

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Michael Braun (CDU)

vom 11. August 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. August 2016) und **Antwort**

Wohnungsankaufspolitik des Senats von Berlin (II)

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

Frage 1: Aus welcher rechtlichen Norm ergibt sich, dass Grundstücksgeschäfte, die bereits abgeschlossen sind und durchgeführt wurden, also erledigt sind, der Vertraulichkeit unterliegen, insbesondere deren Kaufpreise nicht genannt werden dürfen?

Antwort zu 1: Der zwischen den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vereinbarte Letter of Intent (LOI) vom 10.06.2015 beinhaltet in Paragraph 7 eine Vertraulichkeitsregelung. Darüber hinaus gelten bei anderweitigen Ankäufen die allgemeinen Regelungen des Vertragsrechts sowie des Datenschutzes.

Frage 2: Nach welcher Berechnungsmethode (Ertrags- oder Verkehrswert) beabsichtigt das Land Berlin vom Bund Wohnungen zu erwerben?

Antwort zu 2: Das Land Berlin erwirbt entsprechend dem o.g. Letter of Intent (LOI) vom 10.06.2015 im privilegierten Direktverkauf zum Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB).

Frage 3: Auf welche Grundlage stützt sich die Annahme des Senats von Berlin, dass durch den Ankauf von sog. Bundes-Wohnungen der Mietmarkt stabilisiert werden kann und mietpreisdämpfend auf den Berliner Wohnungsmarkt wirkt, hält der Senat von Berlin den Bund als Vermieter für mietpreistreibend?

Antwort zu 3: Durch den Erwerb zusätzlichen Wohnraums (u.a. vom Bund) werden die Regularien des neuen Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) auf die neuen städtischen Wohnungen ausgeweitet (incl. Mitbestimmung mittels Mieterräte, Modernisierungsbegrenzungen, Mieterhöhungsschutz-mechanismen etc.).

Darüber hinaus dämpfen alle städtischen Wohnungen das allgemeine Mietniveau über die Erfassung beim Berliner Mietspiegel.

Frage 4: Woher und in welcher Höhe haben die Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften das Kapital für den Ankauf von vermieteten Bestandswohnungen?

Frage 5: Woher und in welcher Höhe haben die Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften das notwendige Kapital für den Neubau von Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten?

Antwort zu 4 und 5: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften finanzieren Ankauf und Neubau von Wohnungen je nach Einzelfallprüfung unterschiedlich. In der Regel werden Eigenmittel und Darlehen unterschiedlicher Gläubiger in verschiedenen Kombinationen herangezogen.

Frage 6: Wie viele neue Wohnungen beabsichtigten die Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in den nächsten zwei Jahren zu bauen, wie viele wurden in den letzten zwei Jahren fertig gestellt?

Antwort zu 6: Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften planen für das Jahr 2017 den Baubeginn von 7.823 Wohneinheiten und für das Jahr 2018 derzeit 4.560 Wohneinheiten.

In den Jahren 2014 und 2015 sind insgesamt von den städtischen Wohnungsunternehmen 1.499 Wohneinheiten fertiggestellt worden.

Frage 7: Konnte durch den zusätzlichen Erwerb von vermieteten Wohnungen das Ziel, mietpreisdämpfend auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu wirken, erreicht werden?

Antwort zu 7: Ja, siehe Antwort zu Frage 3.

Berlin, den 17. August 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Aug. 2016)