

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 14. Juni 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juni 2012) und **Antwort**

Immobilienkarussell dreht sich weiter – Baubecon ist jetzt Deutsche Wohnen AG

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

Frage 1: Wie viele Wohnungen der Baubecon lagen per 31.3.2012 im Land Berlin? (Bitte aufschlüsseln nach Bezirken, Straßen und Hausnummern)

Frage 2: Wie viele Wohnungen der Deutsche Wohnen AG liegen nach Erwerb der Berliner Baubecon-Bestände im Land Berlin? (Bitte aufschlüsseln nach Bezirken)

Antwort zu 1 und 2: Dem Senat liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor, da ein Wohnungskataster für alle Berliner Wohnungen nicht existiert.

Auf der Homepage der Deutschen Wohnen AG wird im Magazin zum Geschäftsbericht 2011 der Wohnungsbestand des Unternehmens in Berlin mit genau 27.152 Wohneinheiten angegeben.

Die Deutsche Wohnen AG hat in ihrer Pressemitteilung vom 27. Mai 2012 zudem erklärt, dass die Gesellschaften der BauBeCon Gruppe rund 6.500 Wohneinheiten in der Kernregion Berlin halten.

Frage 3: Wie viele Wohnungen des Berliner Baubecon-Bestandes befanden sich vormals im Eigentum öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften und wie hoch war der Verkaufserlös für das Land Berlin für diese Wohnungen seinerzeit? (Bitte differenziert nach Gesellschaften und Zeitpunkt des Verkaufs/der Übertragung auflisten)

Antwort zu 3: Entsprechende Statistiken werden beim Senat nicht geführt und sind bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit vertretbarem Aufwand nicht ermittelbar.

Frage 4: Über welche Ressourcen und besonderen Eingriffsrechte zum Schutz von Mieterinnen und Mietern gegen sozial unverträgliche Mieterhöhungen oder Modernisierungsmaßnahmen mit welcher Fristsetzung verfügt das Land Berlin aus abgeschlossenen Verträgen

mit Voreigentümern der Berliner Baubecon-Bestände (Gehag, GSW, GHG Wohnen und ggf. weitere)?

Antwort zu 4: Mit den im Herbst 1999 in Kraft getretenen Grundsätzen der Wohnraumprivatisierung wurde den städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgegeben, vor Verkauf von Wohnungen einen zusätzlichen Mieterschutz durch Ergänzung der Mietverträge zu gewähren. Vor dem Verkauf von Anteilen an der GSW wurde den Mieterinnen und Mietern ebenfalls ein entsprechendes Angebot zur Mietvertragsergänzung unterbreitet. Die Vertragsergänzungen betreffen den unbefristeten Schutz vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung sowie vor Luxusmodernisierung. Der erstmalige Verkauf oder Weiterverkauf der Wohnungen berührt die Mietvertragsergänzungen nicht. Mieterinnen und Mieter können sich bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auf den in Mietvertragsergänzungen vereinbarten zusätzlichen Mieterschutz eigenständig berufen.

Frage 5: Welche Wohnungen des Berliner Baubecon-Bestandes weisen aktuell, auf welcher Rechts- bzw. Vertragsgrundlage und bis zu welchem Zeitpunkt Belegungsbindungen auf?

Frage 7: Wurden die Wohnungen des Berliner Baubecon-Bestandes in der Vergangenheit aus öffentlichen Mitteln gefördert? Wenn ja, in welcher Höhe und zu welchem Zweck?

Antwort zu 5 und 7: Durch Auswertung des durch die bezirklichen Wohnungsämter geführten Wohnungskatasters konnte für den Eigentümer BauBeCon ein Bestand von 121 Sozialmietwohnungen ermittelt werden. Die Förderung dieser Wohnungen wurde in den Jahren 1979/80 bewilligt. Nach Auslaufen der Grund- und Anschlussförderung (30 Jahre) kann in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit der Objekte der gesamte Bindungszeitraum maximal bis über das Jahr 2040 reichen, sofern nicht zwischenzeitlich außerplanmäßig getilgt wird und nach zehnjähriger Nachwirkungsfrist das Ende der Förderung eintritt. Über den gesamten Zeitraum bleiben

die sich aus der Förderung ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen erhalten.

Die in der gegebenen Zeit mögliche Prüfung der DV-Daten durch die Investitionsbank Berlin hat ergeben, dass Fördermittel für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum aus dem Programm Stadtweite Maßnahmen für über 80 Wohnungen der BauBeCon sowie Fördermittel im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz bewilligt wurden.

Die Benennung der Förderhöhen ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

Frage 6: Wie und warum hat sich die Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen im Wohnungsbestand der Baubecon in den letzten 10 Jahren verändert?

Antwort zu 6: Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Sozialwohnungen, deren Ende der Förderung eingetreten ist, können aus Datenschutzgründen im Wohnungskataster datentechnisch keiner Eigentümerin oder keinem Eigentümer mehr zugeordnet werden. Die Ermittlung bzw. Recherche von Eigentümerwechseln (Verkäufe) im Rahmen des belegungsgebundenen Bestandes ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

Frage 8: Welche Erkenntnisse haben Senat und Bezirke über Miethöhe und Mietentwicklung, Sanierungsstand, Leerstand sowie ggf. soziale Problemlagen in den Wohngebieten mit Wohnungen des Berliner Baubecon-Bestandes?

Antwort zu 8: Dem Senat liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Frage 9: Welche Vereinbarungen bestehen zwischen dem Senat bzw. den Bezirksämtern und der Baubecon und wie werden diese Vereinbarungen mit dem neuen Eigentümer fortgeführt?

Antwort zu 9: Dem Senat sind aktuell entsprechende Vereinbarungen nicht bekannt. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bezirke Vereinbarungen mit dem Vermieter abgeschlossen haben. Der Senat geht davon aus, dass eventuelle Verträge durch den neuen Eigentümer Deutsche Wohnen AG eingehalten werden.

Frage 10: Wie bewertet der Senat die Aussage des neuen Eigentümers über ein Mieterhöhungspotenzial von über 20% vor dem Hintergrund der aktuellen Leerstandsentwicklung in den betroffenen Bezirken und der stadtwweit steigenden Mieten?

Antwort zu 10: Dem Senat liegen keine Erkenntnisse über die Miethöhen der BauBeCon vor. Eine Bewertung der Aussagen des Erwerbers ist daher nicht möglich.

Frage 11: Wie bewertet der Senat die presseöffentliche Ankündigung der Deutsche Wohnen AG, stark auf Neuvermietungen zu setzen und welche Instrumente hält der

Senat für geeignet, einen sprunghaften Mietpreisanstieg zu vermeiden?

Antwort zu 11: Dem Geschäftsbericht 2011 der Deutsche Wohnen AG ist zu entnehmen, dass das Unternehmen im Großraum Berlin im Jahr 2011 gegenüber den Vertragsmieten durchschnittlich 17 % höhere Neuvermietungs-mieten erzielt hat.

Das Mietpreisrecht für nicht preisgebundene Wohnungen ist Bundesrecht. Auf Bundesebene setzt sich der Senat für die Verbesserung des bundeseinheitlichen Mietrechts für nicht preisgebundene Wohnungen ein. Das Ziel ist die Dämpfung der Mietentwicklung bei bestehenden Mietverträgen und nach Modernisierung, aber auch die Verhinderung von Mietpreisüberhöhungen bei Abschluss eines Mietvertrages in nachgefragten Gebieten.

Frage 12: Welche offenen Beratungsangebote bestehen für Mieterinnen und Mieter, die von erheblichen Mieterhöhungen oder faktischen Entmietungsversuchen betroffen sind?

Frage 13: Welche Vereinbarungen bestehen zwischen dem Senat bzw. den Bezirksämtern und der Deutschen Wohnen AG und falls nicht, welche Aktivitäten wird der Senat entwickeln, um eine sachdienliche Kooperation mit der Deutsche Wohnen AG zu entwickeln?

Antwort zu 12 und 13: Dem Senat liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Deutsche Wohnen AG das soziale Mietrecht für nicht preisgebundene Wohnungen nicht einhält. Das soziale Mietrecht für nicht preisgebundene Wohnungen in Deutschland beschränkt Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen.

Es besteht zwischen der Deutsche Wohnen AG und dem Senat keine Vereinbarung zur Umsetzung des sozialen Mietrechts; noch ist eine solche Vereinbarung geplant. Dem Senat liegen keine Informationen über Vereinbarungen der Deutsche Wohnen AG mit Bezirksämtern von Berlin vor.

Im zivilrechtlichen Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien kann nur der professionelle Rat einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwaltes helfen. Verschiedene Berliner

Mieterorganisationen bieten ihren Mitgliedern hierzu eine entsprechende Rechtsberatung an. In mehreren Berliner Bezirksämtern ist daneben für Nichtmitglieder eine kostenlose Mieterberatung eingerichtet.

Berlin, den 30. Juni 2012

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2012)