

17. Wahlperiode

Dringlicher Antrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Verkaufsstopp bei der BImA erwirken – 1.700 Berliner Wohnungen schützen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, schnellstmöglich bei der Bundesregierung einen Verkaufsstopp der 1.700 bundeseigenen Berliner Wohnungen, die derzeit und bis zum Jahr 2018 im Versteigerungsverfahren angeboten werden, zu erwirken.

Zudem wird der Senat beauftragt, mit der Bundesregierung in Verhandlungen zu treten, um möglichst viele der 1.700 bundeseigenen Wohnungen mit Direktzugriff in landeseigenen Besitz oder an Genossenschaften, gemeinnützige Wohnungsunternehmen bzw. Stiftungen oder die BewohnerInnen zu übertragen.

Falls die Bundesregierung dazu nicht bereit ist, wird der Senat aufgefordert, einen entsprechenden Antrag in den Bundesrat einzubringen. Ziel sollen die dafür notwendigen Änderungen am Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sein.

Grundlage für die Verhandlungen ist die Ankündigung im schwarz-roten Koalitionsvertrag, Konversionsflächen verbilligt an Kommunen zur weiteren Entwicklung zu vergeben. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit eines verbilligten Direktverkaufs ist laut Beschluss des Haushaltsausschusses des Bundestages die Erfüllung des öffentlichen Zwecks – dies schließt wohnungspolitische Kriterien ein. Daher soll diese Regelung auch auf andere Grundstücke und Gebäude in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgeweitet werden. Der Bundesgesetzgeber sollte die Kommunen bei der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben besser unterstützen.

Sollte der Verkauf an einen Ersteigerer/Investor/Kapitalanleger nicht mehr rückgängig gemacht werden können, bzw. die Bundesregierung am Verkauf an den Meistbietenden festhalten, so wird der Senat ersucht, sich dafür einzusetzen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit dem Käufer folgende Verfahrensgrundsätze vertraglich vereinbart:

1. Der Käufer/Vermieter verpflichtet sich unbefristet, eine Kündigung der Mietverhältnisse über Wohnraum nicht auf ein berechtigtes Interesse des Vermieters/Käufers wegen Eigenbedarf gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu begründen.
2. Der Käufer/Vermieter verpflichtet sich unbefristet, eine Kündigung der Mietverhältnisse über Wohnraum nicht auf Hinderung des Vermieters an angemessener wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks gem. § 573 II Abs. 2 Nr. 3 zu begründen.
3. Der Käufer/Vermieter verpflichtet sich auf Dauer der Mietzeit des jetzigen Mieters bei der Durchführung von Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und von Maßnahmen jeder Art, die mietwirksam werden, Maßnahmen zu unterlassen, die den üblichen Ausstattungsstandard einer Mietwohnung in Berlin übersteigen. Mietsteigerungen in Folge von Modernisierungsmaßnahmen sind begrenzt, so dass die maximal zulässige Miete von 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschritten wird.
4. Bei Mieterhöhungen kann nur Bezug genommen werden auf den Berliner Mietspiegel (§§ 558 - 558 e BGB). Der Bezug auf Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten bleibt ausgeschlossen.
5. Falls der Mieter innerhalb der Wohnungsbestände, die der Käufer/Vermieter vom Verkäufer erworben hat, umzieht, sind sämtliche Punkte dieser Vereinbarung in den neuen Mietvertrag zu übernehmen.
6. Der Käufer/Vermieter verpflichtet sich keine Umwandlung des Wohnraumes in Gewerberaum vorzunehmen.
7. Der Käufer/Vermieter verpflichtet sich, bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen auf eine Umwandlung in Eigentumswohnungen für die nächsten 25 Jahre zu verzichten.
8. Der Verkäufer (BImA) verpflichtet sich, umgehend allen Mieter/innen die vorstehenden Regelungen als Mietvertragsergänzungen anzubieten und verbindlich zu vereinbaren.
9. Der Käufer/Vermieter verpflichtet sich, im Falle einer Weiterveräußerung dem Erwerber sämtliche vorstehenden Verpflichtungen ausdrücklich vertraglich aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser verpflichtet wird allen anderen Rechtsnachfolgern diese Verpflichtung in gleicher Weise aufzuerlegen. Der Mieter hat, falls es hierüber Meinungsverschiedenheiten gibt, den Anspruch auf seine Kosten von dem amtierenden Notar Teilausfertigungen des Kaufvertrages (Kopie) zwischen Käufer und Verkäufer des Grundstücks/des Gebäudes über diesen Regelungspunkt ausgehändigt zu bekommen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 15. September 2014 zu berichten.

Begründung:

1.700 Wohnungen will die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bis 2018 in Berlin zum Höchstpreis versilbern. Weder Berlin noch die BewohnerInnen werden auf diesem Weg in den Besitz der Wohnungen gelangen.

Wir fordern den Senat daher auf, schnellstmöglich bei der Bundesregierung einen Verkaufsstopp zu erwirken. Anschließend soll der Senat mit der Bundesregierung in Verhandlungen treten, um eine andere Verkaufspolitik der BImA bei der Vergabe von Wohnhäusern und Gebäuden zu erzielen.

Aktuell stehen einige Häuser in der Großgörschen- und der Katzlerstraße in Schöneberg zum Verkauf ebenso wie Grundstücke in der Londoner Straße 30 und Themsestraße 1, 3, 4, 6, 8 und 10 (vergl. BImA-Veräußerungsbroschüre „Chancen für Investitionen“, Stand 8/2013). Dabei sollen in einem Versteigerungsverfahren Höchstpreise durch die BImA erzielt werden. Die landeseigene GEWOBAG hatte mit ihrer Ankaufferte keinen Erfolg, weil man sich nicht auf einen Verkaufspreis einigen konnte.

Der Verkauf der Grundstücke zum Höchstpreisverfahren hat zur Folge, dass das dadurch entstehende hohe Investitionsvolumen (Eigenkapital, Kredite) den Zwang zur schnellen Amortisierung der Investitionen mit sich bringt. Der Höchstpreis würde zu rapiden Mietsteigerungen für die Betroffenen führen und damit die Wohnungsnot in der Stadt weiter anheizen. Weitere 1.700 Wohnungen mit heute verträglichen Mieten drohen wegzufallen. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes ist der dauerhafte Erhalt von preiswerten Bestandsmieten zentral wichtig für Berlin.

Die Bundesanstalt hat den gesetzlichen Auftrag, entbehrliche Liegenschaften des Bundes wirtschaftlich zu veräußern. Entsprechend den Regelungen der Bundeshaushaltsordnung (insbesondere § 63 BHO) ist die Bundesanstalt verpflichtet, ihre Liegenschaften zum vollen Wert zu verkaufen. Der Verkauf erfolgt zum Verkehrswert, also zu dem am Markt erzielbaren Preis oder alternativ zu dem mit einem Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert. Die Bundesanstalt kann aber dann von diesen haushaltsrechtlichen Vorschriften abweichen, wenn der Haushaltsgesetzgeber entsprechende Ausnahmetatbestände geschaffen hat. Die Bundesregierung hat bereits im Fall der Veräußerung von Konversionsflächen den Kommunen einen Direktzugriff mit Festpreisverfahren eingeräumt. So wurden zum Beispiel in Münster jungen Familien 800 Wohneinheiten zum Festpreis verkauft. Dies gilt es nun auch auf andere Gebäude und Grundstücke in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweiten. Dies ist rechtlich auch zulässig, weil damit öffentliche Aufgaben nach Artikel 28 der Berliner Landesverfassung wahrgenommen werden.

Sollte der Verkauf an einen Ersteigerer/Investor/Kapitalanleger nicht mehr rückgängig gemacht werden können, bzw. die BImA am Verkauf an den Meistbietenden festhalten, so wird der Senat ersucht, sich dafür einzusetzen, dass die BImA mit dem Käufer besondere Mieterschutzrechte vereinbart, um den größtmöglichen Schutz der Mieter zu erwirken.

Berlin, den 12. Juni 2014

Pop Kapek Schmidberger Otto
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN