

Das Erbbaurecht als Instrument der Bodenpolitik

Prof. Dr. Dirk Löhr, MBA

Umwelt-Campus Birkenfeld / FH Trier

Ruhr-Universität Bochum

Zürich, Januar 2011



**Center for Soil Protection and
Land Use Policy**

<http://www.zbf.umwelt-campus.de>

UCB
ZBF Zentrum für Bodenschutz und
Flächenhaushaltspolitik

Inhalt

1. Bodenpolitik: Bekannte Probleme
2. Erbbaurecht als Instrument für gute Bodenpolitik
3. Zugang zu Land!
4. Begleitende Reformen



1. Bodenpolitik: Bekannte Probleme



z.B. Deutschland

- Flächenneuanspruchnahme



Oberfläche: 535 km²

- 100-130 ha pro Tag, 360 – 470 km² jährlich!
- Minimum: Pro Jahr ca. 2/3 der Fläche des Bodensees

1. Bodenpolitik: Bekannte Probleme



Konsequenzen für Deutschland:

– **Ökonomisch:**

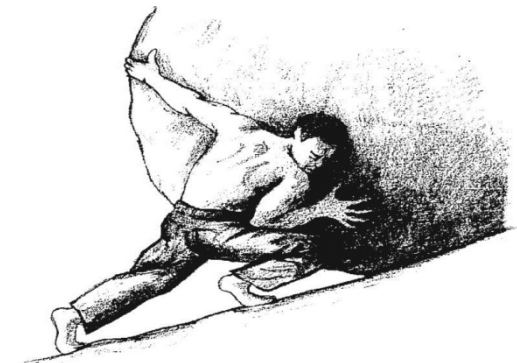
- Entwertung von Bestandssiedlungen
- Anstieg der Infrastrukturkosten (pro Kopf)
- Etc.

– **Sozial:**

- Versorgung mit Infrastruktur für Ältere, Alleinerziehende etc.
- Schulen, Krankenhäuser etc.

– **Ökologisch:**

- Verlust an Biodiversität
- Hochwasserprobleme etc.

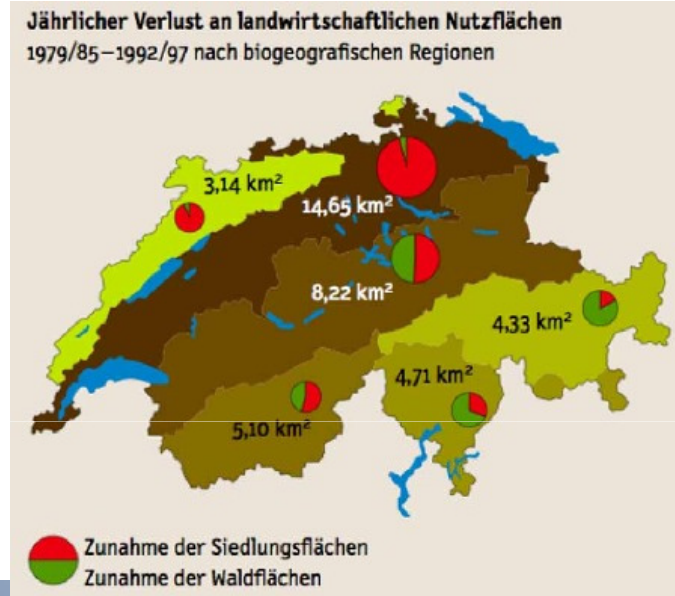


1. Bodenpolitik: Bekannte Probleme



z.B. Schweiz

- Flächenneuanspruchnahme
- Baugebiete an den falschen Stellen
- Hohe Bodenpreise
- Etc.

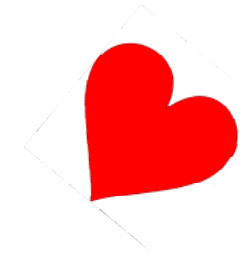


1. Bodenpolitik: Bekannte Probleme



Aus meiner bayerischen Heimat:

„the story of O.“ (eine wahre Geschichte)

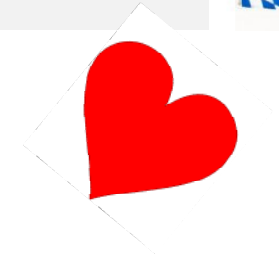


- Metzger O., ein Freund des Lebens, steht vor dem wirtschaftlichen Ruin
- Sein Trumpf im Ärmel: Ein Grundstück außerhalb der Kleinstadt (landwirtschaftliche Fläche, Ackerland)
- In der Kleinstadt sind die bestehenden Baugebiete nicht aufgefüllt
- Dennoch sorgen O.'s Freunde im Gemeinderat dafür, dass sein Grundstück als Bauland ausgewiesen wird

1. Bodenpolitik: Bekannte Probleme



... „the story of O“ (Fortsetzung)



- Folge: O. kann den Wert seines Grundstücks über Nacht verdreissigfachen und ist seine Probleme los!
 - Wert = Bodenrente R / Realzinssatz i
 - Bodenrente = $f(\text{Qualität, Lage, Intensität})$
 - Ackerland: 2 EUR = 0,1 EUR / 5 % pro qm
 - Bauland: 100 EUR = 5,0 EUR / 5 % pro qm
- Die Folgen, sinkende Werte der Bestandsimmobilien und Infrastrukturkosten, werden auf die anderen Bürger abgewälzt – und niemand wehrt sich!



1. Bekannte Probleme

Probleme der Bodenpolitik

Probleme der Planung:

Rent seeking auf Gemeinschaftskosten, keine „Planungsneutralität“

Stakeholder

Stakeholder

Stakeholder

Bsp. Landwirt:



Probleme des Bodenmanagements:

Mangel an Compliance und Effizienz

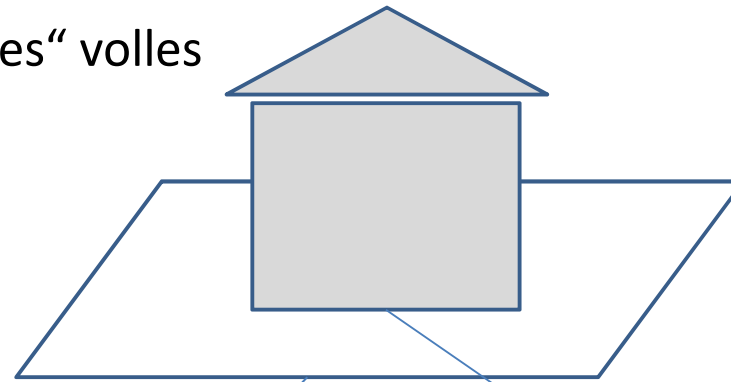
Bsp. Spekulant:



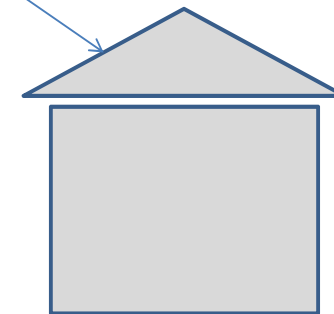
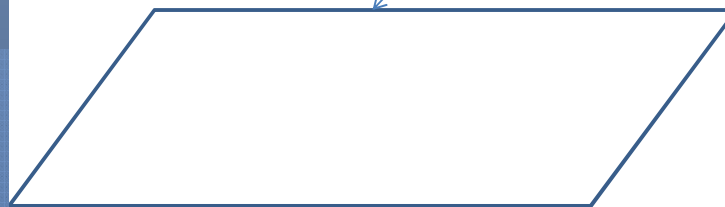
2. (Erb-) Baurecht als Instrument für gute Bodenpolitik

Basics (Erb-)Baurecht

a. „Klassisches“ volles Eigentum



b. Erbbaurecht (+ Pacht)



Öffentliches o. Stiftungseigentum
+ private Nutzungsrechte

Volles Privateigentum

Mehr: <http://www.forum-erbbaurecht.de>

2. (Erb-) Baurecht als Instrument für gute Bodenpolitik

Einsatz-

möglichkeiten:

(Erb-) Baurecht

Privat, z.B.

- Kirche
- Erbbaurecht-Fonds

Öffentlich:

- Bund / Eidgen. (z.B. CH Jungfrau Park, Interlaken)
- Gemeinden (z.B. DE: Wolfsburg)

Gemeinnützige

Stiftung, z.B. CH

Christoph-Merian-Stiftung
(v.a. Dreispitz, bis 2008)

Boden: Eigentumsrecht im Zielzustand

Exklusive Rechte, basierend auf dem	Wert und Rente	Veränderung und Nutzung
Vermögensbestand (Stock)	Recht, das Wirtschaftsgut zu verkaufen und an seinem Wert zu partizipieren („ius abutendi“)	Recht, das Wirtschaftsgut zu verändern („abusus“)
Nutzenfluss (Flow)	Fruchtziehungsrecht („usus fructus“)	Nutzungsrechte („usus“)



In privater Hand



In öffentlicher Hand

Eigentum:

- Vielfalt der Formen!
- One size does not fit all!!

Ziel: Entkapitalisierung des Bodens aus Sicht des Nutzers (nicht d. Eigentümers)



Vereinfacht, grundsätzlich:	$\text{Bodenwert} = \frac{\text{Bodenrente } R - \text{Abgabe/Erbbauz. } T}{\text{Realzinssatz } i}$
Wert / qm, ohne Erbbaurecht	$200 \text{ SFr.} = \frac{R \text{ (z.B. 10 SFr / J. u. qm)} - T \text{ (hier: 0 SFr.)}}{5 \%}$
Wert / qm, mit Erbbaurecht	$\underline{0 \text{ SFr.}} = \frac{R \text{ (z.B. 10 SFr / J. u. qm)} - T \text{ (hier: 10 SFr.)}}{5 \%}$ <p>Hier: Erbbauzins = Bodenrente!</p>
Bodenwertsteuer	Die „kleine Schwester“ des Erbbaurechts, da nur teilweise Entkapitalisierung



Individueller Bodennutzer /
Gebäudeeigentümer



Erbbauzins: Ökonomischer
Wert wird überführt!

Gemeinschaft /
öffentliche Hand



2. (Erb-) Baurecht als Instrument für gute Bodenpolitik

Effekte der Abschöpfung:

Rent seeking wird sinnlos!

- ➔ Planung wird neutral (CH: nur Kantone Basel-Stadt und Neuenburg schöpfen Mehrwert z.T. ab; DE: ∅)

Anreiz, die Vorgaben der Planung zu befolgen!

- ➔ ... weil anders die Erbbauzinsen in Höhe der Bodenrente nicht generiert werden können !!!

Ausstrahlungswirkung!

- ➔ Bodenmarkt ist „vorgelagerter Markt“ (vor Markt für Gewerbe-, Wohnimmobilien etc.)



2. (Erb-) Baurecht als Instrument für gute Bodenpolitik

Anreiz, planerische Vorgaben zu befolgen ...

... und effiziente Flächennutzung:

- Keine Spekulation (s. auch sog. „Finanzkrise“!)
- Nur so viel Land beansprucht, wie man wirklich braucht!
- Keine ungenutzten oder unterausgenutzten Flächen!
- Keine heruntergekommenen Gebäude!
- Verdichtung!
- Erleichterung von Folgenutzungen und
- Flächenkreislaufwirtschaft

.... es sollte bei der Bauindustrie klingeln ...

2. (Erb-) Baurecht als Instrument für gute Bodenpolitik



Nun möglich: Lockerung des Regulierungsdickichts (Deutschland), z.B. bei ...

- Baugebot, § 176 BauGB
- Modernisierungs- und Instandhaltungsgebot, § 177 BauGB
- Rückbau- und Entsiegelungsgebot, § 179 BauGB
- Enteignungen im Kontext mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen
- Behebung von Revitalisierungsblockaden, BBodSchG
- Etc. etc.

... Heute, ohne weitere ökonomische Anreize ist der Erfolg sehr beschränkt ...

2. (Erb-) Baurecht als Instrument für gute Bodenpolitik

Gute Bodenpolitik bedeutet auch ...

... Änderung der Developing-Modelle

Keine Teilhabe an Bodenwertsteigerungen!

- Öffentliche Güter sollten aus Steuern finanziert werden!
- „Value capture“ bedeutet eine Lizenz für Rent-seeking!
- Keine Transparenz bzgl. Kosten und Nutzen von Development-Maßnahmen => Bad governance
- Statt dessen: Kostendeckung mit transparenten Verträgen!

3. Zugang zu Land!

Ziel	Erläuterung / Wirkung
Entkapitalisierung	Erbbauzins = Fixkostencharakter, keine Überwälzung auf Nutzer möglich
	Ursprünglich sozialpolitische Motivation (DE)
Kapitalfreier Zugang	Vorteil für eigenkapitalschwache Haushalte (z.B. junge Familien) und Unternehmen (z.B. Start up-Unternehmen) v.a. in Hochpreisregionen, s. auch das Beispiel Mystery-Park
	Höhere Eigentumsquote (z.B. Anstrengungen des Volksheimstättenwerks)
Mobilisierung des Grundstücksmarktes	Erhöhung des Angebots auf dem Grundstücksmarkt, keine Grundstücksblockaden
Verwendung der Bodenrente	Rückverteilung im Rahmen von genossenschaftlich strukturierten (interkommunal / regional agierenden) Bodenfonds?

4. Begleitende Reformen

Gemeinden: Kein neutraler Treuhänder des öffentlichen Gutes „Planung“, daher z.B.

Entschädigungsfonds
(Kanton oder Bundesebene)

Mehrwertabgabe

Mehrwerte durch öffentliche Maßnahmen, z.B. Neueinzonung in Gemeinde A:

- Mehrwert wird abgeschöpft
- Unabhängig von Person des Eigentümers (Privater wie Gemeinde ist pflichtig)

Minderwerte durch öffentliche Maßnahmen, z.B. Rückzonung in Gemeinde B:

- Kompensation an Grundstückseigentümer für Minderwert
- Unabhängig von Person des Eigentümers

Ähnlich: Flächennutzungszertifikate

Vgl. D. Müller-Jentsch, Das Problem der überdimensionierten Bauzonen und die Mehrwertabgabe als mögliche Lösung, Die Volkswirtschaft 25.11.2010

Guiding star!



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Mehr zum Thema:

H. Dieterich / D. Löhr / F. Thiel / S. Tomerius:

Jahrbuch für Bodenpolitik 2008 / 2009, Berlin 2010.

D. Löhr: Ein Bodenfonds für die Ausgabe von Erbbaurechten
als Instrument der Bodenpolitik,

online: <http://www.zbf.umwelt-campus.de>

D. Löhr: External Costs as Driving Forces of Land Conversion,

online: <http://www.mdpi.com/2071-1050/2/4/1035/>

Allgemein: <http://www.landusewatch.info>



Prof. Dr. habil. Dirk Löhr, MBA

Jahrgang 1964, Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der FH Trier, Umwelt-Campus Birkenfeld. Promotion über Unternehmensbewertung, Habilitation im Bereich der Sozialökonomik, Sprecher des Zentrums für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik, nebenberufliche Tätigkeit als Steuerberater in einer Heidelberger Kanzlei, freiberufliche Tätigkeit als Consultant für die GTZ (Land-Reform in Kambodscha), Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten des Landkreises Birkenfeld, Dozent in der Sprengnetter Akademie (Immobilienbewertung), langjähriger Vorsitzender der Sozialwissenschaftlichen Gesellschaft 1950 e.V. Vor der Berufung als Professor (Ende 1997) Kaufmännischer Leiter des Regionalbereichs Mitte/ GB Fernverkehr der Deutsche Bahn AG (Frankfurt a.M.) und Aufsichtsratsmitglied in der DB Dialog GmbH (Schwerin). Zuvor (bis Ende 1995) Prokurist der IFA Hotel & Touristik AG. Leitung des Konzern-Controlling und des Konzern-Rechnungswesens, Management der Börseneinführung in den Amtlichen Handel der Wertpapierbörsen zu Frankfurt und Düsseldorf, Zuständigkeit für Investor Relations. Zahlreiche Veröffentlichungen auf den Gebieten der Steuern, der Umweltökonomie und der Flächenhaushaltspolitik.