

Senatsverwaltung für Finanzen, Klosterstraße 59, 10179 Berlin

Herrn Abgeordneten Uwe Doering  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
Fraktion Die Linke



Dr. Brendgens

Gericht, Sithe  
Schlesische Str. 25  
(Gitar H. Kranz) ~~Wisa~~  
Inhalt des Schreibens  
informieren. Danke!  
Uwe

Datum 7. Oktober 2011

### Privatisierung der GSW – Grundstück Schlesische Straße 25

Sehr geehrter Herr Doering,

Frau Senatorin Junge-Reyer hat mir Ihr Schreiben vom 08.08.2011 zuständigkeithalber zur Beantwortung übersandt.

In den Jahren 1988 – 1994 wurde der gesamte landeseigene Wohnungsbestand aus dem bezirklichen Vermögen in die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen. In diesem Zusammenhang wurden z.B. auch 154 Grundstücke in die GSW eingebracht. Es war beabsichtigt, die Bewirtschaftung nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu gestalten. Die Wohnungsbaugesellschaften gingen dabei die Verpflichtungen ein, die Wohnverhältnisse durch Instandsetzung und Instandhaltung unter Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln und eigenen Mittel zu verbessern. Die GSW war aufgrund der Vielzahl der übernommenen Grundstücke und des teilweise erheblichen Investitionsstaus gehalten, nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu handeln. Die Vorgehensweise und zeitliche Abfolge war dabei der GSW überlassen. Die in den Verträgen vereinbarte 10-Jahresfrist sollte dabei eine Orientierung darstellen.

Mit dem Verkauf der Geschäftsanteile des Landes Berlin an der GSW wurde der gesamte Immobilienbestand der GSW privatisiert. In dem vereinbarten Kaufpreis wurden auch die Werte der ehemals landeseigenen Immobilien berücksichtigt. Es war Wille der Vertragsparteien, dass die GSW uneingeschränkt über die Grundstücke verfügen kann. Vor diesem Hintergrund wurden alle im Zusammenhang mit dem Einbringungsvertrag durch Rückauffassungsvormerkungen gesicherten Rechte des Landes Berlin aufgegeben. Ausdrücklich ist als Fortbestand der Pflichten im Kaufvertrag mit dem Erwerber geregelt, dass die Bezirke weiterhin Belegungsrechte haben. Des Weiteren ist in einigen Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Wohnnutzung eingetragen, die nicht Inhalt des Kaufvertrages war und weiterhin Bestand hat.

Die Belegungsrechte und die Dienstbarkeiten liegen in der Zuständigkeit der Bezirksämter.

In den Verhandlungen zum Verkauf der GSW mit den neuen Eigentümern wurde sichergestellt, dass die GSW im Rahmen ihrer Geschäfts- und Investitionspolitik auch weiterhin Rückstellungen zum Zwecke der Modernisierung und Instandhaltung vornimmt. Des Weiteren wurde geregelt, dass insbesondere breiten Schichten der Bevölkerung weiterhin preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Der bevorzugte Verkauf von Wohnraum an Mieter gemäß dem „8-Punkte-Programm“ wird fortgeführt. En-bloc-Verkäufe sind nur zulässig, wenn an die bevorzugte Zielgruppe nicht verkauft werden kann und der Käufer die vereinbarten Pflichten der GSW gegenüber den Mietern übernimmt. Somit werden bei häuserweisen Verkäufen die Mieterrechte aus dem Privatisierungsvertrag auch auf die neuen Eigentümer der Häuser vertraglich übertragen.

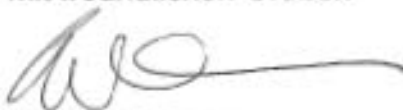
Mit dem Börsengang der GSW wurde zwischen dem Land Berlin und der GSW eine Ergänzungsvereinbarung vom April 2010 geschlossen. Darin wurden die im Privatisierungsvertrag festgeschriebenen Verpflichtungen der GSW auch weiterhin gesichert. Dies betrifft insbesondere,

- Verzicht auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung im Sinne des BGB;
- Heranziehen des Mietspiegels zur Feststellung der Vergleichsmiete bei Mieterhöhungsverlangen;
- Vermeidung von Luxusmodernisierungen durch Orientierung an den bei geförderten Wohnungsbaumaßnahmen geltenden Standards;
- Bestandsschutz in Bezug auf genehmigte Einbauten sowie
- Generell die Bekräftigung, dass bestehende Mietverträge ordnungsgemäß erfüllt werden und die Gesellschaft ihren gesetzlichen und vertraglichen Pflichten nachkommt.

Auch im Kaufvertrag über das Grundstück Schlesische Straße 25 wurden die vorstehenden Mieterschutzregelungen aufgenommen.

Im übrigen sei angemerkt, dass die Vertragsparteien, Land Berlin und GSW, durch die Einrichtung eines Implementierungsausschusses und durch die Bestellung eines vom Land Berlin entsandten Aufsichtsratsmitglieds, die Einhaltung der im Privatisierungsvertrag und der Ergänzungsvereinbarung übernommenen Verpflichtungen im Interesse des Landes Berlin und auch im Interesse der indirekt Begünstigten (Mieter) grundsätzlich sicherstellen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sundermann

Uwe Doering  
Parlamentarischer Geschäftsführer  
Bau- und Wohnungspolitischer Sprecher

**DIE LINKE.**  
IM ABGEORDNETENHAUS  
VON BERLIN

Fraktion Die Linke im Abgeordnetenhaus von Berlin • Niederkirchnerstr. 5 • 10111 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Frau Senatorin Ingeborg Junge-Reyer

Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

08. August 2011

Sehr geehrte Frau Junge-Reyer,

seit einiger Zeit läuft eine Auseinandersetzung in der Stadt um das Haus Schlesische Straße 25, das im Jahr 1993 mit anderen Grundstücken vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Kreuzberg, per Einbringungsvertrag unentgeltlich an die GSW übertragen wurde.

Ich wäre Ihnen dankbar für die Beantwortung einiger mit dieser Immobilie in Zusammenhang stehender Fragen:

1. Inwieweit sind auf das Grundstück bezogen Auflagen aus dem Einbringungsvertrag von der GSW erfüllt bzw. nicht erfüllt worden? Inwieweit ist die GSW also hier ihren Verpflichtungen nachgekommen?
2. Welchen Einfluss hat das Nichterfüllen von Vertragsbestandteilen auf die Gültigkeit des Vertrages hinsichtlich des Gebäudes?
3. Unter welchen Voraussetzungen wurde das Grundstück durch die GSW weiter veräußert? Welche Vertragsbestandteile des damaligen Einbringungsvertrages haben heute noch Gültigkeit, welche aus welchen Gründen nicht?

Mit freundlichem Gruß



Uwe Doering

Fraktion Die Linke im Abgeordnetenhaus von Berlin  
Niederkirchnerstraße 5, 10111 Berlin  
fon: 030.23252509, fax: 030.23252515  
mobil: 0163.7009624  
doering@linksfraktion-berlin.de