Wissenschaft.

Eine darüber hinausgehende detailliertere Aufschlüsselung der rd. 2 Prozent nicht der Wohnnutzung unterliegenden Erbbaurechte wird in der erbetenen Detailtiefe bei der BImA nicht vorgehalten.

Diese Erbbaurechte wurden in den 1920er und 1930er Jahren, in der Nachkriegszeit sowie vereinzelt noch in den 1990er Jahren hauptsächlich zur Förderung des Wohnungsbaus und des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg bestellt. In den Verträgen wurden nach dem seinerzeit üblichen Verfahren Erbbauzinsen zwischen 0,5 Prozent und 2 Prozent des Bodenrichtwertes vereinbart. Soweit vertraglich vereinbart, wurden bzw. werden die Verträge angepasst.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Verträge nach Bundesländern (Stand: 1. August 2018) dargestellt. Die weiteren Angaben werden in der erbetenen Detailtiefe bei der BImA nicht vorgehalten und konnten in der für die Beantwortung der Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht ermittelt werden.

Bundesland	Anzahl
Baden-Württemberg	525
Bayern	267
Berlin	149
Brandenburg	15
Bremen	18
Hamburg	239
Hessen	4
Mecklenburg-Vorpommern	31
Niedersachsen	2.349
Nordrhein-Westfalen	279
Rheinland-Pfalz	5
Saarland	0
Sachsen	13
Sachsen-Anhalt	11
Schleswig-Holstein	684
Thüringen	28
Gesamt:	4.617

Die Bundesanstalt für Post und Telekommunikation Deutsche Bundespost (BAnst PT) hat mitgeteilt, dass sie bei fünf Immobilien Erbbaurechtsgeber ist.

Nutzung	Erbbauzins (jährlich)	Bundesland
Sportplatz	1.145,04 Euro	Schleswig-Holstein
Sportplatz	2.045,17 Euro	Hessen
Weinberg	350,00 Euro	Bayern
Garagenfläche	95,16 Euro	Sachsen-Anhalt
Garagenfläche	91,08 Euro	Sachsen-Anhalt

Für das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) wurde mitgeteilt, dass eine entsprechende Datenerhebung für die Aufgabenerledigung des BEV nicht erforderlich sei und daher nicht vorgenommen wird. Das BEV ermittelt den Verkehrswert von Erbbaugrundstücken mittels Gutachten nur zeitnah im Zusammenhang mit einem Verkauf.

2. Gibt es eine bundeseinheitliche Datenerfassung über die Höhe der Erbbauzinssätze?

Wenn ja, auf welchen wissenschaftlichen Grundlagen basiert diese?

Wenn nein, ist eine Harmonisierung der Erfassung der Daten vorgesehen, und zu welchem Zeitpunkt?

3. Werden nur vom Bund erhobene Erbbauzinssätze für die Datenerfassung hinzugezogen, oder auch die von Ländern, Kommunen oder privatrechtlichen Personen?

Die Fragen 2 und 3 werden im Zusammenhang beantwortet.

Es gibt auf Bundesebene keine zentrale Erfassung der Immobilien, für die ein Erbbaurecht vereinbart ist, und auch keine zentrale Datenerfassung zu Erbbauzinsen.

Auf Landesebene werden neu abgeschlossene Grundstücksverträge einschließlich Erbbaurechtsverträge von den jeweiligen Gutachterausschüssen erfasst.

4. Ist der Bundesregierung bekannt, welche Spanne von Erbbauzinssätzen in Vorschriften und bzw. oder Gesetzen des Bundes, der Länder oder der Kommunen zum Einsatz kommen?

Wenn ja, gibt es Vorschriften hinsichtlich der bundesweiten Einheitlichkeit des Erbbauzinssatzes?

Für den Bereich der Bundesfinanzverwaltung war die Bestellung und Verwaltung von Erbbaurechten ursprünglich in einer Vorschriftensammlung geregelt. Danach betrug der Erbbauzins jeweils bezogen auf den Bodenrichtwert 4 Prozent bei gefördertem Wohnungsbau, 5 Prozent bei sonstigem Wohnungsbau und 6,5 Prozent bei sonstigen, vor allem gewerblichen Zwecken. Diese Zinssätze stammen jedoch aus einer Zeit höherer Zinsen und sind nicht mehr zeitgemäß.

Beim Abschluss neuer oder der Verlängerung bestehender Erbbaurechtsverträge ist die Bundesverwaltung an die Vorgaben der Bundeshaushaltsordnung gebunden. Danach ist bei der Bestellung von Erbbaurechten ein angemessenes Entgelt zu vereinbaren. Die Höhe der Erbbauzinssätze richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten der jeweiligen Immobilie für die die Gutachterausschüsse der Länder entsprechende Orientierungswerte herausgeben.

Die Länder und Kommunen haben ggf. eigene Regelungen, die der Bundesregierung im Detail nicht bekannt sind.

5. Ist der Bundesregierung bekannt, ob bei der Bereitstellung bundeseigener Grundstücke für besondere Zwecke (zum Beispiel sozialer Wohnungsbau) von üblichen oder vorgeschriebenen Erbbauzinssätzen abgewichen werden kann?

Wenn ja, wie sind diese Ausnahmen bzw. Abweichungen geregelt?

Die BImA hat in den vergangenen Jahren nur in Einzelfällen neue Erbbaurechte an ihren Grundstücken bestellt, da sie nach ihrem gesetzlichen Auftrag nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern hat. Konkrete Regelungen für eine Abweichung von üblichen oder vorgeschriebenen Erbbauzinssätzen bestehen nicht.

6. Ist allein der Bund oder sind auch Länder und Kommunen berechtigt, diese Ausnahmeregelungen bzw. Abweichungen zu treffen?

Wenn nein, ist bei der Bundesregierung geplant, diese Regelungen zu ändern oder die Möglichkeit zu schaffen, dass Kommunen und Bundesländer die Regelung ändern können?

Der Bund und die Länder erlassen die Regelungen für die Verwaltung und Verwertung ihrer Grundstücke jeweils selbst.