

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Robbin Juhnke (CDU)

vom 27. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. März 2019)

zum Thema:

Erbpachtsiedlungen in Neukölln II

und **Antwort** vom 12. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Apr. 2019)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Dr. Robbin Juhnke (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18365
vom 27.03.2019
über: Erbpachtsiedlungen in Neukölln II

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er das Bezirksamt Neukölln um Stellungnahme gebeten. Die dem Senat von dort übermittelten Sachverhalte bilden die Grundlage zur Beantwortung der Fragen 1. bis 3.

1. Nach den Informationen aus meiner Schriftlichen Anfrage 18/ 18030 laufen in zwei Siedlungen („Neue Heimstatt“ und „Am Vogelwäldchen“) die Erbpachtverträge in einigen Jahren aus und es soll zu teilweisen Verkäufen von Grundstücken kommen.

Bitte die Antworten jeweils nach den beiden Siedlungen unterteilen.

a) Wer ist der Ansprechpartner der vom Verkaufswunsch betroffenen Grundstückspächter bzw. wer ist verantwortlich für die Festlegung der Verkaufsbedingungen?

b) Wann wurde die Verkaufsentscheidung durch wen getroffen?

c) Wann wurden die Pächter darüber informiert und welche Bedingungen wurden ihnen für den Kauf der Grundstücke genannt?

Zu 1 a) bis c):

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH ist im Auftrag des Bezirksamts Neukölln von Berlin mit der Vermarktung der mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke der Kleinsiedlungen „Neue Heimstatt“ und „Am Vogelwäldchen“ betraut. Die Übersendung der Kaufangebote an die Kleinsiedler erfolgte im Jahr 2008.

d) Wie viele Verkäufe sind auf Basis dieser Bedingungen getätigt worden?

Zu 1 d):

In der Siedlung „Neue Heimstatt“ wurden 48 Grundstücke an die Erbbauberechtigten verkauft.

In der Siedlung „Am Vogelwäldchen“ wurden 14 Grundstücke an die Erbbauberechtigten verkauft.

e) Hat es im Laufe des Verkaufsprozesses einen Stopp der Verkäufe gegeben?

d) Wenn ja, sind die Verkäufe nun wiederaufgenommen worden und haben sich die Verkaufsbedingungen geändert?

f) Falls ja, was waren die Gründe für diese Unterbrechung der Verkaufsaktivitäten bzw. die Veränderung der Verkaufsbedingungen?

Zu 1 e) bis f):

Im Hinblick auf den Senatsbeschluss zur Transparenten Liegenschaftspolitik vom 04.12.2012 wurden Verkäufe zunächst ausgesetzt. Der für die Grundstücksvergaben zuständige Portfolioausschuss hat 2015 auf Initiative des Bezirkes Neukölln beschlossen, die Vermarktung der Grundstücke zum Verkehrswert auf der Grundlage der bestehenden Beschlüsse für die beiden Kleinsiedlungen fortzuführen. Auf dieser Basis sind für die beiden Siedlungen mittlerweile weitere 45 Verkäufe erfolgt. Die fortbestehenden Erwerbsmöglichkeiten stellen ein Privileg zu Gunsten der Kleinsiedler dar.

2. Die Pächterfamilien leben teilweise schon seit Generationen auf den Pachtgrundstücken und haben die Häuser in mühevoller Arbeit systematisch ausgebaut. Spielen vor diesem Hintergrund soziale Aspekte beim Verkauf von Grundstücken, die lange in Erbpacht vergeben wurden, eine Rolle?

Zu 2.:

Die Durchführung des Verkaufsverfahrens einschließlich der Ermittlung der Verkehrswerte obliegt ausschließlich der BIM GmbH. Aufgrund der Regelungen in der Landeshaushaltsordnung ist eine Vergabe unter Verkehrswert nicht zulässig.

Sofern die Erbbauberechtigten vom Kauf der Grundstücke keinen Gebrauch machen wollen bzw. können, besteht neben der Möglichkeit der planmäßigen Fortführung der Erbbaurechte bereits aktuell und optional auch die Möglichkeit zur Verlängerung der noch bis 31.12.2031 bzw. 31.12.2033 laufenden Erbbaurechte.

3. Wie hat sich der Pachtzins für die Grundstücke in den o.g. betroffenen Siedlungen entwickelt, die nicht für den Verkauf vorgesehen sind, bzw. welche Höhe ist in Zukunft geplant?

Zu 3.:

Die Erbbaueimstättenverträge zeichnen sich durch einen sehr niedrigen Erbbauzins aus. Er liegt derzeit bei durchschnittlich 20 € pro Monat. Dies ist durch das Fehlen einer Wertsicherungs- bzw. Anpassungsklausel begründet.

Für die Siedlung „Neue Heimstatt“ erfolgte zuletzt im Jahr 2011 eine Anpassung des Erbbauzinses.

Die Höhe der Erbbauzinsen wird nach Auskunft des Bezirksamts Neukölln voraussichtlich bis zum Auslaufen der Erbbaurechte unverändert bleiben.

Berlin, den 12. April 2019

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen