Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 526
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Christian Zander (CDU)

vom 03. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. September 2021)

zum Thema:

An- und Verkäufe städtischer Wohnungen und Vorkaufsrecht

und **Antwort** vom 22. Sept. 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Sept. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Zander (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 28526
vom 3. September 2021
über An- und Verkäufe städtischer Wohnungen und Vorkaufsrecht

---

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

Frage 1:
Wie viele Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind in der 15., 16., 17. und 18. Legislaturperiode (bitte getrennt aufgelistet nach Legislaturperioden) verkauft worden?

Frage 3:
Wie viele Wohnungen haben das Land Berlin bzw. die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der 15., 16., 17. und 18. Legislaturperiode (bitte getrennt aufgelistet nach Legislaturperioden) gekauft?

Frage 7:
Wie viele Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der 15., 16., 17. und 18. Legislaturperiode (bitte getrennt aufgelistet nach Legislaturperioden) neu gebaut (abzustellen ist auf die Bezugsfertigkeit)? Wie viele davon waren Sozialwohnungen?

Frage 8:
Wie hoch waren die Kosten für den Neubau der unter 7. aufgeführten landeseigenen Wohnungen je Wahlperiode in absoluten Zahlen und in Euro je Quadratmeter?

Antwort zu 1, 3, 7 und 8:
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist die fachlich zuständige Verwaltung für das Fachcontrollig der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Dieser Aufgabe kommt sie unter anderem nach, indem sie durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) jährlich einen umfassenden Gesamtbericht über das „Wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin“ vorlegt. Hierin enthalten sind neben wesentlichen Eckdaten wie Jahresergebnisse, Bestandszahlen sowie finanz- und wohnungswirtschaftliche Kennzahlen der Wohnungsbaugesellschaften, auch Angaben zu

der Anzahl der Wohnungen, die die landeseigenen Gesellschaften in dem jeweiligen Berichtsjahr angekauft, verkauft und neugebaut haben.
Diese Berichte werden dem Unterausschuss „Beteiligungsmanagement und Controlling“ des Berliner Abgeordnetenhauses zur regelmäßigen Beratung und Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt.
Angaben zur Anzahl der Wohnungen (Ankauf/Verkauf/Neubau) können diesen Berichten entnommen werden.
Absolute Zahlen der Kosten spezifisch für den Neubau in Euro sowie Euro je Quadratmeter liegen nicht vor.

Frage 2:
In welcher Höhe wurden Einnahmen aus diesen Verkäufen erzielt und wem flossen diese in welcher Höhe zu?

Frage 4:
In welcher Höhe wurden dafür Kaufpreise gezahlt und wer hat diese Kaufpreise in welcher Höhe gezahlt?

Frage 5:
Wie viele der in der laufenden Wahlperiode (zurück)gekauften Wohnungen stammen aus dem Bestand, der einst dem Land Berlin bzw. den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gehörte? Für welchen Kaufpreis wurden sie verkauft und für welchen Kaufpreis wurden sie wieder zurückgekauft?

Antwort zu 2, 4 und 5:
Angaben zu den Einnahmen aus Verkäufen sowie den durch die Wohnungsbaugesellschaften gezahlten Kaufpreise liegen dem Senat nicht unmittelbar vor und unterliegen darüber hinaus der Vertraulichkeit zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen sowie zum Schutz privater Daten Dritter.
Durch Art. 2 § 5 Abs. 2 WoVG werden keine Jahresüberschüsse ausgeschüttet, d.h. die Erlöse verbleiben zur Eigenkapitalstärkung bei den Gesellschaften zur Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums für breite Schichten der Bevölkerung.

Zu den Bestandsverkaufsadressen der (zurück-)gekauften Wohnungen liegen dem Senat folgende Kenntnisse vor:

Die Gewobag erwarb Ende 2019 insgesamt 5.894 Wohnungen der ehemaligen GSW-Bestände in Spandau und Reinickendorf. Zudem erwarb sie zur Vorbeugung einer Veräußerung an Private 739 Wohnungen an der Karl-Marx-Allee zurück, die in den Jahren 1993 bis 1995 der WBM-Tochtergesellschaft WBF gehörten. Auch erwarb die WBM selbst einen Teil dieser Wohnungen wieder zurück (80 WE).

Die Degewo kaufte, ebenfalls Ende 2019, 2.142 Wohnungen der ehemaligen GSW-Bestände in drei Quartieren in Lichterfelde, Spandau und Schöneberg zurück. Der Gesamtkaufpreis (zzgl. Übernahme von Verbindlichkeiten) für die damalige GSW ist der als Anlage beigefügten Senatspressemeldung zu entnehmen.

Die HOWOGE hat in der laufenden Legislaturperiode 852 Wohnungen aus privatisierten, ehemals kommunalen Wohnungsbeständen angekauft (390 Wohnungen liegen in Lichtenberg, 312 in Pankow (Buch) und 150 in Marzahn-Hellersdorf, keine GSW-Bestände).

Zur Rekommunalisierung gehört ebenfalls der Rückkauf des sogenannten ‚Kosmosviertels‘ in Berlin-Altglienicke zu Beginn des Jahres 2019 durch die STADT UND LAND mit 1.821 Wohnungen.

Bei den aktuell in Verhandlung befindlichen Ankäufen von der Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE durch die landeseigene degewo und HOWOGE ist davon auszugehen, dass es sich vorwiegend um den Rückkauf von ehemaligen Landesbeständen handelt. Da die Kaufverträge noch nicht abgeschlossen sind, können Einzelauskünfte zum Ankaufsportfolio nicht gegeben werden.

Weitergehende Angaben zu Lage und historische Angaben zu ehemaligen Eigentümern der An- und Verkaufsbestände liegen dem Senat nicht vor.

Frage 6:
Wie hoch waren die Verbindlichkeiten bzw. die Rücklagen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu den Stichtagen 31.12.2001, 31.12.2006, 31.12.2011, 31.12.2016, 31.12.2020 (bitten einzeln nach Wohnungsbaugesellschaft aufgegliedert)?

Antwort zu 6:
Dem Senat liegen die Verbindlichkeiten gem. Bilanz zu folgenden Stichtagen vor:

	Verbindlichkeiten (in TEUR) gem. Bilanz zum		
	31.12.2011	31.12.2016	31.12.2020
degewo	2.032.944	2.199.363	2.945.466
Gesobau	859.637	1.243.947	1.757.180
Gewogag	1.471.368	2.156.242	4.978.957
Howoge	1.045.369	1.366.051	1.988.650
STADT UND LAND	1.255.813	1.448.124	2.215.281
WBM	1.190.006	1.039.216	1.263.276

Die Zusammensetzung des Eigenkapitals der städtischen Wohnungsgesellschaften und damit der diesen zugehörigen Rücklagen wird durch den Senat nicht separat erfasst.

Frage 9:
Wie viele Wohnungen wurden durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der laufenden Legislaturperiode im Wege des Vorkaufsrechts erworben und welcher Betrag wurde hierfür insgesamt aufgewendet?

Antwort zu 9:
Mit Stand 30.06.2021 hat die Senatsverwaltung für Finanzen in 70 Fällen die Vorkaufsrechtsausübung über 1.894 Wohneinheiten zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft (inkl. berlinovo) befürwortet.
In 60 von 70 Fällen (= 86 %) waren bei den landeseigenen WBGen Zuschüsse notwendig. Der Zuschussbedarf lag pro Ausübungsfall im Durchschnitt bei 11,8 % des Kaufpreises bzw. zwischen 1,3 % und 41,7 % des Kaufpreises. Für die 60 Fälle hat der Gesellschafter den WBGen Unterstützung in Höhe von insg. 44,19 Mio. € zugesagt. Davon wurden den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften für die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in 43 Fällen bisher insgesamt 33,732 Mio. € ausgezahlt.

Frage 10:
Wie viele Wohnungen wurden im Wege des Verkaufsrechts in der laufenden Legislaturperiode statt von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von Genossenschaften erworben und wie verteilt sich der erworbene Bestand auf die einzelnen Genossenschaften?

Antwort zu 10:
In nachfolgender Tabelle sind die über Ausübung von Vorkaufsrechten von Genossenschaften in der aktuellen Legislatur erworbenen Wohn- und Gewerbeeinheiten dargestellt; auf die namentliche Benennung der Genossenschaft wird zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnis sowie zum Schutz privater Daten verzichtet.

Genossenschaft	Wohnungen je Genossenschaft	Gewerbe je Genossenschaft	Bemerkungen
A	65	12	
B	15		
C	18	1	
D	164	0	
E	139	7	
F	62	9	davon einer nicht rechtskräftig
G	16	3	
H	30	4	davon einer nicht rechtskräftig
I	41	6	nicht rechtskräftig
J	18	2	
K	18	0	
	586	44	

Frage 11:
In welcher Höhe wurden den Genossenschaften jeweils Zuschüsse gewährt?

Antwort zu 11:
Bislang wurden ergänzende Zuschüsse zum Kaufpreis für Genossenschaften im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechtsausübung in Höhe von 5,421 Mio. € zugesagt und in Höhe von 3,375 Mio. € bereits ausgezahlt.

Berlin, den 22.09.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Der Regierende Bürgermeister
Senatskanzlei

Coronavirus in Berlin

Zentrale Informationen der Berliner Verwaltung zum Coronavirus finden Sie unter:

berlin.de/corona

SENAT STIMMT VERKAUF DER GSW ZU

Pressemitteilung vom 25.05.2004

Aus der Sitzung des Senats am 25. Mai 2004:

Der Senat hat auf Vorlage von Finanzsenator Dr. Thilo Sarrazin dem Verkauf der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW-Gruppe) zugestimmt. Eine entsprechende Beschlussvorlage leitet der Senat dem Abgeordnetenhaus von Berlin zu. Der Kaufpreis beträgt 405 Mio. € inklusive einer Kostenpauschale von 4 Mio. €.

Erwerber der GSW ist ein Konsortium mit den internationalen Fondsgesellschaften Whitehall (Goldman Sachs) und Cerberus als Investoren. Sie erwerben 84 % der Geschäftsanteile über eine zu diesem Zweck gegründete gemeinsame Gesellschaft sowie jeweils 3 % der Anteile direkt. 10 % der Anteile erwirbt die Contest Beteiligungs GmbH, Berlin. Weiterer Partner im Konsortium ist die Archon Group Deutschland GmbH, darüber hinaus besteht eine Kooperation mit der HSH Nordbank Immobilien Consult GmbH.

Das Konsortium verpflichtet sich, die sozial- und wohnungspolitischen Ziele der GSW fortzuführen. Insbesondere wird weiterhin breiten Schichten der Bevölkerung preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt, darunter kinderreichen Familien, alleinerziehenden Elternteilen, Schwerbehinderten, älteren Menschen und ausländischen Familien. Die bestehenden Mietverträge werden erfüllt, auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zur wirtschaftlichen Verwertung wird verzichtet. Zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten wird ausschließlich der Berliner Mietspiegel herangezogen. „Luxussanierung“ erfolgt nicht, Sanierungsmaßnahmen werden sich an Standards des geförderten Wohnungsbaus orientieren. Der bevorzugte Verkauf von Wohnraum an Mieter gemäß dem „8-Punkte-Programm“ wird fortgeführt. En-bloc-Verkäufe sind nur zulässig, wenn an die bevorzugte Zielgruppe nicht verkauft werden kann und der Käufer die Pflichten gegenüber den Mietern übernimmt.

Das Bestands- und Quartiersmanagement wird erhalten und intensiviert. Vorgesehen sind unter anderem ein Ausbau der Sprechstunden vor Ort, die Stabilisierung von Problemobjekten durch Wohnumfeldmaßnahmen und die gezielte Qualifizierung von Jugendlichen ohne Berufsabschluss für Hauswarttätigkeiten.

Die Erwerber verpflichten sich, die Anteile an der GSW für mindestens zehn Jahre zu halten. Die GSW und die verbundenen Unternehmen behalten ihren Sitz auf Dauer in Berlin. Die geschäftspolitische Eigenständigkeit der GSW-Gruppe wird sichergestellt, sie wird die bestehenden Geschäftsfelder erhalten und neue entwickeln. Sie wird mit Hilfe des immobilienwirtschaftlichen und finanziellen Know-hows der Erwerber zu einem leistungs- und wettbewerbsfähigen Betrieb weiterentwickelt, der über die Stadtgrenzen hinaus tätig werden und Partnerschaften eingehen soll. Dem Land Berlin wird bis Dezember 2012 ein Aufsichtsratsmandat eingeräumt.

Betriebsbedingte Kündigungen aus Anlass der Übertragung der Geschäftsanteile wird es nicht geben. Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen werden fortgeführt, die GSW bleibt Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Ausbildungsplätze bleiben erhalten und werden nach Möglichkeit ausgebaut, die Übernahme der Auszubildenden wird angestrebt. Bezüglich der Zusagen zu Mieterrechten, Wohnraumprivatisierung, geschäftspolitischer Eigenständigkeit, Verbot betriebsbedingter Kündigungen, Ausbildungsplätzen, Halte- und Standortpflicht sind eine umfangreiche Berichtspflicht sowie Vertragsstrafen bei Verstoß vereinbart.

Die GSW-Gruppe besitzt ca. 65.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten in mehreren Berliner Bezirken. Die Schulden gegenüber Kreditgebern betragen rund 1,56 Mrd. €. Das Jahresergebnis 2003 lag bei 13,4 Mio. €.

Die Whitehall-Fonds der US-amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs umfassen ein Investitionsvolumen von rund 66 Mrd. US$. Sie haben im Immobilienbereich 11,9 Mrd. US$ Eigenkapital in ca. 17.000 Projekte investiert. Der Großteil des Vermögens der Whitehall-Fonds wird von der Archon-Gruppe verwaltet, einer hundertprozentigen Tochter von Goldman Sachs. Archon Deutschland verwaltet ein Vermögen von 397 Mio. €. Die US-amerikanische Fondsgesellschaft Cerberus und ihre Töchter verwalten Investmentfonds mit einem Vermögen von mehr als 13 Mrd. US$. Die Fonds konzentrieren sich u.a. auf den Immobilienmarkt, allein in den USA werden zurzeit mehr als 200.000 Wohneinheiten gemanagt. Cerberus hat 2003 eine Gesellschaft in Frankfurt/Main gegründet und bereits in Berlin und anderen Teilen Deutschlands Wohnimmobilien erworben. Contest ist ein mittelständisches Berliner Unternehmen. Es hat unter anderem mehr als 2.800 Wohnungen aus Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erworben und an Mieter, Eigennutzer und Anleger mit besonderem Mieterschutz privatisiert.

Weitere Informationen sind zu finden unter http://www.berlin.de/senfin. – - -

Rückfragen:
Sprecher der Senatsverwaltung für Finanzen
Telefon: 9020-4172
E-Mail: pressestelle@senfin.verwalt-berlin.de

Kontakt

Presse- und Informationsamt des Landes Berlin

Jüdenstr. 1
10178 Berlin

Tel.: (030) 9026-2411
Fax: (030) 9026-2418

- E-Mail
  (mailto:presse-information@senatskanzlei.berlin.de)