

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 22. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. September 2022)

zum Thema:

Wie viele Wohnungen wurden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgeteilt und anprivatisiert?

und **Antwort** vom 14. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Oktober 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 /13323
vom 22.September 2022

über Wie viele Wohnungen wurden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgeteilt
und anprivatisiert?

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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo, Gesobau, Gewobag, HOWOGE, Stadt und Land und WBM um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den Gesellschaften in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen in welchen Objekten haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) aus ihrem Bestand seit 2017 verkauft und an wen (bitte getrennt nach Unternehmen, Jahr und adressweise aufschlüsseln)?

a. Welche Verkaufserlöse wurden dabei erzielt?

Antwort zu 1:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist die fachlich zuständige Verwaltung für das Fachcontrolling 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 „Wohnungswirtschaftli-

che 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 verkauft haben.

Diese Berichte werden dem Unterausschuss „Beteiligungsmanagement und Controlling“ des Berliner Abgeordnetenhauses zur regelmäßigen Beratung und Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt. Angaben zur Anzahl der verkauften Wohnungen können diesen Berichten entnommen werden.

Auf die namentliche Benennung der Wohnungskäufer wird zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnis sowie zum Schutz privater Daten verzichtet.

Antwort zu 1 a.:

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.

Frage 2:

Welche Liegenschaften mit jeweils welchem Flächenumfang (in m²) haben die LWU seit 2017 veräußert und an wen (bitte getrennt nach Unternehmen und Jahr sowie adresseweise aufschlüsseln)?

a. Welche Verkaufserlöse wurden dabei erzielt?

Antwort zu 2:

Die seit 2017 von den LWU veräußerten Liegenschaften können adresseweise unter Einbeziehung der Verkäufe in Brandenburg, mit dem jeweiligen Flächenumfang den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Auf die namentliche Benennung der Käufer wird zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnis sowie zum Schutz privater Daten verzichtet. Unter Verkäufe werden hier auch die Flächen aufgeführt, die aus Rückübertragungspflichten im Rahmen von Einbringungsverträgen umgesetzt werden mussten.

Die WBM hat seit 2017 keine Liegenschaften verkauft.

degewo		
Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Jahr
Burghardweg 33, 12683 Berlin, Grundstück	895	2017
Knospengrund 17 D, 12524 Berlin, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	130	2017
Müggelspreeweg 11, 12589 Berlin, Arrondierungsfläche	1	2017
Gothaer Straße 15, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	217	2017
Gothaer Straße 12, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	370	2017
Finkenkruger Straße 110 D, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	212	2017
Finkenkruger Straße 110 B, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	221	2017
Finkenkruger Straße 110, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	376	2017
Finkenkruger Straße 110 C, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	216	2017
Summe Verkäufe 2017	2.638	2017
Odernheimer Straße 29, 12559 Berlin, Grundstück	592	2018
Finkenkruger Straße 112, 14612 Falkensee, Grundstück	315	2018
Finkenkruger Straße 110 A, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	223	2018
Summe Verkäufe 2018	1.130	2018
Bussardstraße 65, 14612 Falkensee, Grundstück	365	2019
Wiesenstraße 2, 14612 Falkensee, Eigentumswohnung	Keine Angabe	2019
Summe Verkäufe 2019	365	2019
Finkenkruger Straße 122 A, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	224	2021
Finkenkruger Straße 110 E, 14612 Falkensee, Grundstück mit Reihenhau (1 WE)	323	2021
Summe Verkäufe 2021	547	2021
Summe Verkäufe seit 2017	4.680	

Gesobau		
Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Jahr
Homeyersiedlung G1 Erbbaurechtsgrundstück	5.054	2017
Homeyersiedlung G2 Erbbaurechtsgrundstück	3.346	2017
Summe Verkäufe 2017	8.400	2017
Grüntaler Str. 78 Übertragungsvertrag Teilfläche	350	2018
Kastanienallee 21, 21A-C, Kirchstr. 69, 69A Übertragungsvertrag Teilfläche	61	2018
Lehderstr. 97-101 Übertragungsvertrag Teilfläche	1.325	2018
Am Stener Berg 8 Erbbaurechtsgrundstück	784	2018
Summe Verkäufe 2018	2.520	2018
Schloßstr. 9 Verkauf Teilfläche	183	2019
Summe Verkäufe 2019	183	2019
Finsterwalder Str. 72-102, Senftenberger Ring 54-70 Tauschvertrag Teilfläche	1.500	2020
Flurstücke 1630, 1631, 1633, 1634, 1596 (KGA) Rückübertragung	6.235	2020
Flurstück 1592 (Straße) Rückübertragung	116	2020
Flurstücke 1602 (Grünfl.), 1603 (Skateranl.), 1597 (KGA nörd.) Rückübertragung	4.234	2020
Flurstück 1575, 1577 (Rad/Fuß), Flurstück 1607 (Stadtteilz.) Rückübertragung	1.439	2020
Summe Verkäufe 2020	13.524	2020
Gadebuscher Str. (Flurstück 528) Übertragung Teilfläche	20	2021
Uhlandstr. 101 (Gewerbe TE51)	281	2021
Summe Verkäufe 2021	301	2021
Summe Verkäufe seit 2017	24.928	

Gewobag		
Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Jahr
Löptener Str. 2, Garagen	45	2017
Lünette 13, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2017
Namslastr. 11, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2017
Namslastr. 19, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2017
Heilmannring 53, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2017
Muschelkalkweg 11, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2017
Marienfelder Chaussée 116 A, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2017
Summe Verkäufe 2017	45	2017
Rangsdorf, unbebautes Grundstück	11.200	2018
Namslastr., Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2018
Halemweg 12, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2018
Stockumer Str. 1, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2018
Stockumer Str. 11-13, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2018
Summe Verkäufe 2018	11.200	2018
Schieritzstr. 4-22, Teilfläche bebautes Grundstück	12	2019
Gorgasring 42-48, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2019
Faucherweg 71, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2019
Halemweg 12, Stellplätze/ Garagen	Keine Angabe	2019
Summe Verkäufe	12	2019
Emmentaler Str, Eigentumswohnungen	Keine Angabe	2020
Karl-Marx-Allee, Eigentumswohnungen (WEG)	Keine Angabe	2020
Schieritzstr. 4-22, Teilfläche bebautes Grundstück	500	2020
Säntisstraße 95, 111, 113, 127,129, Schwechtenstr. 8, unbebautes Grundstück	98.218	2020
Merler Weg, Allee der Kosmonauten 32 B, 32C - Grundstücksteil B, unbebautes Grundstück	5.760	2020
Summe Verkäufe 2020	104.478	2020
Karl-Marx-Allee, Eigentumswohnungen (WEG)	Keine Angabe	2021
Summe Verkäufe seit 2017	115.735	

Die von der Gewobag in der Karl-Marx-Allee veräußerten Wohnungen wurden im Rahmen des für die Bestandmieterinnen und -mieter geltenden Vorkaufsrechts veräußert.

HOWOGE		
Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Jahr
Viereckweg 48	2.500	2020
Summe Verkäufe seit 2017	2.500	

Stadt und Land		
Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Jahr
Zur Rothen Laake 1	883	2021
Bausdorfstr. 9b	744	2022
Summe Verkäufe seit 2017	1.627	

Antwort zu 2 a.:

Siehe Antwort zu 1 a.

Frage 3:

Für wie viele Objekte mit jeweils wie vielen Wohnungen im Bestand der LWU besteht eine Teilungserklärung (bitte getrennt nach Unternehmen und adressweise aufschlüsseln)?

- a. In welchen Objekten wurden bereits wie viele Wohnungen verkauft (bitte getrennt nach Unternehmen und adressweise aufschlüsseln)?
- b. Welche Verkaufserlöse wurden dabei erzielt?

Antwort zu 3 und 3 a. :

Die Objekte mit Teilungserklärung mit der aktuellen Anzahl an Wohnungen im Bestand der LWU sowie die Anzahl der in diesen Objekten durch die LWU bereits verkauften Wohnungen ist bei den Unternehmen wie folgt:

Bei der degewo gibt es momentan keine Objekte mit bestehenden Teilungserklärungen, für deren Wohnungen degewo eine Veräußerung vorsieht.

Bei der HOWOGE bestehen bei 25 Objekten, bei der Gesobau bei 13 Objekten, bei der WBM bei 49 Objekten eine Teilungserklärung. Seit 2017 ist kein Verkauf von WEG-Einheiten erfolgt. Die STADT UND Land hat 53 Objekte mit einer Teilungserklärung, eine Wohnung wurde 2017 in der Werlseestraße veräußert. Bei der Gewobag bestehen 55 Objekte mit einer Teilungserklärung, in 2020 hat ein Verkauf einer einzelnen Eigentumswohnung in der Emmentaler Str. stattgefunden. Die Wohnungen in der Karl-Marx-Allee wurden im Rahmen des für die Bestandmieter/innen geltenden Vorkaufsrechts veräußert.

Antwort zu 3 b. :

Siehe Antwort zu 1 a.

Frage 4:

Welche Folgen hat diese „Anprivatisierung“ der Bestände für

- a. die Bewirtschaftung und Verwaltung der verbliebenen öffentlichen Wohnungen?
- b. die Beteiligung der verbliebenen Mieterinnen und Mieter der LWU für die Wahl von Mieterräten und die Bildung von Mieterbeiräten?

Antwort zu 4 a. :

Die Bewirtschaftung und Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt in der Regel durch einen WEG-Verwalter und somit haben die im Sondereigentum stehenden Wohnungen sehr geringe Auswirkungen auf die Bestandswohnungen. Rechte und Pflichten der Eigentümer sind im Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) geregelt.

Antwort zu 4 b. :

Beim Großteil der LWU bestehen keine Folgen hinsichtlich der Beteiligung der verbliebenen Mieterinnen und Mieter für die Wahl von Mieterräten und die Bildung von Mieterbeiräten.

Entsprechende Mieterinnen und Mieter der WBM nehmen an Wahlen von Mieterräten regulär teil, nicht hingegen an Wahlen zu Mieterbeiräten, da jene quartiers- bzw. wohnumfeldbezogen ausgerichtet sind und mit den WEG-Eigentümerversammlungen vorrangige gesetzliche Gremien zur Entscheidungsfindung bestehen.

Frage 5:

Welche Anstrengungen hat der Senat bisher unternommen oder wird er in Zukunft in Kooperation mit den LWU übernehmen, um die „anprivatisierten“ Bestände vollständig zu rekommunalisieren?

Antwort zu 5:

Die betroffenen LWU befragen die Eigentümer/innen regelmäßig zu ihrer Rückveräußerungsbereitschaft, ohne dass es bisher zu einer solchen kam.

Frage 6:

Welche Anstrengungen verfolgen die LWU oder der Senat, um die anprivatisierten Bestände vollständig zu veräußern?

Antwort zu 6:

Aktuell keine.

Berlin, den 14. Oktober 2022

In Vertretung

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen