

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Lars Rauchfuß (SPD)

vom 15. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2023)

zum Thema:

Entwicklung bei Pachtverträgen im Land Berlin II

und **Antwort** vom 04. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Juli 2023)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Lars Rauchfuß (SPD)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15907
vom 15. Juni 2023
über Entwicklung bei Pachtverträgen im Land Berlin II

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.

Vorbemerkungen des Abgeordneten:

Der Abgeordnete ist der Ansicht, dass vermieden werden soll, dass sich Gewerbetreibende im Land Berlin mit bereits längerfristig bestehenden Erbbaurechtsverträgen mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) sprunghaften Pachterhöhungen durch die enormen Steigerungen von Bodenrichtwert bzw. Bodenverkehrswert gegenübersehen.

In der Antwort vom Senat auf meine Schriftliche Anfrage Nr. 19/14563 vom 4. Januar 2023 (Beantwortung vom 26. Januar 2023) heißt es, dass dem Senat „[...] die Bedeutung moderater Erbbauzinskonditionen für Gewerbebetriebe bewusst [ist]. Für bestehende Erbbaurechte sind die vertraglich vereinbarten Erbbauzinserhöhungen für gewöhnlich an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) und nicht an den Bodenwert gekoppelt.“

Um dies anhand der Praxis nachzuvollziehen, ist ein verlässlicher Überblick über die Zahl der bestehenden Erbbaurechtsverträge mit Anpassung an den Bodenwert, über bereits erfolgte Umstellungen auf den Verbraucherpreisindex (VPI) sowie über die Handhabung durch die BIM unerlässlich.

1. Wie viele gewerbliche Erbbaurechtsverträge bestehen mit dem Land Berlin bzw. der BIM?

Zu 1.: Die BIM betreut derzeit 223 gewerbliche Erbbaurechtsverträge.

2. Wie viele dieser Erbbaurechtsverträge sind aktuell (noch) an Bodenrichtwerte gekoppelt?

Zu 2.: Derzeit stellt der Bodenwert bei 119 gewerblichen Erbbaurechtsverträge den Referenzwert für eine Erbbauzinsanpassung dar.

3. Wie viele Erbbauzinserhöhungen bei den gewerblichen Erbbaurechtsverträgen hat Berlin in den vergangenen drei Jahren vorgenommen?

Zu 3. In den vergangenen 3 Jahren wurden in 112 Fällen Erbbauzinsanpassungen bei gewerblichen Erbbaurechten durchgeführt.

4. Um wieviel Prozent wurden die Erbbauzinsen der gewerblichen Erbbaurechtsverträge durchschnittlich jeweils im Zeitraum 2015 - 2017 sowie im Zeitraum 2018 - 2021 erhöht?

Zu 4. Die Erbbauzinsen wurden in den Jahren 2015 bis 2017 durchschnittlich um 6,14 % und in den Jahren 2018 bis 2021 durchschnittlich um 15,86 % erhöht.

5. Teilt der Senat meine Auffassung, dass das Land Berlin bzw. die BIM nicht selbst Preistreiber für Gewerbetriebe sein dürfen, indem bei der Erhöhung der Erbbaupacht an der Kopplung an den Bodenrichtwert festgehalten wird?

6. Folgt aus einer Bejahung zu 5., dass entweder im Regelfall oder sogar in jedem Fall dem Begehren der Vertragspartner nach Umstellung von Erbbaurechtsverträgen auf VPI nachgekommen werden sollte?

Zu 5. und 6.: Es wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 19/14563 verwiesen. Vorgesehen ist, betroffenen Erbbauberechtigten zum jeweils vertraglich vereinbarten Anpassungstermin eine Umstellung auf Grundlage der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zu ermöglichen.

Berlin, den 04. Juli 2023

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen