Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 24 193
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

vom 16. Juli 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juli 2020)

zum Thema:

Genossenschaftsförderung zugunsten der DIESE eG

und **Antwort** vom 07. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. August 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
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Evers (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 / 24193
vom 16.07.2020
über Genossenschaftsförderung zugunsten der DIESE eG

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

Frage 1:
Voraussetzung der Bewilligung der Genossenschaftsförderung zugunsten der DIESE eG ist u.a. ihre Wirtschaftlichkeit. Wer hat die Wirtschaftlichkeit des Geschäftsmodells sowie der einzelnen Immobiliengeschäfte der DIESE eG mit welchem Ergebnis geprüft?

Antwort zu 1:
Die abschließende Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Erwerbsvorhaben wurde vom Senat vorgenommen und konnte eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ausweisen.

Frage 2:
Hat der Senat in Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeitsprüfung zu irgendeinem Zeitpunkt Anforderungen an, oder eine Begrenzung der Zinshöhe weiterer, dritter Kapitalgeber gefordert?

Antwort zu 2:
Die von der DIESE eG erworbenen Objekte wurden neben den Förderdarlehen durch Hypothekendarlehen eines weiteren Kapitalgebers (eine deutsche Hypotheken- und Geschäftsbank) finanziert. Für diese Hypothekendarlehen wurden seitens des Landes Berlin Anforderungen an die Höhe der Zinsen und der Tilgung gestellt. Sonstige Fremdkapitalgeber spielten keine Rolle.

Frage 3:
Wenn ja, auf welche Höhe war der Zinssatz weiterer Kapitalgeber zu begrenzen, damit sich die Förderung der DIESE eG insgesamt als wirtschaftlich darstellen ließ?

Antwort zu 3:
Es handelt sich hierbei um Geschäftsgeheimnisse, die der Vertraulichkeit unterliegen. Die entsprechenden Angaben sind im Datenraum des Abgeordnetenhauses hinterlegt.

Frage 4:
Wenn ja, wurde eine schriftliche Bestätigung des geforderten Zinssatzes von weiteren möglichen Kapitalgebern der DIESE eG bis zum Auszahlungstermin der Darlehen – oder bis heute – vorgelegt?

Antwort zu 4:
Vor Auszahlung der Förderdarlehen wurde die geschlossene Gesamtfinanzierung durch unterzeichnete Darlehensverträge des Kapitalgebers nachgewiesen. Hierbei kam es zu geringfügigen Abweichungen bei den Konditionen (geringere Annuitäten bzw. darin enthaltene geringere Tilgungen als kalkuliert). Diese Abweichungen wurden letztlich vom Senat akzeptiert.

Frage 5:
Wurde zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit der DIESE eG ein Zuschuss eines Bezirks zur Abwendung der Zwangsvollstreckung in eines der per Vorkaufsrecht erworbenen Objekte der DIESE EG vorausgesetzt?

Frage 6:
Wenn ja, von welchem Bezirk und in welcher Höhe?

Frage 7:
Wurde diese Zahlung geleistet und wenn ja, wann und auf welcher Rechtsgrundlage?

Antwort zu 5, 6 und 7:
Das Land Berlin hat eine Kostenübernahmeerklärung zur Abwendung der Zwangsvollstreckung für das Objekt Holteistraße als wesentlich angesehen. Dabei ging es um einen Betrag i.H.v. 111.404,79 EUR. Die vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg abgegebene Kostenübernahmeerklärung wurde nicht in Anspruch genommen.

Frage 8:
Wurde bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit der DIESE eG als Ertrag der Immobilien die zulässige Miete im Sinne des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) angesetzt?

Frage 9:
Falls nein, wurde für einzelne Immobilien eine höhere Miete bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit angesetzt?

Frage 10:
Wenn ja, für welche Immobilien und auf welcher Rechtsgrundlage?

Antwort zu 8, 9 und 10:
Für die Objekte Krossener Straße und Forster Straße wurde ein Mietzins angesetzt, der oberhalb der Mietobergrenzen des MietenWoG Bln liegt. Das entsprach der damaligen Rechtslage.

Frage 11:
Sind freiwillige Erklärungen der Mieter zu einer Mieterhöhung aus Sicht des Senats im Rahmen des Mietendeckels rechtlich zulässig? (Bitte begründen.)

Antwort zu 11:
Solche Erklärungen sind gemäß MietenWoG Bln unzulässig.

Frage 12:
In welchem Umfang und bis zu welcher Höhe wurden Mieterhöhungen seitens der DIESE eG für die Zeit nach Außerkrafttreten des MietenWoG Bln in Aussicht gestellt, um die Wirtschaftlichkeit ihres Geschäftsmodells darzustellen?

Antwort zu 12:
Der Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben lagen Annahmen und Prognosen dem Senat zugrunde. Sowohl für die geförderten als auch für die frei finanzierten Wohnungen sowie die Gewerbeeinheiten wurde von Entgeltnutzungssteigerungen i.H.v. 2 Prozent je Jahr ausgegangen.

Frage 13:
Hat die DIESE eG nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln einen Härtefallantrag im Sinne des Gesetzes gestellt?

Antwort zu 13:
Ein solcher Antrag ist von der DIESE eG nicht bei der IBB gestellt worden.

Frage 14:
Aus welchen Kosten/Kostenarten setzten sich die sog. Bewirtschaftungskosten einer Immobilie üblicherweise zusammen?

Antwort zu 14:
Unter Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise nicht umlagefähige Kosten für laufende Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis zu verstehen.

Frage 15:
In welcher Höhe oder mit wieviel Prozent setzen landeseigene Wohnungsbaugesellschaften Bewirtschaftungskosten bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit im Falle des Erwerbs einer Immobilie grundsätzlich an? (Sofern es Unterschiede zwischen den landeseigenen WBG gibt, bitte einzeln darstellen und begründen.)

Antwort zu 15:
Die Höhe der von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einkalkulierten Bewirtschaftungskosten ist objektspezifisch variabel und kann somit nicht pauschal je Wohnungsbaugesellschaft benannt werden.

Frage 16:
Erfolgt die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten in der Regel durch Beauftragung Dritter, z.B. durch externe Gutachter, oder werden diese aufgrund der langjährigen Marktkenntnis und Erfahrung der landeseigenen WBG allein durch die Mitarbeiter der WBG berechnet?

Antwort zu 16:
Die technischen Abteilungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften verfügen über eine umfassende Expertise und kalkulieren dementsprechend die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage der vorhandenen Objektmerkmale (Heizungstyp, Baualter, Gebäudetyp usw.) in der Regel selbst. Hinzu kommt, dass aufgrund der geringen Frist und der häufig nicht vorhandenen Möglichkeit der Begehung eine umfassende externe technische Zustandsbewertung nicht möglich ist.

Frage 17:
Bleiben die Bewirtschaftungskosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über den gesamten Finanzierungszeitraum üblicherweise konstant?

Frage 18:
Falls nein: In welcher Höhe oder um welchen Prozentsatz steigen die Bewirtschaftungskosten bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit über den Finanzierungszeitraum an, um eventuelle Kostensteigerungen rechnerisch abzubilden?

Antwort zu 17 und 18:
Nein, die Bewirtschaftungskosten werden indexiert. In der Regel werden jährliche Kostensteigerungen zwischen 1 und 2 Prozent angesetzt.

Frage 19:
Wurden zu allen geförderten Objekten der DIESE eG im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechtes Verkehrswertgutachten erstellt?

Antwort zu 19:
Es wurde zu allen geförderten Objekten ein Wertgutachten erstellt. Diese wurden entweder durch externe Verkehrswertgutachter oder Mitarbeitende der Bezirksämter oder auf Basis eigener Berechnungen des Senats erstellt. Für die Objekte Gleditschstraße und Krossener Straße wurde nur der Bodenwert ermittelt.

Frage 20:
Sind in diesen Verkehrswertgutachten die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten der Immobilien ermittelt?

Antwort zu 20:
Die Bewirtschaftungskosten wurden in den Wertgutachten auf Basis von pauschalen Annahmen angesetzt. Für die Objekte Gleditschstraße und Krossener Straße wurde nur der Bodenwert ermittelt.

Frage 21:
In welcher Höhe wurden Bewirtschaftungskosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung angesetzt, die Grundlage für die Bewilligung der Förderdarlehen zugunsten der DIESE eG ist? (Bitte für jedes geförderte Objekt der DIESE eG einzeln darstellen.)

Frage 22:
Wurden mögliche Steigerungen der Bewirtschaftungskosten bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaftsförderung zugunsten der DIESE eG berücksichtigt?

Antwort zu 21 und 22:
Für alle geförderten Objekte wurden die Bewirtschaftungskosten pauschal mit 15,60 EUR/m² Nutzfläche p.a. mit einer Steigerung von 1,5 Prozent p.a. kalkulatorisch festgesetzt.
Frage 23:

Wurde das Risiko des Mietkostenausfalls bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Immobiliengeschäfte der DIESE eG berücksichtig[t]?

Frage 24
Wenn ja, in welcher Höhe?

Frage 25:
Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 23, 24 und 25:
Das Mietausfallwagnis ist in den pauschalen Bewirtschaftungskosten inkludiert. Ein Ansatz in bestimmter Höhe erfolgte nicht.

Frage 26:
Sofern im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechts Verkehrswertgutachten über die geförderten Objekte erstellt wurden und diese die Bewirtschaftungskosten der Objekte enthalten: Wurden diese Bewirtschaftungskosten in gleicher Höhe zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit im Vorfeld der Gewährung von Genossenschaftsförderdarlehen angesetzt?

Frage 27:
Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 26 und 27:
Die in den Wertgutachten angesetzten Bewirtschaftungskosten wurden durch die verschiedenen Autoren anhand von pauschalen Annahmen festgelegt. Im Rahmen der Bewilligung von Förderdarlehen liegt es im Ermessen der Prüf- und Bewilligungsstelle eigene Annahmen zu treffen, sofern dies sachgemäß ist.

Frage 28:
Sofern zum Zweck der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Vorfeld der Gewährung der Genossenschaftsförderung nicht die gleichen Bewirtschaftungskosten angesetzt wurden, die zur Berechnung der Verkehrswerte der Objekte ermittelt wurden: Welche Differenz ergibt sich aus den Bewirtschaftungskosten, die in den Verkehrswertgutachten ermittelt wurden und der Höhe der Bewirtschaftungskosten, die zum Zweck der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Genossenschaftsförderung angenommen wurden? (Bitte für jedes geförderte Objekt über den gesamten Finanzierungsraum in Summe darstellen.)

Antwort zu 28:
Es handelt sich hierbei um Geschäftsgeheimnisse, die der Vertraulichkeit unterliegen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu den einzelnen Objekten wurden im Datenraum hinterlegt.

Frage 29:
Sofern es in den kommenden Monaten oder Jahren zu einer Insolvenz der DIESE eG kommen würde: In welcher Reihenfolge würden die Gläubiger der DIESE eG im Insolvenzverfahren berücksichtig[t]? (Bitte insbesondere die Situation folgender Gläubiger darstellen: Die Mitglieder der Genossenschaft, die IBB oder der Senat als Darlehensgeber der Genossenschaftsförderung, das Land bzw. der Senat, der Zuschüsse aus SIWA gewährt hat, alle weiteren Kapitalgeber, z.B. Bank und/oder Privatpersonen.)

Antwort zu 29:
Bei den Darlehen, die das Land Berlin im Rahmen der Genossenschaftsförderung vergibt, handelt es sich um nachrangige Darlehen. Die ausgegebenen Zuschüsse des Landes sind nicht zurückzuzahlen. Inwiefern Geschäftsanteile von Mitgliedern der Genossenschaft im Falle einer Insolvenz zur Befriedigung der Gläubiger herangezogen würden, hängt von den konkreten Umständen ab und ist somit spekulativ.

Frage 30:
In welcher Form und in welchem Umfang wurden die Mieter der DIESE eG über die möglichen Haftungsrisiken, die sich durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ergeben, vor der Zeichnung ihrer Genossenschaftsanteile aufgeklärt?

Antwort zu 30:
Dem Senat ist nicht bekannt, ob und inwieweit die DIESE eG das Thema gegenüber ihren Mitgliedern adressiert hat. Die Satzung der Genossenschaft enthält zumindest die Regelung, dass die Mitglieder auch im Falle einer Insolvenz nicht zu Nachschüssen verpflichtet sind.

Berlin, den 07. August 2020

In Vertretung

S. Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen