Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 21 944
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 18. Dezember 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Dezember 2019)

zum Thema:

Mieter*innenschutzrechte in den Verkaufsverträgen für die Wohnungsbestände der ehemals landeseigenen GSW

und **Antwort** vom 09. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Jan. 2020)

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 Finanzen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/21944
vom 18. Dezember 2019
über Mieter*innenschutzrechte in den Verkaufsverträgen für die Wohnungsbestände der ehemals landeseigenen GSW

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

1. Welche Mieter*innenrechte und Mieter*innenschutzrechte sowie Verpflichtungen, die den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sicherstellen sollten, wurden beim Verkauf der Wohnungsbestände der landeseigenen GSW Immobilien AG in den Kaufverträgen verankert?

2. Welche Regelungen zur Instandhaltung der Immobilien wurden in den Kaufverträgen verankert?

3. Welche übrigen Verpflichtungen im Sinne des Erhalts von bezahl- und bewohnbarem Wohnraum wurden in den Kaufverträgen verankert?

Zu 1. bis 3.:
Mit dem Privatisierungsvertrag vom 27. Mai 2004 verfolgen die Käufer und Investoren in Abstimmung mit dem Land Berlin die gesellschaftsvertraglich verankerten sozial- und wohnungspolitischen Ziele der GSW Immobilien AG (GSW). Das bedeutet insbesondere, dass die GSW dem Markt eine breite Palette von Immobilienprodukten zur Verfügung stellt und Wohnungen vermietet und veräußert, die den unterschiedlichen Bevölkerungsschichten (darunter kinderreiche Familien, alleinerziehende Elternteile, Schwerbehinderte, ältere Menschen und ausländische Familien), den Wohnbedürfnissen und den sozialen Belangen gerecht werden. Ferner sind die wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin insofern vertraglich gesichert, dass die Veräußerung von Teilgeschäftsanteilen der GSW die Rechte der Mieterinnen und Mieter nicht berühren und Mieterinnen und Mietern der GSW vorrangig die Bildung von Wohneigentum ermöglicht wird.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes der GSW stellen die Käufer und Investoren sicher, dass
- die GSW ihren gesetzlichen und vertraglichen Pflichten – etwa aus staatlicher Förderung von Wohnungen – nachkommt,
- bestehende Mietverträge ordnungsgemäß erfüllt werden,
- bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den Mietspiegel zurückgegriffen wird,
- Luxussanierungen vermieden werden,
- genehmigte mietereigene Einbauten Bestandsschutz genießen,
- auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verzichtet wird,
- eine Rückstellungspolitik bei der GSW betrieben wird, dass Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Veräußerungen von Wohnungen aus dem Wohnungsbestand der GSW-Gruppe im Rahmen sogenannter Sale and Lease-back Geschäfte, Fondslösungen und ähnlicher Modelle sind unter Einhaltung der o.g. Aufforderungen zulässig, sofern die Verwaltung wirtschaftlich beim Veräußerer der betreffenden Wohnung verbleibt. Außerdem muss sichergestellt werden, dass diese Verpflichtungen von den jeweiligen Erwerbern der Wohnungen und deren Rechtsnachfolgern übernommen werden.

Zudem werden im Privatisierungsvertrag die Voraussetzungen für eine umfangreiche Mieterprivatisierung gelegt, bei denen die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen erwerben können.

4. Welche dieser Regelungen sind noch heute gültig?

5. Welche dieser Regelungen sind heute nicht mehr gültig?

6. Warum sind diese Regelungen heute nicht mehr gültig?

7. Sind Regelungen bei der Übernahme durch die Deutsche Wohnen entfallen, obwohl die Deutsche Wohnen das Unternehmen durch die Übernahme einer Aktienmehrheit erworben hat und die GSW damit in der ursprünglichen Rechtsform der GSW Immobilien AG weiterbesteht?

Zu 4. bis 7.: Der Vertrag sieht eine maximale Haltepflicht der Geschäftsanteile an der GSW von 10 Jahren vor, danach dürfen die Anteile ohne weitere Verpflichtungen veräußert werden. Demnach haben auch sämtliche gegenseitigen Vertragsverpflichtungen, einschließlich der Mieterrechte, eine maximale Geltungsdauer von 10 Jahren. Diese Frist endete im Mai 2014. Somit sind keine der o.g. Verpflichtungen heute noch gültig. Der Privatisierungsvertrag vom 27. Mai 2004 wurde im Übrigen erst wirksam, nachdem das Abgeordnetenhaus von Berlin zugestimmt hatte.

8. Welche Institution ist oder war mit der Überwachung der Einhaltung der in 1 genannten Regelungen betraut?

Zu 8.: Ein Implementierungsausschuss wurde mit der Überwachung der Einhaltung der in 1 genannten Regelungen betraut.

9. Wie sollte mit den verbliebenen Belegungsbindungen in den verkauften Wohnungsbeständen der GSW umgegangen werden?

Zu 9.: Belegungsbindungen aufgrund der Inanspruchnahme von öffentlichen Wohnungsbauförderungsmitteln sind gesetzlich normiert. Die Kontrolle und Durchsetzung auf öffentlicher Seite wird von den zuständigen (bezirklichen) Wohnungsämtern des Landes Berlin wahrgenommen.

Berlin, den 09.01.2020

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen