

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Damiano Valgolio und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 19. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. September 2023)

zum Thema:

Kriterien der landeseigenen Wohnungsunternehmen für den Ankauf von Häusern

und **Antwort** vom 06. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Oktober 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Damiano Valgolio und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Die Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16787
vom 19. September 2023

über Kriterien der landeseigenen Wohnungsunternehmen für den Ankauf von Häusern

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die regierenden Parteien CDU und SPD haben sich in den Richtlinien der Regierungspolitik auf die Finanzierung eines „strategischen“ Ankaufprogramms durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) verständigt.

Frage 1:

Wie viele Objekte mit jeweils wie vielen Wohneinheiten wurden den landeseigenen Wohnungsunternehmen seit März 2023 zum Kauf angeboten?

Frage 2:

Wie viele der angebotenen Objekte mit jeweils wie vielen Wohneinheiten wurden erworben? (Bitte aufschlüsseln nach LWU und Bezirk)

Frage 3:

Wie hoch lag der Preis pro Quadratmeter je Objekt. (Bitte aufschlüsseln nach LWU und Bezirk)

Antwort zu 1 bis 3:

Den LWU werden laufend Objekte zum Ankauf angeboten, in der Regel auch mehrfach und mehreren LWU. Insofern ist keine konsolidierte Übersicht verfügbar. Da in allen Fällen keine Wirtschaftlichkeit dargestellt werden konnte und zudem sinkende Preise zu erwarten sind, wurden im abgefragten Zeitraum keine der angebotenen Objekte angekauft.

Frage 4:

Welche Kriterien müssen erfüllt sein damit eine LWU ein Objekt erwirbt? (Falls unterschiedliche Kriterien gelten, bitte aufschlüsseln nach LWU)

Falls nicht vorhanden, inwiefern plant der Senat die Erarbeitung eines Kriterienkatalogs für den Ankauf von Wohnungen?

Antwort zu 4:

Allgemeine Kriterien sind positive Entwicklungstendenzen für das entsprechende Quartier durch Ankauf von Wohnraum als Portfolioerweiterung der LWU sowie die Sicherstellung wohnpolitischer Ziele in Gebieten mit auslaufenden Sozialbindungen. Voraussetzung für eine seriöse Ankaufsprüfung durch ein LWU bleibt weiterhin die Verkaufsbereitschaft der Eigentümerschaft und die Verfügbarkeit von wirtschaftlichen Verkaufsgrundlagendaten der Eigentümer. Zentrales fiskalisches Kriterium ist zudem, dass der Ankauf ohne zusätzliche Haushaltsmittel wirtschaftlich für die LWU darstellbar ist. Die LWU orientieren sich bei der wirtschaftlichen Ankaufsprüfung an der Einhaltung betriebswirtschaftlicher Kennziffern wie dem Schuldendienstdeckungsgrad, dem Zinsdeckungsgrad und dem LTV. Sind bei der Einhaltung dieser zentralen Kennziffern die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Umsetzung erfüllt, wird eine vertiefende technische und rechtliche Due Diligence zur Untersetzung eines möglichen Ankaufs beauftragt. Um die Vergleichbarkeit der Entscheidungsoptionen zu vereinfachen, wird derzeit ein standardisierter Ankaufprüfungsprozess entwickelt, der für alle LWU einheitlich ist.

Frage 5:

Wurde der WBM das Haus in der Jessnerstraße 58 zum Erwerb angeboten? Falls ja, warum kam ein Kauf nicht zustande?

Frage 6:

Wurden die Häuser oder einzelne Wohnungen in Rigaer Straße 95, 96 und Liebigstraße 14 einer LWU zum Erwerb angeboten? Falls ja, warum kam ein Kauf nicht zustande?

Antwort zu 5 und 6:

Bei dem aufgeführten Verkaufsobjekt „Rigaer Straße 95/96 und Liebigstraße 14“ hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklungen, Bauen und Wohnen nach Absprache mit dem Bezirk

Kontakt zur Eigentümerschaft aufgenommen und diese um die Bereitstellung prüffähiger Verkaufsunterlagen gebeten. Bisher liegen der Senatsverwaltung weder eine Rückmeldung des Eigentümers noch prüfbare Unterlagen vor, so dass eine vertiefte Ankaufprüfung durch eine LWU bisher nicht möglich war.

Das Haus Jessnerstraße 58 wurde der WBM angeboten. Die WBM hat einen Ankauf geprüft, konnte diesen Ankauf jedoch nicht wirtschaftlich darstellen und hat daher ein gegenüber den Maklervorstellungen erheblich verringertes Angebot abgegeben. Eine Resonanz auf dieses Angebot hat die WBM bisher von der Eigentümerseite nicht erhalten.

Bei diesen und anderen Beständen bleibt ein angemessener und wirtschaftlicher Kaufpreis zwingende Voraussetzung für einen Ankauf durch ein LWU. Derzeit werden sehr viele Bestände angeboten, bei denen die Kaufpreisvorstellungen der Verkaufenden sehr weit von dem entfernt sind, was gemeinwohlorientierte Unternehmen bezahlen können – und offenbar auch weit von dem, was andere potenzielle Kaufende bereit wären zu bezahlen. Das Land Berlin und seine Unternehmen können und werden nicht überhöhte Kaufpreise bezahlen.

Frage 7:

In welchem Einzelplan und welchem Haushaltstitel sind die im Koalitionsvertrag und in Pressestatements des SPD-Fraktionsvorsitzenden angekündigten Mittel für den Ankauf von Wohnraum hinterlegt?

Antwort zu 7:

Der Ankauf von Wohnraum erfolgt grundsätzlich durch die LWU und ohne ergänzende Haushaltsmittel. Für gesonderte Fälle sind Mittelansätze im SIWA-Haushalt 2023, Deckungskreis 33 "Wohnungsbau und -modernisierung, Eigenkapitalzuführungen an Wohnungsunternehmen, Grundstückserwerbe" hinterlegt und werden von der Senatsverwaltung für Finanzen bewirtschaftet.

Berlin, den 06.10.2023

In Vertretung

Stephan Machulik

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen