

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Michael Dietmann (CDU)

vom 17. Dezember 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dezember 2021)

zum Thema:

Mieterbeirat auch für die von der DEGEWO verwalteten Fonds-Wohngebäude

und **Antwort** vom 03. Januar 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Jan. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Michael Dietmann (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10420
vom 17. Dezember 2021

über Mieterbeirat auch für die von der DEGEWO verwalteten Fonds-Wohngebäude

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen degewo AG um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der degewo AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Die folgende Schriftliche Anfrage ist bereits am 15. Oktober 2021 unter der Drs. Nummer 18/28726 gestellt und eingereicht worden. Leider wurde diese bisher nicht beantwortet, daher stelle ich die Anfrage erneut und frage den Senat:

Frage 1:

Ist es zutreffend, dass das im Märkischen Viertel gelegene Wohnhaus Senftenberger Ring 84 zum DEGEWO-Fonds VI gehört und welche im Märkischen Viertel als „DEGEWO-Gebäude“ angesehenen Wohnhäuser gehören darüber hinaus zu welchen Fonds?

Antwort zu 1:

Zum DEGEWO-Fonds VI gehören die Häuser Senftenberger Ring 80-92 in 13435 Berlin.

Frage 2:

Ist die DEGEWO selbst oder welche der DEGEWO-Tochtergesellschaften (ist) für die unter 1. genannten Adressen jeweils mit der Fondsverwaltung beauftragt, welche Gesellschaft führt jeweils die Hausverwaltung durch?

Antwort zu 2:

Die degewo AG ist mit der Fondsverwaltung beauftragt. Die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft

der degewo AG, fungiert für die Fondsgesellschaft mit freifinanzierem Wohnungsbestand als Verwalterin.

Frage 3:

Wie ist - allgemein dargestellt - die Struktur der vermutlich geschlossenen Immobilienfonds, wann sind die Fonds ursprünglich von wem aufgelegt worden, ggf. wann ist die Fondsverwaltung und die Hausverwaltung aus welchen Gründen an die jeweils jetzige Gesellschaft gegangen?

Frage 4:

Was ist – außer der Stärkung der Ertragslage der DEGEWO – der Grund für die Fondsverwaltung durch eine landeseigene Gesellschaft bzw. einer ihrer Tochtergesellschaften?

Antwort zu 3 und 4:

Die Fondsgesellschaft, konzipiert als Bruchteilgemeinschaft, ist im Jahre 1966/67 von der degewo AG aufgelegt worden; Hintergrund war aufgrund der knappen Haushaltsmittel des Landes Berlins die Anwerbung privater Haushalte zur Einbringung von Finanzmitteln zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau in Berlin.

Das Fondskonstrukt bedingt den Einsatz eines Treuhänders. Die Treuhänderstellung wird von der degewo AG wahrgenommen. Daraus folgt für die degewo AG eine besondere Vermögensbetreuungspflicht für das Fremdvermögen.

Die Mieter*Innen wurden im April 2017 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Verwaltung der Liegenschaft zukünftig (ab dem 1. Mai 2017) von der Fremdverwaltung der gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH wahrgenommen wird. Diese Umstellung war notwendig geworden, um beispielsweise auch für Mietinteressenten klar erkennbar offenzulegen, dass es sich nicht um degewo-Wohnungen handelt, die den dafür geltenden besonderen Regelungen der Kooperationsvereinbarung unterliegen. Die unterschiedlichen zukünftigen Anforderungen an die Bewirtschaftung für den Eigenbestand eines kommunalen Wohnungsunternehmens und die für den Fremdbestand wurden so transparent umgesetzt.

Frage 5:

Welche Mietpolitik verfolgt die Fondsverwaltung bzw. die Hausverwaltung; ist sie identisch mit den Senatsvorgaben für die Eigenbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

Antwort zu 5:

Am 31. Dezember 2015 endete für die Liegenschaft die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Die öffentlichen Mittel im Sinne des Gesetzes wurden für die Liegenschaft zurückgezahlt. Seit dem 1. Januar 2016 gilt die Liegenschaft als „freifinanzierter Wohnraum“. Daher werden seitdem Mieterhöhungen entsprechend den hierfür geltenden rechtlichen Bestimmungen durchgeführt.

Die degewo AG ist in diesem Fall als Treuhänderin verpflichtet, die Vermögensinteressen Dritter - der Fondsgesellschaft - zu wahren. Ansonsten würde sie sich gegenüber den Fondsanteileignern schadensersatzpflichtig machen.

Da es sich um Bestände im Fremdeigentum handelt, finden hierfür die Senatsvorgaben für die Eigenbestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen keine Anwendung.

Frage 6:

Ist es zutreffend, dass die Mietverträge von einer DEGEWO-Hausverwaltung abgeschlossen werden, die Mieterinnen und Mieter also den Eindruck haben, sie würden bei einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft anmieten?

Antwort zu 6:

Die Angabe des Vermieters ist bei Vertragsabschluss auf der ersten Seite des Mietvertrages ersichtlich; aus dem Wohnungsbewerbungsverfahren ergibt sich zudem, dass der Ansprechpartner die gewobe Fremdverwaltung ist; zudem steht ausdrücklich in der Wohnungsgeberbescheinigung nach § 19 des Bundesmeldegesetzes:

Der Wohnungsgeber ist:

gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH
Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin

Der Wohnungsgeber ist nicht Eigentümer der Wohnung. Name und Anschrift des Eigentümers lauten:

degewo Aktiengesellschaft als Treuhänderin für DEGEWO-Fonds VI Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin

Frage 7:

Warum hat der Senat gegenüber der DEGEWO und/oder die Geschäftsführung der DEGEWO gegenüber der Fonds-verwaltung bzw. der Hausverwaltung dann nicht durchgesetzt, dass auch in diesen Beständen, wie im Rest des landeseigenen Wohnungsbestands im Märkischen Viertel, ein Mieterbeirat eingesetzt werden kann?

Frage 8:

Sofern dafür die Zustimmung der Fondsanteilseigner notwendig ist (ggf. bitte Rechtsgrundlage angeben), wann und wie hat der Senat oder die DEGEWO den Versuch unternommen, diese Zustimmung zu erhalten? Wie war das Ergebnis?

Antwort zu 7 und 8:

Die Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen finden für fremdverwaltete Wohnungsbestände keine Anwendung.

Frage 9:

Wie bewertet es der Senat, dass hunderten von Mietparteien im Märkischen Viertel die Interessenwahrung über einen Mieterbeirat aufgrund einer fondsbasierten Eigentümerstruktur verwehrt ist, obwohl beim Gegenüber der Mieter überall „DEGEWO“ draufsteht, aber nicht „drin“ zu sein scheint? Sieht der Senat einen Weg, auch in diesen Wohnungsbeständen einen Mieterbeirat etablieren zu können?

Antwort zu 9:

Der Senat hat keinen Einfluss auf private Wohnungseigentümer*Innen, auch wenn die Wohnungsverwaltung durch eine Tochtergesellschaft einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft erfolgt. Demzufolge können Regelungen zur Schaffung eines Mieterbeirates rechtlich nicht durchgesetzt werden.

Berlin, den 03.01.2022

In Vertretung

Gaebler

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen