

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Kristin Brinker (AfD)**

vom 05. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Juli 2018)

zum Thema:

**Vorkaufsrecht und Erwerbskosten für Wohnraum durch kommunale  
Wohnungsbaugesellschaften**

und **Antwort** vom 13. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Jul. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (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 / 15558  
vom 05.07.2018  
über Vorkaufsrecht und Erwerbskosten für Wohnraum durch kommunale  
Wohnungsbaugesellschaften

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat teilweise nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die Beantwortung der nachfolgenden Fragen erfolgt überwiegend auf Grundlage von seitens der Bezirke zur Verfügung gestellten Informationen.

Frage 1:

Welche durchschnittlichen Erwerbskosten je Wohnung und je m<sup>2</sup> Wohnfläche sind bei der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten ab Januar 2015 zu Gunsten kommunaler Wohnungsbaugesellschaften angefallen?

Frage 2:

Wie hoch sind die Ankauffaktoren im Verhältnis Kaufpreis des Objektes zur Jahresnettokaltmiete bei den betreffenden Ankauffällen?

Antwort zur Frage 1 und 2:

Grundstücksgeschäfte, zu denen auch die Ausübung von Vorkaufrechten gehören, unterliegen stets der Vertraulichkeit. Detaillierte Auskünfte zu Vertragsinhalten können somit im Rahmen der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage nicht erteilt werden.

Frage 3:

Mit welchen Nettorenditen wurden die betreffenden Objekte von den jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften kalkuliert unter der Berücksichtigung von laufender Instandhaltung und den nicht umlagefähigen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten?

Antwort zur Frage 3:

Zur nachhaltig kostendeckenden Bewirtschaftung wird den städtischen Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich eine zu erzielende Mindestrendite von 2% vom Gesellschafter vorgegeben. In Einzelfällen wurden zur Einhaltung dieser Mindestrendite eine bedarfsbezogene Eigenkapitalzuführung oder freiwillige Mieterhöhungen der Mieterinnen und Mieter notwendig.

Frage 4:

Lagen Fälle vor, in denen die Nettorenditen der einzelnen Ankäufe durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft unterhalb deren Mindestrendite für einen wirtschaftlichen Erwerb lagen und wie wurde mit dieser Situation gegebenenfalls umgegangen (z.B. freiwillige Vereinbarungen zu außerplanmäßigen oder zukünftigen Mieterhöhungen, Zuschuss des Landes oder Dritter)?

Antwort zu Frage 4:

Wie in anderen deutschen Großstädten mit einem angespannten Wohnungsmarkt steigen auch in Berlin die Immobilienpreise stetig. Bei mehreren Verkaufsobjekten in den sozialen Erhaltungsgebieten, zeigte sich, dass die Kaufpreise eine nachhaltige, kostendeckende Bewirtschaftung zu sozialverträglichen Mieten nicht ermöglichten. Um die Leistungsfähigkeit und das wirtschaftliche Handeln der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Ausübung des Vorkaufsrechtsfalls dennoch zu sichern, hat sich der Senat zu einer bedarfsbezogenen Eigenkapitalzuführung für das wohnungs- und mietenpolitisch gewünschte und mietenstrategische Handeln der Vorkaufsrechtsausübung entschlossen. So konnte das Delta zwischen den Bewirtschaftungserträgen und dem Verkaufspreis angemessen geschlossen werden. In wenigen Einzelfällen wurde der Vorkauf und eine wirtschaftliche Darstellbarkeit im Wege freiwilliger Mieterhöhungen der Mieterinnen und Mieter ermöglicht.

Berlin, den 13.07.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen