



Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

An die Bezirksämter  
die BIM GmbH  
die WISTA Management GmbH  
die WISTA.Plan GmbH  
die Tegel Projekt GmbH

nachrichtlich

an die Präsidentin des Rechnungshofes  
die Senatsverwaltungen  
(einschließlich Senatskanzlei)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

I G 13- VV 2001-9/2020-2-28

Frau Kraul

Tel. +49 30 9020 3486

Christina.Kraul@senfin.berlin.de

www.berlin.de/sen/finanzen

elektronische Zugangseröffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

poststelle@senfin.berlin.de

De-Mails richten Sie bitte an

post@senfin.berlin.de-mail.de

Klosterstraße 59, 10179 Berlin

23.06.2021

## **Rundschreiben I Nr. 44/2021**

### **Festsetzung neuer marktüblicher Erbbauzinssätze des Landes Berlin**

Der Senat von Berlin hat mit Beschluss zur Senatsvorlage Nr. S - 4610/2021 in seiner Sitzung vom 08.06.2021 die Festsetzung neuer marktüblicher Erbbauzinssätze des Landes Berlin beschlossen.

### **Es gelten nunmehr folgende marktübliche nutzungsspezifische Erbbauzinssätze des Landes Berlin:**

Geschosswohnungsbau	1,8 %
Soziale, kulturelle und sportliche Nutzung	1,8 %
Gewerbe, Industrie und sonstiges	2,7 %
Eigenheime und Eigentumswohnungen	4 %

Die für die Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinssätze erforderliche Marktanalyse führte zu zwei Neuerungen im System der Kategorisierung der Berliner Erbbaurechte.

#### *a) Erbbauzinssatz Wohnen*

Es wird künftig eine Unterscheidung in Geschosswohnungsbau und individuelles Wohnen (Eigenheime und Eigentumswohnungen) geben, da sich am Markt hier unterschiedliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben.

### *b) Erbbauzinssatz Gewerbe*

Der Gewerbeerbbauzinssatz wird vereinheitlicht, da eine Zweiteilung in produzierendes und Dienstleistungsgewerbe aufgrund der Analyse nicht sach- und marktgerecht erschien.

### Erbbaurechte für Gewerbe und Industrie

Aus wirtschaftspolitischen Gründen sollen sich die Konditionen für investitionsbereite Unternehmen durch die Neufestsetzung der marktüblichen Erbbauzinssätze für eine Übergangszeit nicht verschlechtern. Deshalb beabsichtigt die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe), im Einzelfall Unternehmen des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetrieben, die bislang aufgrund der temporären schuldrechtlichen Absenkung zeitlich befristet Erbbauzinssätze von 1,5 % für zwanzig Jahre vereinbaren konnten, diese Möglichkeit im Rahmen der EU-beihilferechtlichen Vorschriften - längstens bis zum 31.12.2023 - einzuräumen. Hierbei handelt es sich um einen Rahmen, der auch lediglich zum Teil ausgeschöpft werden kann.

Des Weiteren können mit Erbbauberechtigten, die z.B. Gebäude nicht selbst nutzen und nur an nicht gesellschaftsrechtlich verbundene Unternehmen vermieten, Erbbauzinssätze in einer Spanne von 2,7 - 6,5 % vereinbart werden.

Die Vergabe eines gewerblichen Erbbaurechts ist daher im Vorfeld stets mit der SenWiEnBe, Referat IV A, abzustimmen.

### Erbbaurechte für soziale, kulturelle und sportliche Nutzung

Die Regelungen hinsichtlich der während der gesamten Vertragslaufzeit vom Erbbauberechtigten beizubehaltenden und nachzuweisenden Gemeinnützigkeit, die Buchung des Grundstücks im Fachvermögen des jeweiligen Vermögensträgers sowie die Hinweise zur Grundstücksbewertung (vgl. Rundschreiben SenFin vom 09.08.2012) finden zunächst weitere Anwendung.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass im Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin ebenfalls Erbbaurechte für soziale, kulturelle und sportliche Nutzung gebucht und abgeschlossen werden können.

Der ermittelte marktübliche Erbbauzinssatz für soziale, kulturelle und sportliche Nutzung gilt ebenfalls für die im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive von den Bezirken mit der HOWOGE abzuschließenden Erbbaurechtsverträge.

Auch für gemeinnützige soziale Träger, welche die soziale Nutzung in einem Eigenheim bzw. auf Einfamilienhausgrundstücken erbringen, soll der Erbbauzinssatz für soziale Nutzung vereinbart werden.

Die mit Rundschreiben der Senatsverwaltung für Finanzen vom 16.06.2008 festgesetzten Erbbauzinssätze sowie die Anwendung der temporären schuldrechtlichen Absenkung, welche der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses am 10.10.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen hat, werden nicht mehr angewendet. Die o.g. Einzelfallregelung der SenWiEnBe für Unternehmen des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe bleibt hiervon unberührt.

Die Marktüblichkeit der Erbbauzinssätze wird in regelmäßigen Abständen - Richtgröße alle 5 Jahre - überprüft. Sollten sich Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Erbbauzinssätze nicht mehr der Marktüblichkeit entsprechen - z.B. beim Vorliegen besonderer marktwirksamer Rahmenbedingungen - auch früher.

Auch für die Überprüfung der Marktüblichkeit der Erbbauzinssätze ist es wichtig, dass möglichst viele Erbbaurechtsverträge bei der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin registriert und ausgewertet werden. Gem. § 195 BauGB ist der Erbbaurechtsvertrag von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Da dies momentan nicht von allen beurkundenden Stellen praktiziert wird, wäre ein entsprechender Hinweis gegenüber dem Notar/der Notarin im Beurkundungstermin hilfreich.

#### Erbbaurechtsvertragsmuster

Die Erbbaurechtsvertragsmuster des Landes Berlin wurden überarbeitet und werden in Kürze mit separatem Schreiben übersandt.

#### Statistik

Das Berichtswesen hat in den letzten Jahren, insbesondere durch vermehrte diesbezügliche schriftliche Anfragen, einen immer größeren Stellenwert eingenommen. Eine Fortschreibung der Daten, die aufgrund der Grundstücksverkehrsstatistik jährlich erhoben werden, ist leider nur in begrenztem Umfang möglich, da die Inhalte der Abfragen sich nicht immer homogen zu den erfassten Angaben verhalten.

Ich möchte Sie daher bitten, ab dem Jahr 2022, zeitgleich zu den zu übermittelnden Daten für die Grundstücksverkehrsstatistik jährlich auch die als **Anlage** beigefügte Tabelle elektronisch zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Frauenstein

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

barrierefreier Zugang über Rolandufer, Hof 1

Verkehrsverbindungen:

U-Bahnlinie 2 Klosterstraße

U-Bahnlinie 8 und S-Bahnlinien 5, 7, 75, 9 Jannowitzbrücke

Anlage

**Statistik Erbbaurechte *Jahr* (bitte zusammen mit den Daten für die Grundstücksverkehrsstatistik übersenden)**

**Bezirk**

<b>Anzahl der Erbbaurechte</b>	<b>davon individuelles Wohnen Eigenheime/ Eigentumswohnungen</b>	<b>davon Geschosswohnungsbau</b>	<b>davon Gewerbe, Industrie, sonstiges*, **</b>	<b>davon sportliche Nutzung</b>	<b>davon soziale Nutzung</b>	<b>davon kulturelle Nutzung</b>	<b>davon nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz</b>	<b>Untererbbaurecht Wohnen</b>	<b>davon Mischnutzung (Anzahl ist ausreichend)</b>	<b>Jährliche Erbbauzinseinnahmen</b>	<b>ausgeübte Heimfälle***</b>
insgesamt											
pro Jahr											

\* sofern Erbbaurechtsverträge mit gewerblicher Nutzung ab 08.06.2021 abgeschlossen wurden, bitte auch die Höhe des vereinbarten Erbbauzinssatzes vermerken

\*\* die Erbbaurechtsverträge für prod. Gewerbe und Dienstleistungen können zusammengefasst werden

\*\*\* bitte ab dem Jahr 2010 aufführen