

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Dr. Kirsten Tackmann, Steffen Bockhahn, Roland Claus, Dr. Barbara Höll, Katrin Kunert, Caren Lay, Sabine Leidig, Kornelia Möller, Jens Petermann, Ingrid Remmers, Kersten Steinke, Sabine Stüber und der Fraktion DIE LINKE.

Wohnungsprivatisierung in Deutschland

Kommunale Wohnungsunternehmen tragen im Rahmen der Daseinsvorsorge zur sozialen Wohnraumversorgung bei. Zudem kennen sie die lokalen Problemlagen und haben ein großes Interesse an langfristig stabilen Quartieren.

Mit dem Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände kommt es nur kurzfristig zu einer Entlastung des kommunalen Haushalts. Langfristig gesehen, verzichtet die Kommune allerdings auf regelmäßige Einnahmen aus den verkauften Wohnungsbeständen. Den Kommunen gehen zudem durch die Privatisierung sozial- und stadtentwicklungspolitische Handlungsmöglichkeiten verloren.

Viele private Finanzinvestoren agieren im Widerspruch zu einer demokratischen, nachhaltigen und an den Interessen der Mieterinnen und Mieter ausgerichteten Wohnungswirtschaft. Der Kauf von Wohnungen stellt für sie eine Anlageform dar. Die Wohnungsbestände werden so oftmals zu einem reinen Wirtschaftsprodukt.

Zunehmend dominieren sogenannte Wiederverkäufe das Transaktionsgeschehen. Es besteht dabei die Gefahr, dass einzelne Käuferinnen und Käufer in eine wirtschaftliche Not geraten und deshalb extreme Bewirtschaftungs- und Verwertungsstrategien anstreben.

Die bei der Veräußerung vereinbarten Sozialchartas bieten den Mieterinnen und Mietern nur befristeten Schutz. Soweit sie überhaupt Regelungen enthalten, die über die üblichen mietrechtlichen Standards hinausgehen, können sie leicht durch einen Weiterverkauf bzw. Abschluss eines neuen Mietvertrages umgangen werden.

Die verstärkte Mieterprivatisierungspolitik, Blockverkäufe und der generelle Handel der Investoren untereinander könnten zukünftig zu unüberschaubaren Besitzstrukturen führen, was sich nachteilig und hemmend auf die Stadtgestaltung auswirken kann.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Welche großen Transaktionen von Wohnungsbeständen (über 800 Wohnungen) an Finanzinvestoren fanden nach Kenntnis der Bundesregierung vom 1. Januar 2012 bis zum 28. Februar 2013 – unterteilt in Erstverkäufe und Wiederverkäufe – statt?

Inwieweit lassen sich daraus Tendenzen für die Zukunft ableiten?

2. Wo befinden sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Standorte der jeweiligen Wohnungsbestände der in Frage 1 genannten Transaktionen (Bundesland und Stadt)?
3. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil international agierender Finanzinvestoren als Käufer bezüglich dieser Transaktionen?
4. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung der Anteil international agierender Finanzinvestoren als Verkäufer bezüglich dieser Transaktionen?
5. Wie lange hielten die Finanzinvestoren nach Kenntnis der Bundesregierung im Durchschnitt die Wohnungsbestände seit dem Jahr 2000 (Haltefrist, bitte den Durchschnittswert pro Jahr angeben)?
6. Welche Auswirkungen hat nach Kenntnis der Bundesregierung die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände auf den lokalen bzw. deutschlandweiten Wohnungsmarkt (Instandhaltung der Wohnungsbestände, Engagement für das Wohngebiet, Mietpreise, Zufriedenheit der Mieter usw.)?
Welche Unterschiede sind hierbei auf entspannten bzw. angespannten Wohnungsmärkten zu verzeichnen?
7. Ist nach Kenntnis der Bundesregierung davon auszugehen, dass Finanzinvestoren, die große Wohnungsbestände erworben haben, eine langfristige Marktorientierung anstreben?
Wie gestaltet sich die Abhängigkeit zwischen der Größe des Wohnungsbestandes des Investors und der Haltefrist der Wohnungsbestände?
8. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die konkrete Anzahl der Finanzinvestoren, die große Wohnungsbestände erwerben?
Wie hoch ist deren Anteil im Verhältnis zur Gesamtzahl der kaufenden Finanzinvestoren?
9. In welcher Größenordnung werden nach Kenntnis der Bundesregierung die großen Wohnungsbestände (ab 800 Wohnungen) im share deal bzw. im asset deal an Finanzinvestoren verkauft?
10. Worin liegen nach Kenntnis der Bundesregierung die Vor- und Nachteile von einem share deal bzw. einem asset deal für den Käufer bzw. Verkäufer?
11. Bei wie vielen share deals wurden nach Kenntnis der Bundesregierung 100 Prozent der Anteile des jeweiligen Wohnungsunternehmens verkauft?
12. Wurden 100 Prozent der Anteile der TLG Wohnen GmbH an die TAG Immobilien AG im Rahmen eines share deals verkauft?
Wenn ja, in welcher Höhe wurde hierbei für das jeweilige Bundesland eine Grunderwerbssteuer fällig?
13. Welche zuständigen Finanzämter wurden über eine eventuell angefallene Grunderwerbssteuer informiert?
14. Inwieweit hat es vor der Entscheidung der Bundesregierung zum europaweiten Interessenbekundungsverfahren zum Verkauf der TLG Wohnen GmbH Gespräche oder Verhandlungen mit regionalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften über den Ankauf der örtlichen TLG-Wohnungsbestände gegeben (wann, wo, mit wem)?
15. Welche Gründe gab es für den Verkauf des gesamten Wohnungsbestandes der TLG Wohnen GmbH an einen einzigen Erwerber an Stelle einer Übertragung an die regionalen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen?

Berlin, den 11. März 2013

Dr. Gregor Gysi und Fraktion