

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 17. Juli 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juli 2012) und **Antwort**

Erwerb von Sozialwohnungen durch städtische Wohnungsunternehmen

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

Frage 1: Wie viele Sozialwohnungen haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit 2011 von privaten Eigentümern erworben (bitte differenziert nach Unternehmen angeben) und in welchen Lagen befinden sich die Wohnungen (bitte differenziert nach Bezirken angeben)?

Antwort zu 1: Von den hierzu befragten sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben vier Gesellschaften seit Beginn des Jahres 2011 folgende Sozialwohnungsbestände von privaten Eigentümern erworben:

- a) Degewo und Gesobau gemeinsamer Erwerb der Geschäftsanteile eines privaten Immobilienunternehmens. In dem Portfolio befinden sich auch insgesamt 396 Sozialwohnungen. Davon: 60 Wohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, 37 Wohnungen im Bezirk Mitte, 58 Wohnungen im Bezirk Neukölln, 24 Wohnungen im Bezirk Reinickendorf, 217 Wohnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.
- b) Gesobau hat weitere 25 Sozialwohnungen im Bezirk Pankow erworben.
- c) Gewobag hat fünf Förderobjekte im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf erworben, deren Sozialwohnungsanzahl in der Befragung nicht mitgeteilt worden ist.
- d) Stadt und Land hat 304 Wohnungen im Bezirk Neukölln und 19 Wohnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg erworben.

Frage 2: Sind darunter auch Wohnungen, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, und wenn ja, in welchem Umfang und zu welchen Zeitpunkten?

Antwort zu 2: In dem von Degewo und Gesobau erworbenen Immobilienpaket befinden sich 60 Wohnungen, bei denen die Anschlussförderung zum 31.03.2009 ausgelaufen ist.

Frage 3: Auf welchem Wege (z.B. im Rahmen einer Zwangsversteigerung oder Insolvenz) fand der Erwerb statt?

Antwort zu 3: Die Erwerbe erfolgten im Rahmen von Bieterverfahren, aufgrund von Kaufverhandlungen, durch Ausübung des Vorkaufsrechtes, in Bieterverfahren sowie im Wege von Notverkäufen.

Frage 4: Ist durch den Eigentümerwechsel bei Objekten, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, gemäß Wohnraumgesetz das Prinzip der Kostenmiete durch das der Mietspiegelmiete ersetzt worden? Wie haben sich die Mieten seitdem entwickelt?

Antwort zu 4: Bei den in der Antwort zu 2 genannten Wohnungen ist mit Vollzug des Eigentümerwechsels die Eigenschaft öffentlich gefördert erloschen. Über die Mietenentwicklung liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 5: Inwieweit haben sich mittlerweile die Bedingungen für den Erwerb von Sozialwohnungen durch die städtischen Unternehmen gegenüber dem Schlussbericht „Erwerb von Sozialwohnungen“ vom 17. Mai 2011 (Drucksache 16/4165) verändert?

Antwort zu 5: Die in Drucksache 16/4165 vom 23.05.2011 unter Ziffer I. genannten allgemeinen Insolvenzgründe von Wohnimmobilien gelten weiterhin fort. Detaillierte Informationen über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung können dem Jahresbericht 2011 entnommen werden, welchen der Senat in seiner Sitzung vom 17.07.2012 beschlossen und dem Abgeordnetenhaus als Mitteilung zur Kenntnisnahme zugeleitet hat.

Frage 6: Welche Position zum Erwerb von Sozialwohnungen vertritt der Senat heute angesichts der sich zuspitzenden Situation auf dem Wohnungsmarkt, der überdurchschnittlich hohen und weiter steigenden Mieten im Sozialen Wohnungsbau sowie der hohen Bürgerschaftszahlungen durch das Land Berlin?

Antwort zu 6: Der Senat hatte in der letzten Legislaturperiode unter Ziffer V. der Drucksache 16/41165 im Ergebnis zusammengefasst, dass es aus wohnungspolitischen Gründen sinnvoll sein kann, vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Objekte zu einem Kaufpreis unterhalb des Verkehrswertes durch städtische Wohnungsunternehmen zu erwerben. Erwerbe über Verkehrswert scheiden grundsätzlich aus, da sie eine negative Vermögensbilanz zur Folge haben und die vermeintliche Reduzierung der Bürgerschaftsbelastung durch anderweitige, im Ergebnis sogar höhere Vermögensverluste ausgeglichen werden müssten.

Auch der jetzige Senat schließt sich dieser Einschätzung an. Im Rahmen seiner wohnungspolitischen Maßnahmen hat sich der Senat unter anderem zum Ziel gesetzt, den von städtischen Wohnungsbaugesellschaften gehaltenen Wohnungsbestand durch Zukäufe und Neubau um mindestens 30.000 Wohnungen zu erhöhen. Aus den Antworten zu 1. und 2. ist ersichtlich, dass sich unter den hinzu erworbenen Wohnungen auch Sozialwohnungen – sowohl mit als auch ohne Anschlussförderung – befinden. Diese werden erworben, wenn die jeweiligen Objekte sich in das Portfolio einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft einfügen und wenn der zu entrichtende Kaufpreis in einem angemessenen Verhältnis zu der Objektwirtschaftlichkeit steht.

Frage 7: Ist der Senat nach wie vor der Auffassung, ein Kauf sei für die städtischen Wohnungsunternehmen nur dann wirtschaftlich, wenn der Verkauf unterhalb des Verkehrswertes stattfinde (Aussage Staatssekretärin Hella Dunger-Löper im Hauptausschuss vom 8. Juni 2011, Inhaltsprotokoll S. 7)? Wenn ja, was sind die Gründe hierfür? Wie werden nicht unmittelbar finanzielle Erwerbsgründe wie wohnungspolitische Steuerung und Aufstockung des städtischen Wohnungsbestandes gewichtet?

Antwort zu 7: Ja. Zu den Gründen siehe Antwort zu Frage 6.

Frage 8: Wie unterscheidet sich die Verfahrenspraxis in den städtischen Unternehmen zum Erwerb von Sozialwohnungen gegenüber der früheren Vorgehensweise, bei der die Wohnungsbaugesellschaften Listen der anstehenden Zwangsversteigerungen erhielten und unter Einbeziehung der Aufsichtsräte entscheiden konnten, ob sie an einem Bieterverfahren teilnehmen?

Antwort zu 8: Die in Drucksache 16/4165 unter Ziffer III. erläuterte Verfahrenspraxis ist nicht grundlegend geändert worden.

Frage 9: In wie vielen Fällen haben die städtischen Unternehmen ein Angebot abgegeben und ein Erwerb kam dennoch nicht zustande?

Antwort zu 9: Die Abfrage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat ergeben, dass in einem Verfahren ein Gebot der Gesobau nicht den Zuschlag erhalten hat.

Berlin, den 21. August 2012

In Vertretung

Ephraim Gothe

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. August 2012)