Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 17 893
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 12. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Februar 2019)

zum Thema:
Kosmosviertel – Erwerb durch Stadt und Land

und **Antwort** vom 22. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Feb. 2019)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17893
vom 12.02.2019
über Kosmosviertel - Erwerb durch Stadt und Land

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft im Wesentlichen Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von dem Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Wie hoch ist der vereinbarte Kaufpreis zwischen Stadt und Land und dem Münchener Investor für die Wohneinheiten im Kosmosviertel?

Frage 2:
Um wie viele Wohneinheiten handelt es sich insgesamt, um wie viel Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich insgesamt, und wie hoch ist der durchschnittliche Kaufpreis pro m²?

Frage 3:
Wie hoch ist die höchste Nettokaltmiete pro m² in den betreffenden Objekt, wie hoch ist die niedrigste Nettokaltmiete pro m² und wie hoch ist die Nettokaltmiete im Durchschnitt pro m²?

Frage 4:
Zu welchem Preis sind damals von der Stadt und Land die Wohnungen veräußert worden?

Antwort zu 1 bis 4:
Die STADT UND LAND ist derzeit weder wirtschaftlich Berechtigte noch juristische Eigentümerin der Wohnungen. Die nachgefragten Daten sind Bestandteil des Kaufvertrages. Für den Kaufvertrag gilt eine Verpflichtung zum Stillschweigen über dessen Inhalte.

Frage 5:
Gab es ein vertraglich gesichertes Vorkaufsrecht bzw. Rückkaufsrecht?

Antwort zu 5:
Der STADT UND LAND sind vertraglich gesicherte Vorkaufsrechte bzw. Rückkaufsrechte nicht bekannt.

Frage 6:
Braucht Stadt und Land finanzielle Unterstützung zum Erwerb des Kosmosviertels? Wenn, ja, wie viel und aus welchem Haushaltstitel erfolgt diese?

Antwort zu 6:
Die aktuellen wohnungspolitischen Verpflichtungen der STADT UND LAND, zu denen auch Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge gehören, sind breit gefächert und resultieren aus ihrem Gesellschaftsvertrag, aus den Aufgabenstellungen der Kooperationsvereinbarung als auch aus der Realisierung bezirklicher Vorkaufsrechte. Für diese Aufgaben werden im Einzelfall Eigenkapitalzuschüsse gewährt.

Frage 7:
In wie fern wirkte sich die anscheinend mangelhaft durchgeführte Sanierung auf den Kaufpreis aus?

Frage 8:
Ist vorgesehen, die jetzt geltenden Mieten dem tatsächlichen Sanierungsstand anzupassen, wurde der Sanierungsstand der Ankaufobjekte sachverständig geprüft und welche Schlussfolgerungen wurden aus dem Prüfergebnis gezogen?

Antwort zu 7 und 8:
Im Zuge der Vertragsverhandlungen wurde ein Due Diligence-Prozess zur Verifizierung des Objektes und des Kaufpreises geführt. Die im Ergebnis dieses Prozesses bekannt gewordenen Sachverhalte flossen in die Vertragsverhandlungen ein.

Frage 9:
Sind zusätzliche Investitionen geplant, damit die Sanierungsmängel behoben werden und wie wird sich die Mängelbeseitigung auf die bestehenden Mieten auswirken? Wenn ja, wie hoch sind die zusätzlichen Investitionen?

Frage 10:
Wie hoch ist der zusätzliche Investitionsbedarf und wird, um diesen zu decken, weitere finanzielle Unterstützung von Nöten sein?

Antwort zu 9 und 10:
Bevor eine Planung für die weitere Objektbewirtschaftung vorgenommen werden kann, ist der Lasten-Nutzen-Wechsel zu realisieren, sobald dessen Voraussetzungen vorliegen. Danach wird mit Übernahme der Bewirtschaftung geprüft und geplant, wie die weitere Perspektive der Objekte gestaltet wird.

Frage 11:
Teilt der Senat die Auffassung, dass eine Rekommunalisierung von Bestandsimmobilien den Druck auf dem Wohnungsmarkt nicht lindern wird oder welche Chancen sieht man in der Rekommunalisierung von Bestandsimmobilien?

Antwort zu 11:
Der Senat von Berlin hat mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verschiedene Instrumentarien zur Umsetzung seiner Schwerpunkte der Mieten- und Wohnungspolitik in Berlin eingerichtet. Diese Schwerpunkte betreffen die sozial ausgerichtete Bestandspolitik sowie den Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten. Ein klares Ziel der Kooperationsvereinbarung ist damit die Bestandserweiterung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, um damit eine mietpreisdämpfende Wirkung auf den Berliner Wohnungsmarkt auszuüben.
Neben dem Wohnungsneubau ist die Bestandserweiterung über den Ankauf von Wohnimmobilien Teil dieser Politik. Dies betrifft somit auch die Rekommunalisierung ehemals in Landesbesitz befindlicher Immobilienbestände.

Frage 12:
In wie weit sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften finanziell und personell so ausgestattet, dass Neuobjekte aus der Rekommunalisierung mit Instandsetzungsstau, Neubauaktivitäten finanziell nicht behindern oder diese zeitlich verzögern?

Antwort zu 12:
Der Ankauf von Bestandsimmobilien im Rahmen der Rekommunalisierung und dessen mögliche Auswirkungen auf die Neubauaktivitäten der jeweiligen Gesellschaft werden im Einzelfall geprüft. Sowohl Ankauf als auch Neubau, Instandsetzung und Instandhaltung gehören zu den Kernprozessen der Tätigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen und werden in der Wirtschaftsplanung sowie in der personellen Organisation und Ressourcenplanung abgebildet.

Frage 13:
Sieht der Senat auf dem erworbenen Areal Nachverdichtungspotenzial für Wohnungsneubau?

Antwort zu 13:
Zu möglichen Nachverdichtungspotentialen auf dem erworbenen Areal liegen dem Senat keine Informationen vor.

Berlin, den 22. Februar 19

In Vertretung

Sebastian Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen