

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 22. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Februar 2024)

zum Thema:

Einheitliche Erbbaurechtslaufzeiten vs. Schaffung von Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen

und **Antwort** vom 11. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. März 2024)

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18361

vom 22.02.2024

über Einheitliche Erbbaurechtslaufzeiten vs. Schaffung von Wohnraum für Menschen mit besonderen Bedarfen

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

Vorbemerkung der Verwaltung: Die Schriftliche Anfrage betrifft auch Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen zu Frage 3. und 4. eine Antwort zukommen lassen zu können, wurde die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) um Stellungnahme gebeten.

1. Mit welcher Begründung soll zukünftig bei sozialen, kulturellen und sportlichen Nutzungen grundsätzlich eine Standardlaufzeit von bis zu 40 Jahren angesetzt werden?

Zu 1.: Die Vereinbarung der Laufzeiten von Erbbaurechtsverträgen bei der Bestellung von Erbbaurechten im Wege der Direktvergabe ist grundsätzlich Verhandlungssache zwischen den Vertragsparteien. Im Sinne einheitlicher Vergabeparameter hat die Senatsverwaltung für Finanzen jedoch Standardlaufzeiten mittels Rundschreiben festgelegt, die generell zugrunde gelegt werden sollen. Für soziale, kulturelle und sportliche Nutzung betragen diese bis zu 40 Jahren. In begründeten Einzelfällen (z.B. bei besonders hohen Investitionen) kann von der Standardlaufzeit abgewichen werden. Die maximale Laufzeit sollte jedoch 65 Jahre nicht überschreiten. Sofern vor Ablauf des Erbbaurechtsvertrages eine Verlängerung der Laufzeit vom Erbbauberechtigten beabsichtigt wird, ist dies grundsätzlich möglich, wenn zum Zeitpunkt der Anfrage kein anderweitiger vordringlicher Fachbedarf an dieser Grundstücksnutzung besteht. Des Weiteren muss auch der Nutzungszweck, welcher Gegenstand des Erbbaurechtsvertrages ist, weiter im Interesse des Landes Berlin liegen. Vor

dem Hintergrund der wenigen Grundstücke, die sich für eine Vergabe im Erbbaurecht eignen, muss das Land Berlin auch zukünftig über Grundstücke und deren Nutzung in einer noch überschaubaren Zeitspanne verfügen können.

2. Welche Gründe sprechen gegen eine Erbbaurechtslaufzeit von 90 Jahren für gemeinnützige soziale Träger, die Aufgaben der Daseinsvorsorge des Landes erfüllen und zugleich Wohnraum zur langfristigen und bezahlbaren Nutzung für Menschen in sozialen Notlagen, mit besonderem Betreuungsbedarf schaffen und sichern?

Zu 2.: Es wird auf die Ausführungen zu Frage 1. verwiesen.

3. Wie hoch ist jeweils der Anteil bestehender Erbbaurechtsverträge des Landes Berlin mit sozialer, kultureller und sportlicher Nutzung, aufgeschlüsselt nach Vertragslaufzeiten und Nutzungsart (sozialer, kultureller und sportlicher Nutzung)?

Zu 3.: Die elektronische Auswertung der BIM GmbH hat ergeben, dass dort 66 Erbbaurechte mit sozialer und 3 Erbbaurechte mit sportlicher Nutzung (Stand: 06.03.2024) verwaltet werden. Die gewünschte Aufschlüsselung ist der beigefügten Excel-Tabelle zu entnehmen.

Die Berliner Bezirke verwalten insgesamt 104 Erbbaurechte mit sozialer, kultureller und sportlicher Nutzung (Stand: 31.12.2022). Hiervon entfallen 96 Erbbaurechte auf die soziale, 3 Erbbaurechte auf die sportliche und 5 Erbbaurechte auf die kulturelle Nutzung. Weitergehende Informationen im Sinne der Fragestellung liegen dem Senat nicht vor.

Auf alle Nutzungskategorien bezogen beläuft sich der Anteil der Erbbaurechtsverträge des Landes Berlin mit sozialer, kultureller und sportlicher Nutzung, die bei der BIM GmbH und bei den Bezirken verwaltet werden, jeweils auf ca. 4%.

4. Wie hoch ist der Anteil bestehender Erbbaurechtsverträge des Landes Berlin, die mit gemeinnützigen Organisationen abgeschlossen wurden? Bitte auch aufschlüsseln in absoluten Zahlen und nach noch bestehender Laufzeiten für das jeweilige Erbbaurecht

Zu 4.: Hinsichtlich der von der BIM GmbH verwalteten Erbbaurechte wird auf die Ausführungen zu Frage 3. verwiesen. Eine weitergehende elektronische Auswertung nach dem Kriterium „gemeinnützige Organisation“ ist nicht möglich.

Hinsichtlich der von den Bezirken verwalteten Erbbaurechte liegen dem Senat diese Informationen nicht vor.

5. Wie geht der Senat mit der Problematik um, dass durch die Herabsetzung der Erbbaurechtslaufzeiten soziale Träger nach eigenen Angaben Bauvorhaben zur Nutzung z.B. für betreutes Wohnen innerhalb der Richtwerte der AV-Wohnen nicht mehr realisieren können?

Zu 5.: Die AV Wohnen ist ein Regelwerk, welches die bundesgesetzlichen Regelungen zum § 22 SGBII und § 35, 35 a SGBXII umsetzt. Die AV Wohnen ist kein Instrument um

Wohnungen (für Menschen mit besonderen Bedarfen) zu schaffen, noch regelt diese Erbbaurechtslaufzeiten sozialer Träger. Ob die AV Wohnen und die dort ebenso geregelten Angemessenheitswerte als eigene Kriterien der sozialen Träger für die Planung von Wohnungsbau (betreutes Wohnen) herangezogen werden und in die eigene Kalkulation miteinfließen, ist nicht bekannt und obliegt den Trägern selbst.

6. Was gedenkt der Senat zu tun, um dieses Problem zu lösen, am besten gemeinsam mit den sozialen Trägern? Inwiefern gab es vorher Gespräche und einen Austausch zu dieser Problematik?

Zu 6.: Der Senat befindet sich zu diesem Thema in regelmäßigen engen Abstimmungen mit den sozialen Trägern.

Berlin, den 11. März 2024

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen

Anlage: Auswertung zu Frage 3. und 4. (BIM GmbH)

Beginn EBR	Ende EBR	Nutzungsart EBR
06.04.1973	31.08.2032	Soziales
10.09.1981	31.03.2056	Soziales
14.09.1981	31.07.2055	Soziales
18.03.1982	31.10.2056	Soziales
21.02.1984	31.12.2034	Sport
30.11.1984	31.12.2069	Soziales
17.01.1985	31.12.2059	Soziales
21.02.1985	31.12.2034	Sport
09.04.1985	31.03.2060	Soziales
14.06.1988	31.12.2062	Soziales
19.08.1988	31.03.2053	Soziales
18.01.1990	31.12.2053	Soziales
13.03.1990	31.05.2039	Soziales
27.03.1990	31.12.2039	Soziales
09.04.1990	31.03.2064	Soziales
11.12.1991	31.12.2066	Soziales
24.05.1995	30.06.2059	Soziales
15.06.1995	31.12.2070	Soziales
07.08.1995	31.12.2068	Soziales
21.02.1996	31.12.2070	Soziales
06.09.1996	31.12.2053	Soziales
06.11.1996	31.12.2070	Soziales
19.12.1996	31.12.2045	Soziales
07.03.1997	31.12.2067	Soziales
19.09.1997	31.12.2047	Soziales
29.12.1997	31.12.2096	Soziales
28.04.1998	31.12.2033	Soziales
22.05.1998	31.12.2072	Soziales
06.11.1998	28.02.2067	Soziales
23.11.1998	31.12.2067	Soziales
19.08.1999	31.12.2061	Soziales
14.08.2001	31.12.2024	Soziales
20.09.2001	31.12.2061	Soziales
02.08.2002	31.12.2059	Soziales
05.05.2003	31.12.2074	Soziales
13.05.2003	31.12.2075	Soziales
21.05.2003	20.05.2102	Soziales
22.01.2004	31.12.2097	Soziales
01.07.2005	31.12.2064	Soziales
24.01.2007	31.12.2055	Soziales
25.09.2007	31.12.2056	Soziales
10.02.2010	31.12.2107	Sport
03.03.2010	31.12.2055	Soziales
01.09.2014	31.12.2053	Soziales
05.08.2016	31.12.2054	Soziales
18.08.2016	31.03.2055	Soziales

