

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 07. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. August 2018)

zum Thema:

Erbbauzinsen

und **Antwort** vom 20. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Aug. 2018)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (LINKE)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 15 914
vom 07.08 2018
über Erbbauzinsen

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

1. Wann werden bei Grundstücken mit dem Nutzungszweck Mietwohnungsbau bevorzugt Erbbau-rechtsverträge mit dem Land Berlin abgeschlossen?

Zu 1.:

Die Liegenschaftspolitik des Landes Berlin sieht vor, Grundstücke des Landes vorran-gig im Wege von Erbbaurechten zu vergeben. Ausnahmen bilden dabei Arrondie-rungs- bzw. Splitterflächen.

2. Wie wird der Grundstückswert für ein Erbbaurecht mit dem Nutzungszweck Mietwohnungsbau, auf den der Erbbauzins erhoben wird, für eine Liegenschaft des Landes Berlin ermittelt?

Zu 2.:

Der Grundstückswert ist nach den Maßgaben des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu-nächst als Verkehrswert (Marktwert, Jedermannwert) für Grund und Boden in der Re-gel nach Vergleichswertverfahren (Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte) zu ermit-teln. Besondere Nutzungsbeschränkungen, wie z.B. eine Einschränkung auf Mietwoh-nungsbau oder verbindlich vorgeschriebene Mietobergrenzen sind in Übereinstim-mung mit den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Sinne besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) in geeigneter Weise durch Wertabschläge angemessen zu berücksichtigen.

3. Wonach bemisst sich der Erbbauzins und wie wird er berechnet?

Zu 3.:

Der Erbbauzins wird auf der Grundlage des für jedes Grundstück individuell zu ermit-telnden Verkehrswertes wie folgt berechnet:

Erbbauzinssatz x jeweiliger Verkehrswert x m² des Grundstücks

4. Trifft es zu, dass im Land Berlin nach wie vor für Mietwohnungsbau ein Erbbauzinssatz von 4,5 % p.a. vom Grundstückswert gilt?

5. Wenn ja, welche Ausnahmen werden von diesem Erbbauzins gemacht, z. B. im Rahmen von Konzeptverfahren?

6. Trifft die Aussage des Senats aus dem Jahr 2011 (Drs. 16/ 15 370) noch zu, wonach der Erbbauzins für Mietwohnungsbau in etwa dem aktuellen Kapitalmarktzins für langfristige Immobilienfinanzierungen entspricht?

7. In welcher Phase des angekündigten Abstimmungsprozesses befindet sich der Senat, um die Erbbauzinssätze der andauernden Niedrigzinsphase anzupassen?

Zu 4. – 7.:

Der Senat beabsichtigt, nach der Sommerpause einen Beschluss über die temporäre schuldrechtliche Absenkung der Erbbauzinssätze zu fassen und anschließend den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses zu unterrichten.

Berlin, den 20. August 2018

In Vertretung

Klaus Feiler
Senatsverwaltung für Finanzen