

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 15. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Januar 2019)

zum Thema:

Gestreckter Erwerb von Wohnungen in der Karl Marx Allee

und **Antwort** vom 24. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Feb. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 /17492
vom 15.01.2019
über Gestreckter Erwerb von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee

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

Frage 1

Wie viele Wohnungen aus dem Konvolut der Karl Marx Allee (Verkäufer eintragen) wurden im gestreckten Erwerb an eine landeseigene Gesellschaft verkauft?

Frage 2

Um wie viel Fläche in m² handelt es sich dabei?

Frage 3

Welcher Kaufpreis wurde bezahlt?

Antwort zu 1, 2, und 3:

Da einige Mieterinnen und Mieter erst später über ihr Vorkaufsrecht nach § 577 BGB informiert wurden und somit noch Zeit für die Entscheidung über die Ausübung ihres individuellen Vorkaufs besteht, kann aktuell weder die Anzahl der Wohnungen noch können die Flächen und der Gesamtpreis abschließend beziffert werden.

Frage 4

Wurde bzw. wird doppelt Grunderwerbssteuer fällig und wer hat diese entrichtet bzw. wird diese entrichten?

Frage 5

Welche zusätzlichen Notarkosten entstanden durch den gestreckten Erwerb und wer trägt diese Kosten?

Antwort zu 4 und 5:

Beim Modell des „gestreckten Erwerbs“ beauftragen die vorkaufsberechtigten Mieterinnen und Mieter einen Bevollmächtigten als Vertreter, um das Mietervorkaufsrecht für sie auszuüben, die Wohnung an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft weiterzuverkaufen und eine Rückvermietung an die Mieterinnen und Mieter zu vereinbaren. Jedem Wohnungsankauf der Wohnungsbaugesellschaft liegen somit zwei grundsteuerpflichtige Rechtsgeschäfte zu Grunde. Es fallen für jedes Grundstücksgeschäft gesondert Notargebühren an. Bei dem Modell des „gestreckten Erwerbs“ übernimmt die Wohnungsbaugesellschaft die Pflichten, die sich für die Mieterinnen und Mieter aus der Ausübung des Vorkaufsrechts ergeben. Zugleich sollen alle Rechte, die die Mieterinnen und Mieter aus dem durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangten Vertrag erhalten, an die Wohnungsbaugesellschaft weitergegeben werden. Die Mieterinnen und Mieter werden von der Wohnungsbaugesellschaft vertraglich gesichert von allen Nebenkosten freigestellt.

Frage 6

Was geschieht mit den Wohnungen die nicht im gestreckten Erwerb verkauft wurden?

Antwort zu 6:

Die Mieterinnen und Mieter, die nicht ihr individuelles Vorkaufsrecht ausgeübt haben oder kein individuelles Vorkaufsrecht hatten, bleiben Mieterinnen und Mieter – jetzt des ursprünglichen Käufers.

Frage 7

Warum kam es nicht zu den von Finanzsenator Kollatz angekündigten Wohnungskäufen durch Mieter?

Frage 8

Wurde den Mietern durch die IBB eine Finanzierung angeboten und wenn ja wie vielen?

Frage 9

Kam es dadurch zu Käufen und wenn nicht, was stand dem entgegen?

Frage 10

Wie hat der Senat die Mieter bei Eigenerwerbsinteresse unterstützt?

Antwort zu 7, 8, 9 und 10:

Der Senat hat den vorkaufsberechtigten Mieterinnen und Mietern alternativ zum Modell des „gestreckten Erwerbs“ zur Ausübung ihres individuellen Vorkaufsrechts ein Finanzierungsangebot der IBB mit zehnjähriger Zinsbindung angeboten. Die fehlende Besicherungsmöglichkeit wird durch Ausreichen von Landesbürgschaften überbrückt. Es liegt aktuell noch keine Rückmeldung vor, wie viele Mieterinnen und Mieter das Darlehensangebot der IBB in Anspruch nehmen wollen. Die Mieterinnen und Mieter, die nicht ihr Vorkaufsrecht im Rahmen des Modells zum „gestreckten Erwerb“ ausgeübt haben, haben bei der IBB noch eine Frist bis zum 28.02.2019, um einen Darlehensvertrag mit der IBB abzuschließen. Diese Mieterinnen und Mieter könnten auch noch eine alternative Finanzierung mit einem anderen Darlehensgeber vereinbaren.

Frage 11

Welche Mietpreise pro m² werden derzeit in den durch landeseigene Gesellschaft übernommenen Wohnungen bezahlt und wie wird sich die Miete nach dem Kauf entwickeln?

Antwort zu 11:

Zu den durchschnittlichen Bestandsmieten in den durch die landeseigene Gesellschaft übernommenen Wohnungen liegen dem Senat keine Daten vor. Bei allen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften findet die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Anwendung. In dieser Vereinbarung sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten der Wohnungsbaugesellschaften geregelt.

Frage 12

Plant der Senat weitere Wohnungen über den gestreckten Erwerb für Landeseigene Immobiliengesellschaften zu erwerben, und wenn ja, werden dafür zusätzliche Haushaltsmittel in welcher Höhe benötigt?

Frage 13

Werden oder wurden für den gestreckten Erwerb Mittel aus den Rückstellungen für Vorkaufsrechte verwendet? Wenn, nein plant der Senat diese Mittel zukünftig dafür einzusetzen?

Antwort zu 12 und 13:

Vorsorge für die entstehenden Kosten wurde im SIWANA sowie im Haushalt im Zusammenhang mit dem Nachtragshaushalt getroffen.

Der Einsatz für den „gestreckten Erwerb“ ist eine Ausnahme. Es ist derzeit nicht geplant, das Modell des „gestreckten Erwerbs“ auch bei anderen Wohngebäuden als der Karl-Marx-Allee durchzuführen.

Berlin, den 24.01.2019

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen