

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Fabio Reinhardt (PIRATEN)

vom 04. Januar 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Januar 2016) und **Antwort**

Mietenexplosion nach Erhöhung des Erbbaupachtzinses durch das Land Berlin?

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und greift daher auf Aussagen der mit dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin beauftragte BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) zurück.

Soweit von dort Angaben erstellt und übermittelt wurden, werden diese nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. In wie vielen Fällen hat das Land Berlin im Jahr 2015 den Erbbaupachtzins für mit Mietwohnungsbeständen im sozialen Wohnungsbau bebaute Grundstücke erhöht? Bitte tabellarisch nach Grundstücken auflisten mit bisherigem und neuem Erbbaupachtzins.

Zu 1.: Turnusmäßig wurden die Erbbauzinsen in zwei Fällen erhöht. Es handelt sich um die Grundstücke Claire-Waldoff-Promenade 8 im Bezirk Mitte und Kolk 7 im Bezirk Spandau. Angaben zum Erbbauzins können im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage wegen der Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen nicht gemacht werden.

2. Hat der Senat im Vorfeld der Pachterhöhungen die Auswirkungen auf die zu zahlende Miete, insbesondere bei Beständen, die dem Kostenmietenprinzip unterliegen, geprüft? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Zu 2.: Ja. Im Ergebnis waren die Erbbauzinsen zu erhöhen.

3. Welche Vorkehrungen hat der Senat getroffen, um Mieterinnen und Mieter vor erheblichen Mieterhöhungen, die alleine durch die Erhöhung des Erbbaupachtzinses bedingt sind, zu schützen?

Zu 3.: Erbbauzinsen sind nach § 21 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung wie Fremdkapitalkosten zu behandeln. Für die Mietpreisbindung gelten die allgemeinen Regularien.

4. Ist der Senat sich bewusst, dass durch solche Erhöhungen des Erbbaupachtzinses bei Bestandsgebäuden im sozialen Wohnungsbau, die dem Kostenmietenprinzip unterliegen, Mieterhöhungen von bis zu 15% ohne jegliche Wohnwerterhöhung alleine durch veränderte Kosten für Grund und Boden ausgelöst werden?

Zu 4.: Mieterhöhungen bis zu 15% sind bei den Regularien des Erbaurechtsgesetzes in Verbindung mit den Regeln des Wohnungsbindungsgesetzes nur in Ausnahmefällen möglich. Erbbauzinsen sind nur ein Faktor der Kostenmietenberechnung.

5. Plant der Senat, die Erhöhung des Erbbaupachtzinses für solche Grundstücke bis zum Ende der Bindung des jeweiligen Objekts an die Kostenmiete auszusetzen oder zu stunden, um sozial nachteilige Folgen für betroffene Mieterinnen und Mieter zu vermeiden?

6. Wird der Senat bereits erfolgte Erhöhungsverlangen bezüglich des Erbbaupachtzinses für Grundstücke wie unter Frage 4 betroffen zurücknehmen oder aussetzen?

Zu 5 und 6.: Aktuell nein, allerdings ist in diesem Zusammenhang auf den vom Abgeordnetenhaus gleichzeitig mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz –WoVG Bln– beschlossenen dringlichen Entschließungsantrag der Regierungsfractionen vom 12.11.2015 (Drs. 17/2551) zu verweisen, wonach eine fachlich ausgewiesene Expertengruppe eingesetzt wird, die sich insbesondere auch mit der Erarbeitung tragfähiger Lösungsansätze zur Begrenzung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau Berlins beschäftigen wird. In diesem Zusammenhang wird auch das Thema der durch Erbbauzinsanpassungen ausgelösten Mietsteigerungen zu behandeln sein. Die Expertengruppe wird zeitnah zu ihrer konstituierenden ersten Sitzung zusammentreten.

Berlin, den 25. Januar 2016

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Jan. 2016)