

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Melanie Kühnemann-Grunow und Lars Rauchfuß (SPD)**

vom 04. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Januar 2023)

zum Thema:

**Entwicklung bei Pachtverträgen im Land Berlin**

und **Antwort** vom 26. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2023)

Senatsverwaltung für Finanzen  
Fin - I D 16 - VV 2000-1/2023-1-2  
Telefon: +49 30 9020 2212

Frau Abgeordnete Melanie Kühnemann-Grunow (SPD)  
Herrn Abgeordneten Lars Rauchfuß (SPD)

über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/14563  
vom 4. Januar 2023  
über „Entwicklung bei Pachtverträgen im Land Berlin“

---

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die mit der Verwaltung des Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) sowie des Treuhandvermögens Liegenschaftsfonds betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

1. Welche Art von Pachtverträgen mit gewerblichen Pächtern existieren für Grundstücke Berlins?

Zu 1.: Bei der BIM werden neben Erbbaurechtsverträgen für die gewerbliche Nutzung Mietverträge bzw. Nutzungsverträge von Grundstücksfreiflächen folgender Art betreut:

- gewerbliche Nutzung mit Errichtung mieter eigener Aufbauten, z. B. kleinere Gewerbebetriebe, Tankstellen, Baustelleneinrichtungsflächen, Imbissstände, u.ä.
- gewerbliche Nutzung ohne Errichtung mieter eigener Aufbauten, z. B. Lagerflächen
- Arrondierungsflächen im Zusammenhang mit angrenzenden Gewerbegrundstücken
- Nutzung für gewerbliche Tierhaltung und gärtnerische Nutzung, z. B. Baumschulen.

2. Bestehen Pachtverträge seitens Berlin, bei denen die Pacht entsprechend der Bodenrichtwerte angepasst wird?

Zu 2.: Bei den von der BIM bewirtschafteten Vermögen gibt es keine Miet- oder Nutzungsverträge, bei denen Regelungen zur Anpassung der Miete bzw. des Nutzungsentgeltes an die Entwicklung der Bodenrichtwerte enthalten sind.

Es bestehen gewerbliche *Erbbaurechtsverträge* mit vertraglich vereinbarter Regelung zur Anpassung der Erbbauzinsen an den Bodenrichtwert bzw. Bodenverkehrswert.

3. Wie hat sich durchschnittlich die Pacht bei diesen Verträgen in den Jahren 2017 bis 2021 entwickelt?

Zu 3.: Ausgangswerte und Anpassungszeiträume sind bei Erbbauzinsanpassungen in der Regel unterschiedlich, so dass die BIM einen belastbaren Durchschnittswert nicht benennen kann.

4. Hat der Senat die BIM angewiesen, sich der durch Spekulation und sogenanntes „Landbanking“ extrem gestiegenen Bodenpreise zu bedienen und regelmäßige Pachterhöhungen durchzusetzen?

Zu 4.: Nein, eine solche Anweisung gibt es nicht.

5. Ist dem Senat bewusst, dass der Anstieg der Bodenrichtwerte dazu führen muss, dass Gewerbebetriebe die steigenden Pachten nicht mehr erwirtschaften können, nach Brandenburg ausweichen müssen und somit landeseigenen Grundstücken ein Verdrängungsprozess stattfindet?

Zu 5.: Dem Senat ist die Bedeutung moderater Erbbauzinskonditionen für Gewerbebetriebe bewusst. Für bestehende Erbbaurechte sind die vertraglich vereinbarten Erbbauzinserhöhungen für gewöhnlich an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) und nicht an den Bodenwert gekoppelt. Durch diese Regelung wird einer Verdrängung von Unternehmen auf landeseigenen Grundstücken aufgrund von Bodenwertsteigerungen entgegengewirkt. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes Berlin bei Unternehmensansiedlungen müssen allerdings auch die Konditionen bei der Neuvergabe von Erbbaurechten günstig gestaltet werden, um Investitionsvorhaben und die Schaffung neuer Arbeitsplätze für das Land Berlin zu unterstützen.

6. Gibt es Betriebe, die eine Umstellung der Verträge, z.B. auf Preisindizes, beantragt haben?

7. Wie reagiert die BIM hierauf?

8. Hat es auf Grund von Steigerungen der Bodenrichtwerte Vertragsumstellungen gegeben?

Wenn ja, wie viele?

Zu 6. bis 8.: Es erfolgte in der Vergangenheit bereits in zahlreichen Fällen eine Umstellung der Erbbauzinsanpassung vom Bodenwert auf VPI. Grundsätzlich werden die vertraglichen Parameter bei anstehenden Vertragsverhandlungen und Erbbauzinsanpassungsverlangen geprüft und ggf. Vertragsmodifizierungen in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung vorgenommen. Eine automatisierte Auswertung betroffener Vertragsumstellungen erfolgt nicht, so dass die Angabe von Fallzahlen nicht möglich ist.

9. Hat die BIM Gewerbebetriebe auf Zahlung verklagt, die die Rechtmäßigkeit der Pachterhöhungen bestreiten?  
Wenn ja, wie viele?

Zu 9.: Es handelt sich um vertrauliche Vermögensgeschäfte. Die erbetene Auskunft kann daher im Rahmen der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage nicht erteilt werden.

Berlin, den 26. Januar 2023

In Vertretung

Barbro Dreher  
Senatsverwaltung für Finanzen