

15. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Claudia Hämmerling (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 28. Juli 2006 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2006) und **Antwort**

Immobilienfonds aus denkmalgeschützten landeseigenen Wohnungsbeständen?

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

Frage 1: Treffen Informationen zu, dass die Idee besteht oder bereits umgesetzt wurde, dass landeseigene Wohnungsgesellschaften denkmalgeschützte Wohnungsbestände über Erbbaupachtverträge an einen geschlossenen Immobilienfonds übertragen, um sie denkmalgerecht sanieren zu lassen und dass die Wohnungsgesellschaften dafür im Gegenzug über einen Generalmietvertrag die Verwaltung der Bestände übernehmen?

Frage 2: Treffen Informationen zu, dass der Erbbaupachtzins als Einmalzahlung bezahlt werden soll bzw. wird?

Frage 4: Treffen Informationen zu, dass für die Fondsimmobilien vom Initiator dieses Fondskonzeptes eine durchschnittliche Rendite von 5,8 % zugesagt wird bzw. werden soll?

Frage 6: Welche Wohnungsbaugesellschaften sind in welchem Umfang an diesem Geschäft beteiligt?

Antwort zu 1, 2, 4 und 6: Aktuell beabsichtigt keine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft derartige Fondsgestaltungen einzugehen. Im März 1998 und im Dezember 1998 hat die WBM für denkmalgeschützte Gebäude mit insgesamt 508 Wohnungen derartige Verträge geschlossen. Die Rendite des Fondsinitiators ist nicht bekannt. Die DEGEWO hat mit ihrer Tochtergesellschaft GEWOBE im Jahr 2000 drei Objektgesellschaften mit dem Zweck gegründet, drei Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz zu sanieren. Etwaige Gewinne und Risiken betreffen ausschließlich den DEGEWO-Konzern.

Frage 3: Welche Verpflichtung der Wohnungsbaugesellschaften ist an den Rückkauf des Erbbaupachtrechts nach 20 Jahren geknüpft bzw. soll daran geknüpft werden und welcher Rückkaufpreis wurde vereinbart?

Antwort zu 3: Einzelheiten der Vertragsgestaltung hinsichtlich der von der WBM im Jahr 1998 und der DEGEWO im Jahr 2000 abgeschlossenen Verträge unterliegen der Vertraulichkeit.

Frage 5: Wer trägt das Risiko für Baumängel im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten an den denkmalgeschützten Immobilien?

Antwort zu 5: Die Geschäftsführung der WBM teilt dazu mit, dass die WBM die Risiken für Baumängel im Zusammenhang mit der Sanierung trägt.

Frage 7: Wie bewertet der Senat, dass mit einem solchen Immobiliengeschäft erhebliche Risiken verbunden sind?

Antwort zu 7: Aktuelle Analysen zu den von der WBM unter 1. erwähnten Fondsgestaltungen zeigen auf, dass derartige Immobiliengeschäfte nicht automatisch mit erheblichen Risiken verbunden sind. Der Senat steht derartigen Geschäften dennoch kritisch gegenüber. Die konkrete Risikoabwägung ist durch Geschäftsführung und Aufsichtsrat vorzunehmen.

Berlin, den 17. August 2006

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. August 2006)