

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 30. November 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. November 2017)

zum Thema:

**Entmietungsstrategie der ALW-Immobilien-Gruppe**

und **Antwort** vom 15. Dezember 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Dez. 2017)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/12 838  
vom 30. November 2017  
über Entmietungsstrategie der ALW-Immobilien-Gruppe

---

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

Frage 1.

Welche Erkenntnisse hat der Senat über die Wohnungsbestände der ALW-Gruppe der Familie Bahe, Sitz Hausvogteiplatz 3-4, 10117 Berlin (ALW-Immobilien GmbH, Bahe GbR, BM Immobilien GmbH, BS Immobilien GmbH, BOW 1 GmbH, BOW 2 GmbH, BOW 3 GmbH) in Berlin (bitte aufschlüsseln nach Bezirken, falls möglich)?

Frage 2.

Wie viele Immobilien mit wie vielen Wohneinheiten hat die ALW-Gruppe seit 2011 in Berlin erworben und wie viele davon befinden sich in sozialen Erhaltungsgebieten?

Frage 3.

In wie vielen Fällen wurden von der ALW-Gruppe Immobilien in Berlin durch sogenannte share deals unter Umgehung der Grunderwerbssteuer erworben?

Frage 4.

Wie viele Wohnungen in Berlin wurden seit 2011 von der ALW-Gruppe in Eigentumswohnungen umgewandelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren und Bezirken)?

Frage 8.

Wie viele Wohnungen der ALW-Gruppe wurden seit 2015 modernisiert und in wie vielen Fällen kam es nach der Modernisierung zu Mieterwechseln?

Frage 9.

Wie viele Abmahnungen sprach die ALW-Gruppe in den letzten drei Jahren aus welchen Gründen gegenüber Mietern aus?

Frage 10.

Wie viele Kündigungen sprach die ALW-Gruppe in den letzten drei Jahren aus welchen Gründen gegenüber Mietern aus?

Antwort zu 1 bis 4 und 8 bis 10:

Die Fragen beziehen sich auf Inhalte, über die der Senat im Einzelnen keine Kenntnisse hat.

Frage 5.

Wie viele Wohnungen der ALW-Gruppe, die sich in sozialen Erhaltungsgebieten befinden, wurden seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung 2015 in Wohnungseigentum bzw. Teileigentum umgewandelt, in wie vielen Fällen wurde die Genehmigung versagt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Erhaltungsgebieten, Genehmigung/Versagung sowie ggf. Rechtsgrundlage der Genehmigungsversagung)?

Antwort zu 5:

Im Rahmen des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen laufenden Monitorings zur Anwendung der Umwandlungsverordnung werden Angaben der Bezirke zur Genehmigungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten zu Stichtagen (31.12. und 30.06.) erhoben. Nach der Auswertung des Monitorings für den Zeitraum 14.03.2015 bis 30.06.2017 wurde die Umwandlung für 176 Wohnungen der ALW-Gruppe genehmigt. Eine Untersagung erfolgte nicht. Die Verteilung nach Bezirken und sozialen Erhaltungsgebieten ist in der folgenden Übersicht dargestellt. Zu berücksichtigen ist, dass für das Jahr 2015 und teilweise für das Jahr 2016 keine Eigentümerangaben für beantragte Umwandlungen in den sozialen Erhaltungsgebieten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg vorliegen.

<b>Zeitraum (Antragstellung) Bezirk</b>	<b>Soziales Erhaltungsgebiet</b>	<b>Anzahl genehmigter Wohnungen</b>
<b>14.03. bis 31.12.2015</b>		
kein Fall		
<b>01.01. bis 31.12.2016</b>		
Friedrichshain-Kreuzberg	Chamissoplatz	33
Pankow	Bötzowstraße	13
Tempelhof-Schöneberg	Barbarossaplatz / Bayerischer Platz	27
<b>01.01. bis 30.06.2017</b>		
Friedrichshain-Kreuzberg	Chamissoplatz	18
	Luisenstadt	65
Neukölln	Reuterplatz	20
<b>Gesamt (14.03.2015- 30.06.2017)</b>		<b>176</b>

Frage 6.

Wie viele Wohngebäude in Milieuschutzgebieten wurden seit 2015 von der ALW-Gruppe verkauft und in welchen Bezirken?

Antwort zu Frage 6:

Nach Auskunft der sieben Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten gab es vier Verkaufsfälle seit 2015, die ausschließlich im Bezirk Pankow auftraten.

Frage 7.

Liegen dem Senat Erkenntnisse über Verstöße der ALW-Gruppe gegen die Auflagen sozialer bzw. städtebaulicher Erhaltungssatzungen vor? Falls ja, wie gehen die Bezirke dagegen vor?

Antwort zu Frage 7:

Verstöße sind nach Auskunft der sieben Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten nicht bekannt.

Fragen 11.

Liegen dem Senat Erkenntnisse über eine Entmietungsstrategie der ALW-Gruppe vor, wie sie u. a. im „Offenen Brief“ der Mieter der ALW-Gruppe niedergelegt ist (<https://www.bizim-kiez.de/blog/2017/09/08/offener-brief-stop-alw-bow-verdraengung/>) und wenn ja, welche Möglichkeiten sieht der Senat, die Mieter\*innen der ALW-Gruppe vor solchen und ähnlichen Entmietungspraktiken zu schützen?

Antwort zu Frage 11:

Im Offenen Brief wird auf den sogenannten „Schlupfkrater“ der Regelung im § 172 Abs. 4 Satz 3 Nummer 6 Baugesetzbuch verwiesen. Demnach muss eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigt werden, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an Mieter zu veräußern. Das Land Berlin brachte im Januar 2017 den Vorschlag im Bundesrat ein, diese Regelung im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 ersatzlos zu streichen. Vom Bundesrat wurde dieser Vorschlag leider nicht unterstützt.

Im August 2017 beschloss der Senat von Berlin das Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten. Damit können die Berliner Bezirke in den sozialen Erhaltungsgebieten besser Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch wahrnehmen. Erste Fälle für die Ausübung und den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen zeigen, dass das Vorkaufsrecht sehr wirksam rein renditeorientierten Strategien begegnen kann. Über diesen Weg können auch Umwandlungen vermieden werden.

Berlin, den 15.12.17

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen