

Drucksache - DS/0260/IV

Betreff: GSW-23-Häuser - Verfall stoppen - Leerstand beseitigen - Rechte des Bezirks durchsetzen!

Anlagen:

[Anlage zur VzK](#)

[DS/0260/IV](#)

Status: öffentlich

Ursprung

aktuell

Initiator: PIRATEN

Ausschuss StadtQM

Verfasser: Gerlich, Ralf

Dahl, John

Drucksache-Art: Antrag

Beschlussempfehlung

Beratungsfolge:

BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	Vorberatung
20.06.2012 Öffentliche Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg	überwiesen
Ausschuss für Soziales, Jobcenter und Bürgerdienste	Beratung ff
09.08.2012 Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Soziales, Jobcenter und Bürgerdienste	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten	Beratung ff
22.08.2012 Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten	mit Änderungen im Ausschuss beschlossen
BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	Entscheidung
29.08.2012 Öffentliche Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg	ohne Änderungen in der BVV beschlossen (Beratungsfolge beendet)
BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	Vorberatung
28.08.2013 Öffentliche Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten	Vorberatung
25.09.2013 Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten	
BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	Entscheidung
23.10.2013 Öffentliche Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg	

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, die Belegungsrechte, die der Bezirk für die in der Anlage aufgeführten 23 GSW-Gebäude, welche im Jahr 1993 unentgeltlich in die damals landeseigene GSW eingebracht wurden, niedergelegt in § 4 Abs. 1 i) des Einbringungsvertrages vom 22.12.1993, konsequent zu nutzen und durchzusetzen.

Hierzu ist in einem ersten Schritt von der GSW eine Übersicht über leer stehende Wohnungen und deren Größe sowie Beschaffenheit in den 23 Gebäuden anzufordern.

Erforderlichenfalls sind die Gebäude vom Bezirk zu besichtigen.

Sollten Mängel an den Gebäuden oder Mängel in den Wohnungen, die die Nutzbarkeit herabmindern, festgestellt werden, so ist die GSW aufzufordern, unverzüglich die Mängel zu beseitigen und den Wohnraum in einen benutzbaren Zustand zu versetzen, in Nacherfüllung

ihrer vertraglichen Pflichten gemäß § 4 Abs. 1 b) des o.g. Einbringungsvertrages.

In einem zweiten Schritt sind Belegungsrechte des Bezirks dergestalt zu nutzen, dass nach Dringlichkeit im Bezirk ansässige oder gemeldete von Wohnungsnot oder Wohnraumunterversorgung Betroffene o.g. Wohnungen anzubieten sind und der Bezirk von seinen Belegungsrechten Gebrauch macht, sofern die GSW nicht freiwillig mit vorgeschlagenen Mietern entsprechende Mietverträge schließt.

In den Fällen, in denen engagierte Wohnungssuchende solchen Wohnraum besetzt haben, hat der Bezirk darauf hinzuwirken, dass diesen Besetzern unverzüglich Mietvertragsangebote durch die GSW unterbreitet werden, auf eine Räumung ist zu verzichten. Sofern die GSW nicht freiwillig mit diesen Besetzern entsprechende Mietverträge schließt, ist ebenfalls vom Belegungsrecht Gebrauch zu machen. Parallel ist die GSW aufzufordern, ihre offenkundig vernachlässigten Instandsetzungspflichten nachzukommen.

Begründung:

Wie im Antragstext erwähnt, hat der damalige Bezirk Kreuzberg und somit der Rechtsvorgänger unseres Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg Ende 1993 im Rahmen eines Einbringungsvertrages, UR 515/93 des Notars Wolfgang Trautmann in Berlin, mit Wirkung zum 01.-01.1994 der GSW 23 Wohnhäuser quasi geschenkt (also unentgeltlich in das Vermögen der GSW eingebracht).

Dabei sind im Vertrag Belegungsrechte und weitere Rechte wie z.B. das Recht, die Gebäude zu besichtigen, sie zurückzuverlangen, wenn der Bezirk sie benötigt usw. vertraglich vereinbart und zum Teil auch grundbuchlich gesichert.

Bekanntlich wurde im Jahr 2004 die GSW insgesamt für 401 Millionen Euro an ein Konsortium internationaler Finanzinvestoren veräußert, unter Beibehaltung sämtlicher vertraglicher Pflichten und Bindungen der weiterhin bestehenden GSW.

Die Finanzinvestoren Cerberus und Whitehall/ Goldman Sachs haben mittlerweile 50% der GSW reprivatisiert im Rahmen eines Börsenganges, und somit ihre investierten 401 Mio. mit guter Verzinsung wieder eingespielt, und sind zusätzlich weiterhin im Besitz von 38,46% der GSW mit insgesamt einen Bestand von 49.684 Wohnungen. Man muss neidlos feststellen, den Investoren gehört nun mit 0% Eigenkapitaleinsatz 38,46% der GSW (aktueller Wert ca. 538 Mio. Euro, anteiliger Jahresgewinn 48,7 Mio. Euro). Das Land dagegen hat die eingenommen 401 Mio. längst für den Schuldendienst aufgewandt, was bleibt, sind die Wohnungsbestände vor Ort und die Belegungsrechte.

Wir sind der Auffassung, dass eine GSW, der zunächst 23 Häuser geschenkt wurden, um sie dann Investoren zu einem Discountpreis zu verkaufen, der wirtschaftlich im Jahr 2010 zu einem Äquivalent von an internationale Finanzinvestoren de facto 'her geschenkt' ca. 19.108 Wohnungen führt, bei einem Jahresgewinn der GSW von im Mittel 2.549 Euro je Wohnung, dringend in die gesellschaftliche Verantwortung und Pflicht genommen werden muss.

Der Bezirk hat hierzu vertraglich gesicherte Möglichkeiten, diese sollte er konsequent nutzen.

Zum Thema Hausbesetzungen: Mutige Wohnungssuchende haben beispielsweise in der Bevernstraße 2 (dort steht noch der Seitenflügel, die GSW möchte gerne entmieten und verwerten) Wohnraum besetzt, hier sollte der Bezirk maximale Unterstützung geben, um diese Form der Rettung und Sicherung von abgängigem Wohnraum zu unterstützen.

Dabei sollte sich der Bezirk von der Überlegung leiten lassen, dass Menschen, die den Mut haben, trotz 'Berliner Linie' leer stehenden Wohnraum zu besetzen, mutmaßlich einen dringenden Wohnbedarf zu gewärtigen haben und am 'freien Markt' für innerstädtischen Wohnraum bisher nicht teilhaben konnten.

Die GSW ist im Bezug auf die Bevernstraße 2 sowie die anderen betroffenen Objekte dringend auf ihre vertraglichen Pflichten hinzuweisen und die Erfüllung diese Pflichten ist zeitnah einzufordern. Ausreichend Geld ist bei der GSW vorhanden, offenkundig auch auf Grund bisher vernachlässigter Instandhaltung, bei ca. 126,6 Mio. Jahresgewinn und 23,9 Mio. Kassenbeständen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Überweisung: Ausschuss für Soziales, Jobcenter und Bürgerdienste, Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten ff.

StadtQM 22.08.2012

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, die Belegungsrechte, die der Bezirk für die in der Anlage aufgeführten 23 GSW-Gebäude, welche im Jahr 1993 unentgeltlich in die damals landeseigene GSW eingebracht wurden, niedergelegt in § 4 Abs. 1 i) des Einbringungsvertrages vom 22.12.1993, konsequent zu nutzen und durchzusetzen.

Hierzu ist in einem ersten Schritt von der GSW eine Übersicht über leer stehende Wohnungen und deren Größe sowie Beschaffenheit in den 23 Gebäuden anzufordern.

Erforderlichenfalls sind die Gebäude vom Bezirk zu besichtigen.

Sollten Mängel an den Gebäuden oder Mängel in den Wohnungen, die die Nutzbarkeit herabmindern, festgestellt werden, so ist die GSW aufzufordern, unverzüglich die Mängel zu beseitigen und den Wohnraum in einen benutzbaren Zustand zu versetzen, in Nacherfüllung ihrer vertraglichen Pflichten gemäß § 4 Abs. 1 b) des o.g. Einbringungsvertrages.

In einem zweiten Schritt sind Belegungsrechte des Bezirks dergestalt zu nutzen, dass nach Dringlichkeit im Bezirk ansässige oder gemeldete von Wohnungsnot oder Wohnraumunterversorgung Betroffene o.g. Wohnungen anzubieten sind und der Bezirk von seinen Belegungsrechten Gebrauch macht, sofern die GSW nicht freiwillig mit vorgeschlagenen Mietern entsprechende Mietverträge schließt.

In den Fällen, in denen engagierte Wohnungssuchende solchen Wohnraum besetzt haben, hat der Bezirk darauf hinzuwirken, dass diesen Besetzern unverzüglich Mietvertragsangebote durch die GSW unterbreitet werden, auf eine Räumung ist zu verzichten. Sofern die GSW nicht freiwillig mit diesen Besetzern entsprechende Mietverträge schließt, ist (soweit rechtlich möglich) vom bestehenden Belegungsrecht Gebrauch zu machen. Parallel ist die GSW aufzufordern, ihre offenkundig vernachlässigten Instandsetzungspflichten nachzukommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Das Bezirksamt wird beauftragt, die Belegungsrechte, die der Bezirk für die in der Anlage aufgeführten 23 GSW-Gebäude, welche im Jahr 1993 unentgeltlich in die damals landeseigene GSW eingebracht wurden, niedergelegt in § 4 Abs. 1 i) des Einbringungsvertrages vom 22.12.1993, konsequent zu nutzen und durchzusetzen.

Hierzu ist in einem ersten Schritt von der GSW eine Übersicht über leer stehende Wohnungen und deren Größe sowie Beschaffenheit in den 23 Gebäuden anzufordern.

Erforderlichenfalls sind die Gebäude vom Bezirk zu besichtigen.

Sollten Mängel an den Gebäuden oder Mängel in den Wohnungen, die die Nutzbarkeit herabmindern, festgestellt werden, so ist die GSW aufzufordern, unverzüglich die Mängel zu beseitigen und den Wohnraum in einen benutzbaren Zustand zu versetzen, in Nacherfüllung ihrer vertraglichen Pflichten gemäß § 4 Abs. 1 b) des o. g. Einbringungsvertrages.

In einem zweiten Schritt sind Belegungsrechte des Bezirks dergestalt zu nutzen, dass nach Dringlichkeit im Bezirk ansässige oder gemeldete von Wohnungsnot oder Wohnraumunterversorgung Betroffene o. g. Wohnungen anzubieten sind und der Bezirk von seinen Belegungsrechten Gebrauch macht, sofern die GSW nicht freiwillig mit vorgeschlagenen Mietern entsprechende Mietverträge schließt.

In den Fällen, in denen engagierte Wohnungssuchende solchen Wohnraum besetzt haben, hat der Bezirk darauf hinzuwirken, dass diesen Besetzern unverzüglich Mietvertragsangebote durch die GSW unterbreitet werden, auf eine Räumung ist zu verzichten. Sofern die GSW nicht freiwillig mit diesen Besetzern entsprechende Mietverträge schließt, ist (soweit rechtlich möglich) vom bestehenden Belegungsrecht Gebrauch zu machen. Parallel ist die GSW aufzufordern, ihre offenkundig vernachlässigten Instandsetzungspflichten nachzukommen.

BVV 28.08.2013

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Vorlage des Bezirksamtes wird zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Überweisung: Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten

StadtQM 25.09.2013

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Vorlage des Bezirksamtes wird zur Kenntnis genommen.

Legende

AU	Ausschuss	TO	Tagesordnung	DRS	Drucksache
BVV	Stadtbezirk	AM	Aktenmappe	DLE	Drucksachenlebenslauf
FR	Fraktion	NIE	Niederschrift	BES	Beschlüsse
KP	Kommunalpolitiker	NA	Auszug	REA	Realisierung
		AN	Anwesenheit	KA	Kleine Anfragen