Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 487
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)

vom 29. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. November 2020)

zum Thema:
Heimstaden in Berlin

und **Antwort** vom 25. Nov. 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Nov. 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 Sebastian Czaja (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25 487
vom 29. Oktober 2020
über Heimstaden in Berlin

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Wie ist der Stand des Prozesses hinsichtlich der Vorkaufsrechte der Bezirke gegenüber der Heimstaden Bostad? Um welche Objekte handelt es sich konkret? Und zugunsten wessen wurden die VKR jeweils ausgeübt?

Frage 4:
Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in den jeweiligen Objekten?

Antwort zu 1 und 4:
Zu unterscheiden sind Grundstücksverkäufe an Heimstaden, bei denen die Frist für die Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch (soziale Erhaltungsgebiete) mehrheitlich bereits im Oktober 2020 abgelaufen ist (hier „erste Tranche“ genannt) von den Ende November mit dem Abschluss von Abwechslungsvereinbarungen zu Ende gebrachten Prüfverfahren (hier „Heimstaden Portfolio“ genannt). Das Heimstaden Portfolio umfasst Grundstücke in allen Berliner Bezirken, die soziale Erhaltungsverordnungen erlassen haben. Die Fragen 1-10 beziehen sich auf die erste Tranche. Gefragt ist insofern nur nach den Grundstücken, für die das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ausgeübt worden ist.

Von der ersten Tranche sind die Bezirke Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln betroffen. Nach der Rechtsauffassung des Bezirksamts Pankow hat die Frist für die Prüfung und Ausübung der Vorkaufsrechte für einige Grundstücke mangels Vorliegen vollständiger Unterlagen noch nicht begonnen. Im Übrigen sind die Fristen abgelaufen. Ausgeübt wurden

Vorkaufsrechte für insgesamt drei Objekte in Friedrichshain-Kreuzberg (FK) und Neukölln (Ne):

- FK: Mühsamstr. (28 Wohnungen), ausgeübt zugunsten Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) am 20.10.2020, Widerspruchsfrist läuft;
- FK: Bergmannstr. / Solmsstr. (16 Wohnungen), ausgeübt zugunsten der Gewobag am 20.10.2020, Widerspruchsfrist läuft;
- Ne: Friedelstr. (19 Wohnungen), ausgeübt zugunsten der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Bezirk Mitte im Sommer 2020 drei Vorkaufsrechte ausgeübt worden sind, bei denen Heimstaden Käufer der Grundstücke war. Auf diese Fälle beziehen sich die Fragen jedoch nicht.

Frage 2:
Welche kommunalen WBG wurden zu den jeweiligen Objekten mit der Prüfung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit beauftragt?

Antwort zu 2:
Bezüglich Friedrichshain-Kreuzberg wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen. Für das Neuköllner Objekt ist die Degewo mit der Prüfung beauftragt worden. In Pankow wurden Gesobau und Gewobag um Prüfung gebeten.

Frage 3:
Haben kommunale WBG in den 3 Fällen die Ausübung des VKR zu ihren Gunsten jeweils abgelehnt? Wenn ja, aus welchen Gründen?

Antwort zu 3:
In Friedrichshain-Kreuzberg wurde zugunsten landeseigener Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt. In Neukölln hat die Degewo mit Hinweis auf die Wirtschaftlichkeit abgelehnt.

Frage 5:
Wie viele geförderte Mietobjekte sind in den jeweiligen Gebäuden? (bitte nach Straße auflisten)

Antwort zu 5:
Nach Kenntnis von Neukölln gibt es keine geförderten Mietobjekte. Aus Friedrichshain-Kreuzberg liegen keine Informationen vor.

Frage 6:
Wie hoch liegt jeweils der durch den Mietendeckel fixierte Mietzins in €/qm (Kaltmiete)?

Antwort zu 6:
Das Bezirksamt Neukölln teilte mit, dass dies nicht Bestandteil der bezirklichen Prüfung sei und Informationen daher nicht vorliegen. Friedrichshain-Kreuzberg teilte mit:

„Die Jahresnettokaltmiete gemäß MietenWoG liegt nach eigenen Berechnungen des FB Stadtplanung
- für das Grundstück Bergmannstr. / Solmsstr. bei 254.877,58 €
- für das Grundstück Mühsamstr. bei 177.191,46 €.“

Frage 7:
Wie hoch lag jeweils der Mietzins in €/qm (Kaltmiete) vor Geltung des Mietendeckels?

Antwort zu 7:
Dem Bezirksamt Neukölln ist nicht bekannt, ob seit Inkrafttreten des MietenWoG Bln Mieterhöhungen zurückgenommen worden sind. Friedrichshain-Kreuzberg teilte mit:

Die Kaltmiete betrug vor Geltung des Mietendeckels
- im Gebäude Bergmannstr. / Solmsstr. gelten; für acht der 16 Wohnungen gelten Verträge für eine Kurzzeitvermietung, die nur Bruttomieten ausweisen.
- im Gebäude Mühsamstr. gelten; für 20 der 28 Wohnungen gelten Verträge für eine Kurzzeitvermietung, die nur Bruttomieten ausweisen.

Frage 8:
Sind alle Objekte vollvermietet? (Bitte auflisten nach Straße)

Antwort zu 8:
Alle drei Objekte sind vollständig vermietet.

Frage 9:
Welche Erkenntnisse gibt es jeweils zum technischen Zustand der Objekte?

Antwort zu 9:
Neukölln liegen keine näheren Informationen vor. Es ist allerdings bekannt, dass die begünstigte Genossenschaft vor Ausübung ein Gutachten zum Zustand des Objekts beauftragt hat. Friedrichshain-Kreuzberg teilte mit:

„Folgende Erkenntnisse bestehen zu den Grundstücken:
Bergmannstr. / Solmsstr.: Gemäß der Bauakte wurden die klassizistische Straßenfassade sowie die Hoffassade 1989 in Stand gesetzt und mit Farbanstrichen versehen. 2008 wurde die Kellerdecke unterhalb des Eckladens auf einer Fläche von ca. 150 m² erneuert - die schadhafte Holzbalkendecke ist durch eine massive Ziegeldecke ersetzt worden. Weitere Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Mühsamstr.: 1997/98 wurden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden Wohnungen zu Maisonettewohnungen umgebaut. Innenliegende Sanitärräume erhielten Zwangsentlüftungen. Die Wohnungen erhielten Bade- oder Duschräume bzw. WC-Räume, die Außentoiletten entfielen. Am QG könnte eine giebelseitige Dämmung vorhanden sein. Der DG-Ausbau über das ganze Gebäude hinweg wurde 2003 fertiggestellt.

Frage 10:
Welche Instandhaltungsmaßnahmen werden nach Kenntnis der prüfenden landeseigenen WBG in den kommenden 10 Jahren anfallen?

Antwort zu 10:
Hierzu liegen keine Informationen vor.

Frage 11:
Bis zum Inkrafttreten des Mietendeckels galt für die Ausübung von VKR, dass jede beteiligte Gruppe – Mieterinnen und Mieter, kommunale WBG und Senat - einen monetären Beitrag leisten musste, um die Wirtschaftlichkeit darzustellen.

a. In welchem Rahmen hat der Senat Zuwendungen jeweils geleistet und in welcher prozentualen Höhe zum Gesamtkaufpreis? Und aus welchem Haushaltsmittel werden diese Zuschüsse bzw. sonstigen finanziellen Unterstützungen bezahlt?
b. Welchen Beitrag haben die betroffenen kommunalen WBG geleistet?
c. Welchen Beitrag haben die MieterInnen geleistet? Wurden über den Mietendeckel jeweils hinausgehende freiwillige Mieterhöhungen den Mieterinnen und Mieter angeboten bzw. unterschrieben?

Antwort zu 11:
a.
Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin wurde am 30.01.2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Der Vereinfachung halber wird für die Beantwortung dieser Teilfrage der Zeitraum 2017 bis Ende 2019 zugrunde gelegt.

Im Zeitraum 2017 bis Ende 2019 hat der Senat für insgesamt 42 Vorkaufsrechte Zuführungen in Höhe von rund 28,5 Mio. € geleistet. Aufgrund der Vertraulichkeit von Grundstücksgeschäften, kann nicht angegeben werden, für welches Vorkaufsrecht welcher Kaufpreis gezahlt wurde, und demnach auch nicht die prozentuale Höhe der Zuführung zum Kaufpreis je Vorkaufsrecht. Der Kaufpreis für die oben genannten 42 Vorkaufsrechte lag bei rund 220,4 Mio. €. Die Zuführung betrug somit im Durchschnitt 12,9% des Kaufpreises.

Die Zuführungen wurden aus SIWANA-Mitteln geleistet.

Bezogen auf die Förderung der Genossenschaft im Ausübungsfall Friedelstr. wurden ein Darlehen und ein Zuschuss gewährt. Aufgrund der Vertraulichkeit von Grundstücksgeschäften können nähere Einzelheiten im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage nicht mitgeteilt werden.

b.
Der Beitrag der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften lag neben den ad hoc stattzufindenden Objektprüfungen sowie der organisatorischen Übernahme der Objekte in die laufende Bewirtschaftung finanziell vor allem in der Zahlung des Kaufpreises zuzüglich Nebenkosten und in der Akzeptanz von Wirtschaftlichkeitskennzahlen, die unterhalb der üblichen Anforderungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften liegen.

c.
Freiwillige Mieterhöhungen im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten erfolgten bis 2019 nur im absoluten Ausnahmefall. Solch ein Ausnahmefall lag vor, wenn trotz Zuführungsgewährung eine Wirtschaftlichkeitslücke bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verblieb. Die freiwilligen Mieterhöhungen hielten sich stets in einem vertretbaren Rahmen. Da die in der Kooperationsvereinbarung vorgesehene Begrenzung der Miete auf 30% des Haushaltsnettoeinkommens weiterhin Anwendung fand, wurden die einkommensschwächere Mieterschaft vor finanzieller Überforderung wirksam geschützt. Der monetäre Beitrag, den die Mieterschaft geleistet hat, kann nicht beziffert werden, da hierbei immer der gesamte Planungszeitraum einer Objektkalkulation, mithin 20 bis 30 Jahre, zugrunde gelegt werden muss.

Seit Inkrafttreten des Mietendeckels wurden keine freiwilligen Mieterhöhungen vorgenommen.

Frage 12:
Wenn freiwillige Mieterhöhungen durch die Mieterinnen und Mieter unterschrieben wurden, wie beurteilt der Senat dies gerade hinsichtlich ihrer Rechtswirksamkeit und im Hinblick auf den Mietendeckel?

Antwort zu 12:
Siehe Antwort zu Frage 11c.

Frage 13:
Warum wurden die Vorkaufsrechte in den 3 Fällen ausgeübt? Stimmt dies hinsichtlich Medienberichterstattung der taz, dass Bezirke und Senat "Heimstaden in Berlin die Grenzen aufzeigen wolle(n)"?

Antwort zu 13:
Die Prüfung und Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch – in den drei genannten Fällen handelt es sich um Grundstücke in sozialen Erhaltungsgebieten – erfolgt streng nach den gesetzlichen und somit objektiven Vorgaben. Die Ausübung darf nur erfolgen, wenn der Käufer diese nicht durch Abgabe einer ausreichenden Erklärung abwendet.

Frage 14:
Wie beurteilt der Senat den Umstand, dass die Bezirke aktuell die Anwendbarkeit des preislimitierten VKR prüfen - juristisch, praktisch und politisch?

Antwort zu 14:
Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann der jeweilige Bezirk den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Die Möglichkeit einer sog. preislimitierten Ausübung wird in allen Vorkaufsrechtsfällen in Erwägung gezogen. Gerade zu diesem Zweck werden die Verkehrswerte ermittelt bzw. in einer ersten Stufe geschätzt.

Frage 15:
Müsste es aus Sicht des Senates nicht auch angesichts der noch schwebenden Verfahren vor dem BVerfG zum Mietendeckel sinnvoll sein, die Wirtschaftlichkeit für ein Szenario zu rechnen, in dem der Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt wurde?

Antwort zu 15:
Falls das MietenWoG Bln für nicht mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt wird, ist nicht von einer negativen Beeinflussung dieses Urteils auf die Wirtschaftlichkeit der Erwerbsvorhaben auszugehen. Sofern für diese Vorhaben Fördermittel gewährt wurden, wäre durch die IBB allerdings eine mögliche Überkompensation nach EU-Recht erneut zu prüfen (diese Überprüfung ist gemäß Fördervertrag ohnehin alle drei Jahre fällig).

Frage 16:
In Medien wird berichtet, Heimstaden haben den Verzicht auf Umwandlung in ETW nicht in den Abwendungsvereinbarungen unterzeichnen wollen. Welche anderen Elemente enthielten die Abwendungsvereinbarungen noch? Warum haben diese dem Senat und Bezirke nicht gereicht?

Antwort zu 16:
Die Beantwortung erfolgt nur in Bezug auf die erste Tranche. Wird eine inhaltlich ausreichende Abwendungsvereinbarung abgeschlossen, kann das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Bezogen auf die drei ausgeübten Vorkaufsrechte teilte das Bezirksamt Neukölln mit, Heimstaden habe keinerlei Erklärung abgegeben, sondern diese allenfalls angekündigt. Eine inhaltliche Befassung seitens des Bezirks konnte somit nicht stattfinden. Auch in Friedrichshain-Kreuzberg kam es bezogen auf die ausgeübten Vorkaufsrechte nicht zum Abschluss einer Abwendungsvereinbarung.

Abstrakt sind wesentliche Punkte der Abwendung z.B. der Verzicht auf die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum, Verzicht auf Rückbau, Verzicht auf energetische Baumaßnahmen (außer bei Bestehen einer Rechtspflicht), Geltungsdauer der Vereinbarung von 20 Jahren bzw. so lange die Erhaltungsverordnung in Kraft ist, dingliche Sicherung, Vertragsstrafe, die Information der betroffenen Mieter und eine Rechtsnachfolgeregelung für den Fall des Weiterverkaufs.

Frage 17:
Welche Position vertritt der Senat zu den staatlich geförderten Eigentumsprogrammen? Und will der Senat durch o.g. Klauseln in den Abwendungsvereinbarungen diesen staatlich geförderten und gewünschten Erwerb von Wohneigentum aktiv für Berlinerinnen und Berliner verhindern?

Antwort zu 17:
Es wird davon ausgegangen, dass unter „staatlich geförderten Eigentumsprogrammen“ die durch die KfW umgesetzten Förderungen des Bundes zum Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum mittels zinsgünstiger Kredite (KfW-Wohneigentumsprogramm 124) oder Zuschüssen für Familien (Baukindergeld 424) sowie die vom Land Berlin angebotenen zinslosen Eigenkapitalersatz-Darlehen für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen zu verstehen sind.
Die Eigentumsförderungen des Bundes stellen auf den Erwerb neu errichteter und bestehender Einfamilienhäuser/Eigentumswohnungen ab und setzen nicht die Umwandlung von Mietwohnungen voraus. Daher können Beschränkungen zur künftigen Umwandlung von Mietwohnungen (aufgrund des Bundesrechtsrahmens) diese Programme nicht behindern; dies gilt insbesondere für das zeitnah auslaufende Baukindergeld (Befristung auf Käufe bis zum 31.03.2021).

Die Eigenkapital-Ersatzdarlehen des Landes Berlin zielen ausdrücklich nicht auf die Beförderung von Umwandlungen, sondern die Vermeidung der Verdrängung von Mieterhaushalten umgewandelter Wohnungen ab, indem Haushalten mit begrenztem Einkommen die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten oder Vorrangangeboten ermöglicht wird. Abwendungsvereinbarungen stehen auch nicht diesem Programm entgegen.

Frage 18:
Vertritt der Senat die generelle Auffassung, dass ausländische Investoren keine Wohnimmobilien in Berlin erwerben sollen? Wenn ja, bitte um Erläuterung der Gründe. Wenn nein, bitte konkrete Erläuterung, warum im Fall Heimstaden sofort die VKR umfassend geprüft wurden.

Antwort zu 18:
Die Bezirksämter prüfen in jedem Verkaufsfall in sozialen Erhaltungsgebieten die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß den gesetzlichen Vorgaben und zwar unabhängig von einem etwaigen Auslandsbezug.

Frage 19:
Haben Vertreter des Senats mit Vertretern von Heimstaden schon direkt kommuniziert (außerhalb der Verhandlungen der Abwendungsvereinbarungen)? Wann und in welchem Rahmen gab es diese Gespräche?

Antwort zu 19:
Bezogen auf das Heimstaden Portfolio gab und gibt es Gespräche über die Möglichkeit der Abwendung der Vorkaufsrechte zwischen Heimstaden und einer Verhandlungsgruppe bestehend aus einer Vertretung für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, für die Senatsverwaltung für Finanzen und für die Bezirke. Die Gespräche fanden zwischen 12.10 und 20.11.2020 statt.

Frage 20:
Wie viele weitere Vorkaufsrechte aus dem in den Medien bekannt gewordenen Heimstaden-Portfolio wurden bisher geprüft und aus welchem Grund verworfen?

Antwort zu 20:
Bezogen auf die erste Tranche liegen folgende Informationen vor:

Friedrichshain-Kreuzberg:
Neben den ausgeübten Vorkaufsrechten wurde bei drei weiteren Grundstücken das Vorkaufsrecht geprüft. Es wurde nicht ausgeübt, da kein Vorkaufsbegünstigter bereitstand und der Bezirk in Abwägung zwischen einer Ausübung zu eigenen Gunsten oder der Einstellung des Verfahrens zugunsten der Einstellung entschied.

Pankow:
In einem Fall stand kein Dritter zur Verfügung.

Neukölln:
Es liegen keine Informationen vor.

Frage 21:
Wie viele Vorkaufsrechte zu diesem Portfolio sind aktuell noch in der Prüfung?

Antwort zu 21:
Keine.

Berlin, den 25.11.2020

In Vertretung

W. Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen