

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 20. Juni 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2018)

zum Thema:

Mehr, mehr, mehr Erbbaurechte: Koalitionsvertrag konsequent umgesetzt?

und **Antwort** vom 04. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Jul. 2018)

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Die LINKE)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15 383

vom 20. Juni 2018

über „Mehr, mehr, mehr Erbbaurechte: Koalitionsvertrag konsequent umgesetzt?“

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und hat insoweit die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) um Stellungnahme gebeten. Von dort übermittelte Angaben sind in der Antwort berücksichtigt.

1. Wie viele Erbbaurechte sind derzeit durch das Land Berlin bestellt? Angaben bitte je Bezirk und differenziert nach folgenden Kriterien:

- a) Geschosswohnungsbau (Anzahl Gebäude, respektive Wohnungseinheiten),
- b) Ein- und Zweifamilienhäuser,
- c) Siedlungen,
- d) Anzahl betroffener Grundstücke und der darauf befindlichen Immobilien inklusive der Anzahl der Wohneinheiten?

Zu 1.: Die von der BIM GmbH verwalteten Erbbaurechte des Treuhandvermögens Liegenschaftsfonds sowie des Sondervermögens für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin werden in nachfolgender Übersicht abgebildet:

Bezirk	Anzahl bestellter Erbbaurechte				Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gebäude
	Geschosswohnungsbau	Ein- und Zweifamilienhäuser	davon in Siedlungen	Andere ¹		
Charlottenburg-Wilmersdorf	43	16	0	14	1941	73
Friedrichshain-Kreuzberg	31	0	0	3	1004	34

¹ Gewerbeobjekte, soziale Einrichtungen sowie Vereine und Stiftungen, die nicht dem reinen Wohnzweck dienen

Bezirk	Anzahl bestellter Erbbaurechte				Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Gebäude
	Geschosswohnungsbau	Ein- und Zweifamilienhäuser	davon in Siedlungen	Andere ¹		
Lichtenberg	1	35	29	18	75	54
Marzahn-Hellersdorf	0	111	6	11	111	122
Mitte	72	1	0	13	881	86
Neukölln	6	10	0	32	319	48
Pankow	0	320	225	9	320	329
Reinickendorf	31	108	37	43	565	182
Spandau	7	44	0	28	159	79
Steglitz-Zehlendorf	39	395	0	19	576	453
Tempelhof-Schöneberg	10	4	0	63	632	77
Treptow-Köpenick	0	121	47	6	121	127

Die Berliner Bezirke verwalten insgesamt 2.322 *Wohnerbbaurechte*. Eine Information, in welche Kategorien im Sinne der Fragestellung sich diese unterteilen, liegt hier nicht vor.

2. Was empfiehlt der Senat denjenigen Bezirken, die Erbbaunehmerinteressierten mittel(t)en, die Bezirke könnten keine Erbbaurechte vergeben bzw. Erbbaurechtsverträge abschließen?

Zu 2.: Der Senatsverwaltung für Finanzen sind keine dementsprechenden Vorgänge bekannt; eine Empfehlung musste insofern auch noch nicht ausgesprochen werden.

3. Wie viele Erbbaurechte werden jeweils in Bezirks- bzw. in Landeszuständigkeit durch wen verwaltet?

Zu 3.: Die Berliner Bezirke verwalten insgesamt 2.448 Erbbaurechte in ihrem Fach- und Finanzvermögen. Die BIM GmbH verwaltet 1.664 Erbbaurechte.

4. Wie hoch ist der Anteil der Erbbaurechtsverträge mit Indizierungsklauseln, welchen Anpassungsturnus sehen diese vor und wie oft wird davon Gebrauch gemacht?

Zu 4.: Eine Klausel für eine Wertanpassung sollten dem Grunde nach alle Erbbaurechtsverträge enthalten. Diese können im Erbbaurechtsgrundbuch entweder als sog. Vormerkungen oder als gleitender Inhalt der Erbbauzinsrealast eingetragen sein. Ob bei den sog. Altfällen vereinzelt Verträge ohne solche Klauseln bestehen, ist der Senatsverwaltung nicht bekannt. Die Erbbaurechtsvertragsmuster des Landes Berlin sehen i. d. R. einen Anpassungsturnus von fünf Jahren vor.

5. Wie hoch sind die Steigerungen – differenziert nach den in Antwort zu 1 dargestellten Gruppen – in den vergangenen fünf Jahren ausgefallen?

Zu 5.: Für die vergangenen fünf Jahre ergibt sich für den von der BIM GmbH verwalteten Bestand der Erbbaurechte im Bereich des Geschosswohnungsbaus eine Steigerung um 0,69 % und im Ein- und Zweifamilienhausbereich um 6,47 %. Die Höhe der Steigerung ergab sich zum Teil daraus, dass zuvor die Erbbauzinsen über einen langen Zeitraum nicht angepasst wurden, was zu einer Rüge des Rechnungshofes von Berlin geführt hatte, die von der BIM GmbH abgearbeitet war.

Hinsichtlich der von den Bezirken verwalteten Erbbaurechte ist eine Angabe nicht möglich, da bezüglich dieser Zahlen keine Meldepflicht gegenüber der Senatsverwaltung für Finanzen besteht.

6. Welchen Einfluss haben die Indizierungsklauseln in Erbbaurechtsverträgen auf Kostenmieten des sozialen Wohnungsbaus (bitte zur Verdeutlichung eine Beispielrechnung anfügen)?

Zu 6.: Da Erbbauzinsen im sozialen Wohnungsbau gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) wie Fremdkapitalkosten zu behandeln sind, führen Erbbauzinserhöhungen aufgrund der Indizierung, die auf Erbbaugrundstücken des sozialen Wohnungsbaus in der Regel nach jeweils fünf Jahren greifen, in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einer entsprechenden Mieterhöhung.

Die Indizierung zur Berechnung der Erbbauzinsen erfolgt gemäß Urteilen des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 04.07.1980 und 15.04.1983 unter Zugrundelegung folgender Indizes:

- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Quartalsindex für Deutschland der durchschnittlichen Bruttostundenverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer im produzierenden Gewerbe sowie
- Quartalsindex für Deutschland der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer im Dienstleistungsbereich.

Im Ergebnis führen Erbbauzinserhöhungen im sozialen Wohnungsbau jedoch nicht in jedem Fall tatsächlich zu einer entsprechenden Mieterhöhung, da die Investitionsbank Berlin (IBB) der Erhöhung zustimmen muss, wenn der neue Erbbauzins den Zinssatz für erststellige Hypotheken übersteigt. Das traf in den letzten Jahren ausnahmslos zu. Die Zustimmung der IBB erfolgt insbesondere in den Fällen nicht, in denen die Erhöhung gemäß § 23 Abs. 2 II. BV und § 9 a Erbbaurechtsgesetz unbillig gewesen wäre. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die bzw. der Erbbaurechtsnehmende für ihr bzw. sein im sozialen Wohnungsbau gefördertes Objekt nachweist, dass die aus der Erbbauzinserhöhung resultierende Miete tatsächlich und nachhaltig nicht erzielbar ist. Dies ist z. B. dann anzunehmen, wenn bereits vor der Erbbauzinserhöhung von der Vermieterin bzw. dem Vermieter freiwillige Mietverzichtete geleistet werden, da bereits zu diesem Zeitpunkt die förderrechtlich zulässige Miete nachhaltig nicht erzielbar ist.

Berlin, den 04.07.2018

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen