

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Czaja (FDP)**

vom 15. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Januar 2020)

zum Thema:

Ankauf von Wohnungen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

und **Antwort** vom 28. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Februar 2020)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/22164

vom 15. Januar 2020

über Ankauf von Wohnungen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

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

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Senator Kollatz räumte in seinem Interview am 10. Januar 2020 (Berliner Morgenpost) ein, dass der Wohnungsankauf in der Karl-Marx-Allee ein Fehler war. Er begründete dies mit dem Umstand, dass der Senat "aus Steuermitteln 125.000 Euro pro Wohnung zuschießen muss über den Lebenszyklus". Medienberichten zufolge kauften städtische Wohnungsunternehmen seit Anfang 2017 mehr als 10.000 Wohnungen, die zuvor vom Land Berlin zur Schuldentilgung verkauft worden waren.

1) Wie viele Wohnungen haben die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften per Asset Deal seit Januar 2017 erworben?

Bitte jeweils zu den erworbenen Immobilien angeben:

- erwerbende Wohnungsbaugesellschaft
- Adresse und Bezirk
- Anzahl der Wohnungen
- Anzahl der Gewerbeeinheiten, Stellplätze und weiteren sonstigen zu vermietenden Einheiten
- Kaufpreis der Immobilie
- Umstand, ob Zuschüsse des Senats erfolgten
- Zeitpunkt der technischen Due Diligence
- Festgestellter Instandhaltungsbedarf laut technischer DD (in Euro)
- Festgestellte Belastung mit Asbest oder anderen Schadstoffen
- Maklerkosten
- Rechtsanwaltskosten
- sonstige Erwerbsnebenkosten
- Umstand, ob es sich um einen Erwerb im Rahmen der Ausübung eines Vorkaufsrechts handelte
- Umstand, ob der Erwerb im Rahmen eines Bieterverfahrens oder exklusiver Verhandlungen erfolgte
- Umstand, ob die Immobilie vorher (wann?) bzw. gleichzeitig einer anderen Wohnungsbaugesellschaft angeboten worden war
- im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohnungsbaugesellschaften angenommene Mietsteigerung
- Anzahl der Wohneinheiten, die noch der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterfallen sowie Angabe, bis wann diese Förderung noch läuft
- Veränderungen der Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf den Mietendeckel
- Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
- Zeitpunkt des Nutzen-Lasten-Wechsels
- Umstand, ob die Immobilie in der Vergangenheit Eigentum einer (anderen) landes- oder bundeseigenen Gesellschaft (inkl. Bahn und Post/Telekom etc.) Gesellschaft war und wann und zu welchem Kaufpreis das Objekt seinerzeit verkauft wurde

- Umstand, ob das Grundstück miterworben wurde oder es sich um ein Erbbaugrundstück handelt
- Leerstandsquote im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
- Leerstandsquote zum 31.12.2019
- Anzahl Mieterwechsel seit Nutzen-Lasten-Wechsel
- erfolgte Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen seit Nutzen-Lasten-Wechsel
- für 2020 geplante Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Zu 1.:

Nachfolgende Tabelle zeigt, wie viele Wohnungen die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften per Asset Deal seit Januar 2017 erworben haben:

Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	SuL	WBM
2017	301	165	372	109	236	384
2018	226	270	1.037	178	1.088	681
2019	2.831	259	1.168	601	2.551	293
2020	0	312	829	611	27	30
Σ	3.358	1.006	3.406	1.499	3.902	1.388

Grundstücksgeschäfte unterliegen stets der Vertraulichkeit und werden auch in den parlamentarischen Gremien im vertraulichen Teil behandelt. Detaillierte Auskünfte über einzelne Bestandserwerbe können deshalb nicht in öffentlichen Stellungnahmen gegeben werden.

2. Wie, wer und zu welchen Zeitpunkten ist bzw. war der Senat über die einzelnen Ankaufsüberlegungen und -entscheidungen eingebunden?

Zu 2.:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften betreiben aktiv Akquise, erhalten aber auch Ankaufsangebote direkt vom Anbieter. Neben dem Vorstand bzw. der Geschäftsführung ist der Aufsichtsrat der jeweiligen Gesellschaft für die Genehmigung größerer Immobilienankäufe zuständig. Der Senat wird ggf. projekt- und einzelfallbezogen eingebunden.

3. Welche Zielvorgaben haben die einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für 2020 bzgl. Ankäufen und Neubau vom Senat erhalten?

Zu 3.:

Entsprechend der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wird für den Zeitraum bis 2021 ein Wachstum auf 340.000 Wohnungen (ohne berlinovo Bestände 20.000 Wohnungen) im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften angestrebt. Davon sollen durch Bestandsankäufe mindestens 10.000 Wohnungen dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zugeführt werden. Der Zielbestand zum 31.12.2021 laut Kooperationsvereinbarung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	Bestand Wohnungen zum 31.12.2021
Degewo	73.500
Gesobau	47.800
Gewobag	65.300
Howoge	67.700
Stadt und Land	50.200
WBM	35.500
Gesamt:	340.000

4. Wie beurteilt der Senat die Aussage von Finanzsenator Kollatz, dass der Erwerb der Karl-Marx-Allee durch die Gewobag ein Fehler war?

Zu 4.:

Der Senat beurteilt die Aussage dahingehend, dass es zum damaligen Zeitpunkt wichtig war, zu handeln, um die Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen und das Mietniveau dauerhaft zu stabilisieren. Der Ankauf war zunächst mittels des Modells des gestreckten Erwerbs geplant gewesen. Wegen der doppelt anfallenden Grunderwerbsnebenkosten, dem hohen Beratungsaufwand für die teilnehmenden Mieterinnen und Mieter, den erheblichen Rechtsunsicherheiten und einem hohen Administrationsaufwand konnte dieses Modell keine Lösung sein. Deshalb wurde ein Asset Deal mit dem Verkäufer verhandelt, welcher inzwischen erfolgreich umgesetzt werden konnte.

5. Wie will der Senat sicherstellen, dass die von Senator Kollatz in den Medienberichten genannte "Zielvorgabe" bei künftigen Asset Deals eingehalten wird, dass für diese "über den Lebenszyklus keine Steuermittel eingesetzt werden", d.h. keine Zuschüsse mehr erfolgen sollen?

Zu 5.:

Der maximal darstellbare Kaufpreis für ein Ankaufsobjekt ergibt sich auf Basis einer langfristigen Wirtschaftlichkeitsberechnung, die durch die jeweilige städtische Wohnungsbaugesellschaft für jeden Ankaufsfall erstellt wird.

6. Sind durch diese "Zielvorgabe" (Frage 5) künftig Erwerbe landeseigener Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen von Vorkaufsrechten ausgeschlossen?

Zu 6.:

Für Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten gilt diese Zielvorgabe nicht vollumfänglich. Hier haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weiterhin die Möglichkeit bei entsprechender Unwirtschaftlichkeit einen Antrag auf einen Eigenkapitalzuschuss zu stellen.

7. Welche der oben genannten Asset Deals sind - wie der Erwerb der Wohnungen in der Karl-Marx-Allee - ein "Fehler" nach den Kriterien von Senator Kollatz gewesen?

Zu 7.:

Keine.

8. Haben die sechs Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen von Share Deals weitere Wohnungen bzw. signifikanten Einfluss auf Wohnungen in Immobilienbeständen erworben?

Zu 8.:

Nachfolgende Tabelle zeigt, wie viele Wohnungen die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen von Share Deals mit signifikanten Einfluss auf Wohnungen seit Januar 2017 erworben haben:

Jahr	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	SuL	WBM
2017	0	0	578	0	0	0
2018	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	6.683	0	155	0
2020	0	0	85	0	0	0
Σ	0	0	7.346	0	155	0

Berlin, den 28. Januar 2020

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen