

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 08. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Januar 2019)

zum Thema:

Förderung von Wohnungseigentum in der Karl-Marx-Allee – und später für alle Berliner?

und **Antwort** vom 28. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Jan. 2019)

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (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 / 17 430
vom 08. Januar 2019

über Förderung von Wohnungseigentum in der Karl-Marx-Allee – und später für alle
Berliner?

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

Frage 1:

Wie vielen Mietern der Karl-Marx-Allee stand im Rahmen des Verkaufs ihrer Wohnungen an die Deutsche Wohnen ein Vorkaufsrecht nach § 577 BGB zu?

Antwort zu 1:

Dem Senat ist die Gesamtzahl der Mietparteien mit einem Vorkaufsrecht nach § 577 BGB nicht bekannt, da keine Informationen zu Wohnungen bzw. Fällen mit einem Verzicht auf das Vorkaufsrecht, einer Ausübung des Vorkaufsrechts bei Finanzierung aus Eigenmitteln oder nicht bestehenden Vorkaufsrechten wegen einer Wohnungsüberlassung nach Umwandlung oder Leerstand vorliegen.

Frage 2:

Wie viele Mieter haben von diesem Recht Gebrauch gemacht?

Antwort zu 2:

Dem Senat sind mindestens 342 Mietparteien mit einer Ausübung des Vorkaufsrecht bekannt, die entweder den gestreckten Erwerb mit Weiterveräußerung an die Gewobag oder einen Eigentumserwerb mit Finanzierung der Investitionsbank Berlin (IBB) realisieren. Der Umfang weiterer Vorkaufsrechtsausübungen mit einem Erwerb aus Eigenmitteln oder anderen Finanzierungen ist nicht bekannt.

Frage 3:

Wie viele Mieter wurden dabei von der IBB unterstützt?

Antwort zu 3:

Die IBB hat insgesamt 26 verbindliche Darlehenszusagen versandt. Die Vertragsunterzeichnung erfolgt bis zum 28.02.2019, daher kann derzeit noch keine Aussage über die tatsächliche Anzahl von Finanzierungsverträgen erfolgen.

Frage 4:

Existiert ein einheitlicher (Muster-)kreditvertrag für die Mieter der Karl-Marx-Allee?

Antwort zu 4:

Ja.

Frage 5:

Wie sehen die Kreditkonditionen der IBB konkret aus?

Antwort zu 5:

Die Kreditkonditionen der IBB sehen eine Zinsbindung von 10 Jahren, eine Mindesttilgung von 2 % des Darlehensbetrags sowie einen Effektivzins zwischen 1,79 % und 1,87 % (je nach Darlehens- und Tilgungshöhe) vor.

Frage 6:

Welche Eigenkapitalanforderungen werden von der IBB mindestens gestellt?

Antwort zu 6:

Es wurde keine nominelle Mindestanforderung an das Eigenkapital gestellt. Bei niedrigem oder fehlendem Eigenkapital wurde eine höhere Mindesttilgung gefordert; zugleich muss die Tragbarkeit der monatlichen Belastungen nachhaltig gewährleistet sein.

Frage 7:

Finanziert die IBB auch die Kaufnebenkosten?

Antwort zu 7:

Ja.

Frage 8:

Welche sonstigen Sicherheiten akzeptiert die IBB?

Antwort zu 8:

Die IBB akzeptiert bankübliche Besicherungen.

Frage 9:

Wie lange ist die maximal gewährte Laufzeit bei der IBB?

Antwort zu 9:

Die maximale Laufzeit ist bis zur Volltilgung des Darlehens; die Laufzeit ist abhängig vom gewählten Tilgungssatz.

Frage 10:

In welcher Spanne bewegt sich der Zinssatz der zwischen Mietern und IBB abgeschlossenen Finanzierungsverträge?

Antwort zu 10:

Der Effektivzins beträgt zwischen 1,79 % und 1,87 % (siehe Antwort zu Frage 5).

Frage 11:

Wie viele Finanzierungsanfragen von Mietern hat die IBB abgelehnt?

Antwort zu 11:

Die IBB hat 13 Finanzierungsanfragen abgelehnt.

Frage 12:

Was waren die Gründe für die Ablehnung einzelner Mieter?

Antwort zu 12:

Die monatlichen Belastungen waren aus dem Einkommen nicht nachhaltig tragbar bzw. wären bei Renteneintritt nicht mehr tragbar (Vorgabe aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Frage 13:

Gewährt das Land Berlin den Mietern eine Bürgschaft, wenn diese ihr Vorkaufsrecht ausüben?

Antwort zu 13:

Nein. Es wurde eine Ausfallbürgschaft an die IBB für Darlehen an die Mieterinnen und Mieter der Karl-Marx-Allee, die ihr Vorkaufsrecht ausüben, gewährt; dies war wegen der in den Kaufverträgen fehlenden Belastungsvollmacht für eine grundbuchrechtliche Sicherung vor dem Eigentumsübergang erforderlich.

Frage 14:

Erstreckt sich eine eventuelle Bürgschaft des Landes auch auf Finanzierungen bei privaten Geschäftsbanken oder ist diese an eine Finanzierung bei der IBB geknüpft?

Antwort zu 14:

Der Bürgschaftsvertrag wurde nur zwischen dem Land Berlin und der IBB abgeschlossen.

Frage 15:

Ist beabsichtigt, diese Form der Eigentumsbildung zukünftig allen Berlinern anzubieten? Falls nicht, warum nicht?

Antwort zu 15:

Nein. Es handelt sich um eine ungewöhnliche Form der Kaufvertragsgestaltung ohne Belastungsvollmacht, die ein besonderes Instrument der Unterstützung erforderte. Derzeit prüft der Senat die Förderung von Mieterhaushalten beim Erwerb ihrer umgewandelten Wohnung durch zinslose Eigenkapitalersatzdarlehen, um Mieterinnen und Mietern die Wahrnehmung der Vorkaufsrechte zu ermöglichen und soziale Nachbarschaften zu stabilisieren.

Berlin, den 28.01.2019

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen