

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katalin Gennburg (LINKE)**

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

zum Thema:

Finanzialisierung der Bodenpolitik in Berlin und das konsequente Umsteuern von R2G!?

und **Antwort** vom 05. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Jul. 2018)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15382

vom 20. Juni 2018

über „Finanzialisierung der Bodenpolitik in Berlin und das konsequente Umsteuern von R2G!“

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

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 daher die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) um Stellungnahme gebeten. Von dort übermittelte Angaben sind in der Antwort berücksichtigt.

1. Wie viele Grundstücke sind seit Beginn dieser Legislaturperiode durch den Immobiliendienstleister im Land Berlin (BIM) verkauft worden und wie viele für Wohnungsbau geeignete Grundstücke sind davon als Erbbaurecht vergeben worden?

Zu 1.: Seit dem 08. Dezember 2016 (Datum des Koalitionsvertrages der aktuellen Landesregierung) bis heute hat die BIM GmbH 47 für den Wohnungsbau geeignete Grundstücke im Land Berlin an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften eingebracht und 113 für die Wohnnutzung geeignete Grundstücke verkauft, davon 99 für Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem wurden in dieser Zeit acht Erbbaurechtsverträge für Wohngrundstücke (Sachenrechtsbereinigungsgesetz) geschlossen.

2. Wie wird das Kriterium „für Wohnungsbau geeignet“ bestimmt? Inwieweit unterscheidet der Senat dabei zwischen „für Geschosswohnungsbau geeignet, für Ein- und Zweifamilienhausbau geeignet“?

Zu 2.: Ob ein Grundstück für Wohnungsbau geeignet ist, richtet sich nach dem geltenden Bauplanungsrecht und ist abhängig von der Geschossflächenzahl/ Grundflächenzahl gemäß Bauplanungsrecht; alternativ – im Falle der Anwendung des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – von der Umgebungsbebauung.

3. Wie viele Verkaufsfälle und welche gab es seit Beginn der Legislaturperiode, bei denen Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbau verkauft wurden?

Zu 3.: S. Antwort zu Frage 1.

4. Entspricht es den Tatsachen, dass der Senat aktuell das Berliner Erbbaurecht umbaut? Wenn ja, in welche Richtung wird es umgebaut?

5. Wie vollzieht sich das Vorhaben, den Erbbauzins an die Konjunktur anzupassen und wer ist in diese Neuausrichtung eingebunden?

Zu 4. und 5.: Das erklärte Ziel der vermehrten Bestellung von Erbbaurechten (ohne Kaufoption) an landeseigenen Grundstücken anstelle einer Veräußerung entspricht der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin. Um dieses Ziel weiter zu fördern und nicht zuletzt auch um die allgemeine Akzeptanz von Erbbaurechtsverträgen in der Bevölkerung noch weiter zu verbessern, prüft der Senat gegenwärtig den Vorschlag, die Erbbauzinssätze temporär schuldrechtlich abzusenken. Eine konjunkturelle Absenkung des Erbbauzinssatzes auf der Basis von Indizes des Statistischen Bundesamtes ist im Erbbaurechtsvertragsmuster des Landes Berlin bereits vorgesehen.

6. Werden die bereits seit etlichen Jahren aktiven Berliner Initiativen und auch der Runde Tisch Liegenschaftspolitik an diesem Prozess beteiligt? Wenn ja, wie und wenn nein, warum nicht?

7. Erkennt der Senat die Arbeit der Akteur*innen an?

12. Wie kann die Liegenschaftspolitik Berlins transparenter werden und welche Vorhaben plant der Senat, damit dies auch passiert?

13. Inwieweit nimmt der Senat an den Veranstaltungen und Gesprächen vieler Berliner Akteur*innen zur Schaffung eines Berliner Bodenfonds teil? Wie steht der Senat zu diesem zivilgesellschaftlich getragenen Vorgehen?

Zu 6., 7., 12., und 13.: Der Senat schätzt das zivilgesellschaftliche Engagement zur Liegenschaftspolitik. Vertreterinnen und Vertreter der Senatsverwaltungen für Finanzen sowie für Stadtentwicklung und Wohnen nehmen stets am Runden Tisch Liegenschaftspolitik im Abgeordnetenhaus von Berlin teil. Sie befinden sich auch darüber hinaus in einem intensiven fachlichen Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Zivilgesellschaft zu aktuellen Grundstücksangelegenheiten, so etwa zu den Themen Konzeptverfahren, Ankäufe/Bodenfonds und Erbbaurechte.

8. Welche besonderen Eigenschaften sieht der Senat im deutschen Erbbaurecht, bspw. hinsichtlich der klaren sozialen Zweckbindung?

9. Welche Probleme sieht der Senat beim politischen Handeln mittels Erbbaurechten?

Zu 8. und 9.: Stadtentwicklungspolitisch gewünschte Ziele, insbesondere auch soziale Ziele, lassen sich durch den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen leichter und vor allem auch nachhaltiger realisieren als im Falle des Verkaufs landeseigener Grundstücke. Etwaige Probleme beim administrativen Handeln mittels Erbbaurechten werden nicht gesehen.

10. Wo ist das Referat Bodenwertermittlung im Senat angesiedelt? Wie arbeiten dieses Referat, die BIM und der Finanzsenator zusammen?

Zu 10.: Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in der Abteilung III Geoinformation. Dort ist auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angesiedelt. Die BIM GmbH verfügt im Bereich Vertrieb über ein Team Bewertung. Es erfolgen fachliche Abstimmungen.

11. Teilt der Senat die Auffassung, dass die Bodenpreissteigerungen aktuell zu enormen Bau- und dementsprechend auch Mietpreissteigerungen führen und deshalb die Bodenpolitik Berlins neu und sozial aufgestellt werden muss, wozu auch die konsequenten Nutzung der Erbbaurechte mit stabilen Erbbauzinsen gehört?

Zu 11.: Das vom Senat am 04. September 2012 abgeschlossene Mietenbündnis enthält konkrete Vereinbarungen zur Mietenpolitik. Danach sind unter anderem Direktvergaben landeseigener Grundstücke zum Verkehrswert oder mittels Sachwerteinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorgesehen. Die Verpflichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Wohnungsbau zu sozialverträglichen Mieten erfolgt auf der Basis von separat abzuschließenden Projektverträgen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

14. Welche Möglichkeiten sieht der Senat zur Einrichtung eines Erbbaurechtsbüros?

Zu 14.: Entsprechend der allgemeinen Zuständigkeitsverteilung nach dem Gesetz über die Zuständigkeiten der Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG) in Verbindung mit der Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz (ZustKat AZG) bearbeiten die jeweils zuständigen Dienststellen entsprechende Vorgänge im Zusammenhang mit der Bestellung von Erbbaurechten selbst. Für die Errichtung eines Erbbaurechtsbüros wird derzeit kein Bedarf gesehen.

Berlin, den 05.07.2018

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen