

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 29. Februar 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. März 2012) und **Antwort**

Entmietungen durch die Firma Taekker Immobilienverwaltung GmbH in Kreuzberg im Vorfeld der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

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

Frage 1: Über wie viele Wohn- und Gewerbe-Objekte (wie viele Liegenschaften und wie viele Wohnungen) verfügt die Firma Taekker Immobilienverwaltung GmbH in Berlin (bitte differenziert nach Bezirken und für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg getrennt für die Ortsteile Friedrichshain und Kreuzberg beantworten)?

Antwort zu 1: Das Automatisierte Liegenschaftsbuch - ALB - wurde nach Beständen im Eigentum der Firma Taekker Immobilienverwaltung GmbH ausgewertet. Bei der Suche nach dem Firmennamen Taekker Immobilienverwaltung GmbH wurde kein Bestand in Berlin gefunden.

Bei der Suche nach „Taekker“ wurden jedoch 184 Bestände in Berlin gefunden. Da die Firmen alle unter der Adresse Paul-Lincke-Ufer 39-40 in 10999 Berlin geführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass es sich um Tochtergesellschaften handelt. Die Firmen heißen:

Taekker & Bjerregaard Grundbesitz GmbH
Taekker Erste Grundbesitz GmbH

Taekker Zweite Grundbesitz GmbH
Taekker Dritte Grundbesitz GmbH
Taekker Vierte Grundbesitz GmbH
Taekker Sechste Grundbesitz GmbH
Taekker Siebte Grundbesitz GmbH
Taekker Achte Grundbesitz GmbH
Taekker Neunte Grundbesitz GmbH
Taekker Zehnte Grundbesitz GmbH
Taekker Elfte Grundbesitz GmbH
Taekker Zwölfte Grundbesitz GmbH
Taekker Dreizehnte Grundbesitz GmbH
Taekker Vierzehnte Grundbesitz GmbH
Taekker Fünfundzwanzigste Grundbesitz GmbH
Taekker Sechszwanzigste Grundbesitz GmbH
Taekker Achtzehnte Grundbesitz GmbH
Taekker Zwanzigste Grundbesitz GmbH
Taekker Zweiundzwanzigste Grundbesitz GmbH
Taekker Vierundzwanzigste Grundbesitz GmbH
Taekker Neunundzwanzigste Grundbesitz GmbH

Die Anzahl aller Bestände eines Bezirkes sowie die Anzahl des Wohnungs- und Teileigentums eines Bezirkes werden für alle aufgeführten Firmennamen aufgelistet. Die Bestände für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden getrennt nach den Altbezirken genannt.

Bezirk	Bestände insgesamt	Bestände Normaleigentum	Bestände Wohnungs- und Teileigentum
Mitte	7	4	3
Friedrichshain-Kreuzberg, Gemarkung Friedrichshain	32	9	23
Friedrichshain-Kreuzberg, Gemarkung Kreuzberg	101	35	66
Pankow	16	16	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	2	2	0
Spandau	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf	0	0	0
Tempelhof-Schöneberg	8	8	0
Neukölln	18	2	16
Treptow-Köpenick	0	0	0

Marzahn-Hellersdorf	0	0	0
Lichtenberg	0	0	0
Reinickendorf	0	0	0
gesamt Berlin	184	76	108

Stand 13. März .2012

Bei den Beständen im Normaleigentum handelt es sich um Liegenschaften, die noch nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt wurden.

Bei den Wohnungs- und Teileigentumsbeständen handelt es sich um bereits nach dem WEG aufgeteilte Immobilien. Ein Rückschluss auf die Anzahl der Objekte im Sinne der Anfrage lässt sich mit vertretbarem Aufwand aus dem ALB nicht ziehen.

Eine Spezifizierung, ob ein Bestand als Gewerbe oder Wohnraum genutzt wird, kann aus dem ALB heraus nicht erfolgen.

Frage 2: Wie viele der Mietwohnungen der Firma Taekker Immobilienverwaltung GmbH sind bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt worden, bei wie vielen Wohnungen besteht darüber hinaus eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (bitte differenziert nach Bezirken und für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg getrennt für die Ortsteile Friedrichshain und Kreuzberg beantworten)?

Antwort zu 2: Dem Senat liegen über die Nennung der Bestände mit Wohnungs- und Teileigentum in der Antwort zur ersten Frage keine weiteren Erkenntnisse zur Anzahl der umgewandelten Wohnungen durch die Firma Taekker Immobilienverwaltung GmbH vor. Eine entsprechende statistische Erfassung und Auswertung erfolgt durch den Senat nicht.

Frage 3: Wie viele Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen hat es im Zeitraum von 2001 bis 2011 gegeben (bitte differenziert nach Jahren, Bezirken und für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg getrennt für die Ortsteile Friedrichshain und Kreuzberg beantworten)?

Antwort zu 3: In der nachfolgenden Tabelle werden die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen anhand der Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen für die Jahre 2001 bis 2010 nach Bezirken dargestellt:

Bezirk	Jahr										Summe 2001 bis 2010
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Mitte	957	1.099	910	580	546	306	499	225	793	336	6.251
Friedrichshain-Kreuzberg	1.226	1.136	1.368	1.386	866	772	609	894	689	699	9.645
Pankow	1.784	1.919	1.698	1.199	1.459	1.177	723	1.126	1.063	758	12.906
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.878	1.192	937	664	342	504	445	591	1.469	943	8.965
Spandau	676	200	166	539	408	205	50	156	75	95	2.570
Steglitz-Zehlendorf	1.982	998	345	734	962	313	287	506	894	476	7.497
Tempelhof-Schöneberg	2.128	1.686	487	567	471	299	436	417	1.192	347	8.030
Neukölln	550	419	290	368	56	68	231	102	254	118	2.456
Treptow-Köpenick	982	1.116	204	240	337	598	366	295	216	227	4.581
Marzahn-Hellersdorf	4.348	2.006	29	33	13	123	20	5	4	4	6.585
Lichtenberg	392	791	196	334	20	61	224	208	138	389	2.753
Reinickendorf	1.423	1.509	391	74	102	115	84	108	129	143	4.078
Berlin	18.326	14.071	7.021	6.718	5.582	4.541	3.974	4.633	6.916	4.535	76.317

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, SenStadtUm - III E -, Grundstücksmarktberichte

Die Untergliederung der Anzahl der Wohnungen nach Ortsteilen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg enthält die nachfolgende Tabelle:

Ortsteile des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg	Jahr										Summe 2001 bis 2010
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Kreuzberg	501	323	328	439	296	295	150	288	310	444	3.374
Friedrichshain	725	813	1.040	947	570	477	459	606	379	255	6.271

Frage 4: Haben der Senat bzw. das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Kenntnis über die konkrete Form der Entmietungspraktiken der Firma Taekker Immobilienverwaltung GmbH? Wenn ja, wie sehen diese Praktiken aus?

Antwort zu 4: Dem Senat liegen keine speziellen Erkenntnisse über die Aktivitäten der Firma Taekker Immobilienverwaltung GmbH vor. Eine Einschätzung der Kenntnisse des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ist dem Senat nicht möglich.

Frage 5: Wie beurteilt der Senat die folgenden bekannt gewordenen konkreten Fälle von Entmietungen: Den Mieterinnen und Mietern wird zunächst ein Kaufangebot gemacht, das sie in den ganz überwiegenden Fällen finanziell überfordert. Danach ergeht ein Abfindungsangebot in der Größenordnung von 7000 bis 8000 Euro. Bleibt auch dieses ohne Erfolg, wird mit künftigen modernisierungsbedingten Mietsteigerungen bei Verkauf an neue Eigentümer argumentiert. Die Instandhaltung der Objekte bewegt sich - wenn überhaupt - auf Minimalniveau, Reparaturen finden nur in dringenden (Schadens-) Fällen statt. In zahlreichen Fällen bleibt den Betroffenen als einzige Konsequenz der Auszug?

Antwort zu 5: Das soziale Mietrecht in Deutschland regelt die Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind wesentliche Elemente des Mieterschutzes verankert.

Nach § 535 Absatz 1 BGB hat die/der Vermieter/in die Mietsache dem Mieterhaushalt in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesen Zustand zu erhalten. Die Voraussetzungen zur Mietminderungen bei Mängeln regelt § 536 BGB. § 577 BGB bestimmt das Vorkaufsrecht des Mieterhaushaltes, wenn die Mietwohnung nach Anmietung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft werden soll. Verkauft die/der Eigentümer/in die Wohnung an einen Dritten, so hat die/der Mieter/in das Recht, durch Ausübung seines Vorkaufsrechtes, einen Kaufvertrag mit dem gleichen Inhalt wie den von den Verkäufern mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag abzuschließen.

Insoweit Vermieterinnen und Vermieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, können und sollten Mieterinnen und Mieter ihre aus dem sozialen Mietrecht bestehenden Rechte einfordern. Ist eine gütige Einigung zwischen den Mietvertragsparteien nicht möglich, sind berechnete zivilrechtliche Ansprüche über die ordentlichen Gerichte durchsetzbar.

Die bezirkliche Wohnungsaufsicht verfolgt bekannte Verstöße gegen das Wohnungsaufsichtsgesetz. Sie kann zum Beispiel notwendige Instandsetzungsmaßnahmen von Wohnungen anordnen.

Frage 6: Welche Beratungsmöglichkeiten und Unterstützungsmaßnahmen bestehen zum Schutz der von derartigen oder ähnlichen Praktiken der Entmietung betroffenen (bzw. bedrohten) Mieterinnen und Mietern?

Antwort zu 6: Im speziellen zivilrechtlichen Einzelfall hilft nur der professionelle Rat einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwaltes. Verschiedene Berliner Mieterorganisationen bieten ihren Mitgliedern eine entsprechende Rechtsberatung an. Mehrere Bezirksämter von Berlin haben daneben für Nichtmitglieder eine kostenlose Mieterberatung eingerichtet.

Bei Verstößen gegen das Wohnungsaufsichtsgesetz können sich Mieterinnen und Mieter an die bezirkliche Wohnungsaufsicht wenden.

Frage 7: Wie schätzt der Senat die möglichen Folgen für die Wohnungssuche einkommensschwacher Haushalte und für die soziale Entwicklung in den betroffenen Stadtteilen ein, insbesondere mit Blick auf die Auswirkungen von Sanierungen mit anschließender Vermietung zu deutlich höheren Mieten, und welche Maßnahmen will der Senat treffen, um diese Folgen abzumildern bzw. zu vermeiden?

Antwort zu 7: Dass freie Wohnungen in sanierten Wohngebäuden zu höheren Mietpreisen vermietet werden, ist nicht neu. Einkommensstärkere Wohnungssuchende haben gegenüber einkommensschwächeren Haushalten regelmäßig eine höhere Chance die sanierte Wohnung anmieten zu können.

Durch die Wahrnehmung von bestehenden Belegungsbindungen bei geförderten Wohnhäusern wird speziell für einkommensschwächere Haushalte Wohnraum vorbehalten.

Das Land Berlin hat Ende des Jahres 2010 eine Mietrechtsinitiative in den Bundesrat eingebracht, die unter anderem das Ziel verfolgt, den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz zur Anwendung zu bringen, wenn nur in Teilen der Gemeinde ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum zur Erzielung des Mietpreises ausgenutzt wird. Der derzeit gegebene Bezug auf die Gemeinde (Berlin) verhindert, dass bei einem geringen Angebot in nachgefragten Gebieten Berlins Mietpreisüberhöhungen bei Neuabschluss eines Mietvertrages verfolgt werden können.

Frage 8: Teilt der Senat die Auffassung, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen den örtlichen Mietpreis nach oben treibt, und wenn ja, welche Möglichkeiten sieht er, diesen Prozess zu stoppen?

Antwort zu 8: Die in der Antwort zu Frage 3 dargestellten Zahlen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spiegeln im Zeitverlauf nicht die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels wieder.

Spürbarere Effekte auf die Mietenentwicklung vor Ort sind nicht isoliert durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, sondern vielmehr aus stattfindenden Modernisierungen vor oder nach dem Verkauf der Wohnungen zu erwarten.

Das Land Berlin hat Ende des Jahres 2010 eine Mietrechtsinitiative in den Bundesrat eingebracht, mit der unter anderem die Mieterhöhung bei Modernisierung von 11 % auf 9 % der aufgewandten Kosten gesenkt werden soll.

Frage 9: Teilt der Senat die Auffassung, dass der sich auf diese Weise vollziehenden bzw. abzeichnenden Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung durch die Festlegung als Milieuschutzgebiet nach §172 BauGB begegnet werden kann?

Antwort zu 9: Die Festlegung der Milieuschutzgebiete durch die Bezirke setzt voraus, dass besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die den Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung rechtfertigen (§172 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Sofern die Festlegung von Milieuschutzverordnungen gegeben ist, können nur die Modernisierungsmaßnahmen versagt werden, die über die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung hinausgehen.

Frage 10: Sieht der Senat angesichts der teilträumlich zunehmenden Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der damit einhergehenden beschleunigten Mietsteigerung die Notwendigkeit des Erlasses einer Rechtsverordnung nach §172 BauGB, die die Umwandlung in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig macht und besonders betroffenen Bezirken die Möglichkeit eröffnet, diese zu untersagen? Wenn ja, wann wird er eine entsprechende Rechtsverordnung vorlegen?

Antwort zu 10: Für Gebiete mit einer hohen Fluktuation, hohem Mietniveau und einer durchschnittlichen bis guten Wohnungsausstattung würde eine pauschale Umwandlungsverordnung nach §172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) nicht die gewünschten Effekte erzielen.

Darüber hinaus zieht der Erlass einer Umwandlungsverordnung weitere Aufgaben nach sich. Vor einem Erlass einer Umwandlungsverordnung sind zunächst die personellen und finanziellen Konsequenzen für die Bezirke, denen die Durchführung der Umwandlungsver-

ordnung dann obliegt, zu prüfen.

Berlin, den 20. März 2012

In Vertretung

G o t h e

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mrz. 2012)