

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Matthias Brauner (CDU)

vom 24. Juni 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Juni 2014) und **Antwort**

Erbbaurechte – wie stark wirkt die Indizierung in Berlin?

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

In Berlin gibt es keine zentrale Erfassung der Erbbaurechtsverhältnisse. Dies vorausgeschickt werden die einzelnen Fragen, soweit dem Senat Erkenntnisse vorliegen, wie folgt beantwortet:

1. Wie viele Erbbaurechte differenziert nach folgenden Kriterien:

- a) dem Geschosswohnungsbau (Anzahl Gebäude, respektive Wohnungseinheiten),
- b) Einfamilienhäusern,
- c) Siedlungen sowie der Anzahl betroffener Grundstücke und der darauf befindlichen Immobilien inklusive der Anzahl der Wohneinheiten, sind derzeit durch das Land Berlin bestellt (Angaben bitte je Bezirk)?

2. Wie viele Erbbaurechte werden jeweils in Bezirk- bzw. in Landeszuständigkeit durch wen verwaltet?

Zu 1. und 2.: Zu Wohnzwecken genutzte Erbbaurechte werden nur vereinzelt von Bezirken durch die jeweilige Serviceeinheit Facility Management verwaltet. Die zu Fachzwecken genutzten Erbbaurechte der Bezirke werden von den bezirklichen Fachdienststellen verwaltet. Der Liegenschaftsfonds Berlin verwaltet rund 1.800 Erbbaurechte. Der überwiegende Teil davon sind Wohnerbbaurechte.

3. In welcher Höhe werden dadurch Einnahmen für den Landeshaushalt generiert (bitte um Auflistung der Einnahmen der letzten fünf Jahre; differenziert nach Bezirk und Landesimmobilien)?

Zu 3.: Nach den Haushaltsansätzen zum Titel 12404 für das Haushaltsjahr 2013 lag die erwartete Einnahme der Bezirke aus Erbbauzinsen bei 6.587.280 €. Die Einnahmen des Liegenschaftsfonds Berlin aus Erbbauzinsen betragen für das Jahr 2013 rund 21,5 Mio. €.

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

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

Zu 4. und 5.: In den Erbbaurechtsverträgen der Bezirke und des Liegenschaftsfonds Berlin sind ganz überwiegend Anpassungsklauseln vereinbart, die eine Anpassung der Erbbauzinsreallast nach Indizes alle drei, fünf oder zehn Jahre ermöglichen.

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

Zu 6.: Im Kostenmietrecht des Sozialen Wohnungsbaus sind Erbbauzinsen Bestandteil der Fremdkapitalkosten (siehe § 21 Absatz 1 Zweite Berechnungsverordnung). Änderungen der Kapitalkosten verändern grundsätzlich die Höhe der Kostenmiete. Im Fall einer Erhöhung der Kostenmiete durch Erbbauzinssteigerungen ist die Zustimmung der bewilligungsstelle (Investitionsbank Berlin) einzuholen (siehe im Einzelnen § 23 Absatz 2 Zweite Berechnungsverordnung).

Gemäß Auskunft der Investitionsbank Berlin ergeben sich erfahrungsgemäß durch Erbbauzinsanpassungen Erhöhungen der Kostenmiete in Größenordnungen um 0,06 bis 0,08 €/m² Wohnfläche monatlich.

7. In wie vielen Fällen sind Grundstücke, die für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden, mit Erbpachtverträgen, die Indizierungsklauseln enthalten, verbunden und wie viele Wohneinheiten sind damit verknüpft?

Zu 7.: Zu dieser Frage liegen dem Senat von Berlin keine Erkenntnisse vor.

Berlin, den 14. Juli 2014

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juli 2014)