

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE) und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 11. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juli 2023)

zum Thema:

**Adler Group – Wann schaltet der Senat auf Konfrontation statt „Kooperation“?**

und **Antwort** vom 28. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. August 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und  
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 16123

vom 11.07.2023

über Adler Group-Wann schaltet der Senat auf Konfrontation statt "Kooperation"?

---

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher auch die Bezirke von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1.

Ist die Adler Group nach wie vor Partnerin des Landes Berlin im sogenannten „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“?

Antwort zu 1.

Ja.

Frage 2.

Was hat das Unternehmen dem Senat im Rahmen des Monitorings des o.g. Bündnisses zurückgemeldet? Wie kann und wie wird die Nicht-/Einhaltung der Vereinbarung des Bündnisses durch den Senat kontrolliert werden?

Antwort zu 2.

Die Einhaltung der Selbstverpflichtungen des Bündnisses wird in einem regelmäßigen Monitoring gemeinsam mit den Bündnispartnerinnen und -partnern evaluiert.

Frage 3.

Gibt es eine Stelle im Senat bzw. in den Senatsverwaltungen, die die vielfältigen Anschuldigungen und Prozesse gegen die Adler Group – u.a. die Ermittlungen der Staatsanwaltschaft Frankfurt und des Bundeskriminalamts wegen Untreue, Bilanzfälschung und Marktmanipulation sowie verschiedene Ermittlungen der Staatsanwaltschaft Berlin u.v.m. – sowie die Entwicklung rund um die vorläufig und knapp abgewandte Insolvenz verfolgt und in Bezug auf die Zusammenarbeit des Senates mit dem Unternehmen evaluiert?

- a. Wenn ja: Wo ist diese Stelle angesiedelt und wie werden dort die oben beschriebenen Entwicklungen eingeschätzt? Welche Schlüsse für die Zusammenarbeit des Senates mit dem Unternehmen ergeben sich daraus?
- b. Wenn nein: Wie kann das sein?

Antwort zu 3. und 3.a.

Eine solche Stelle gibt es derzeit nicht.

Antwort zu 3.b.

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 4.

Ist dem Senat bekannt, dass und welche Berliner Immobilien die Adler Group mit einer Grundschuld von über vier Milliarden Euro – laut Presseberichterstattung etwa das Vierfache des Wertes der Immobilien – belastet hat (<https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/nach-der-razzia-wie-adler-seine-immobilien-mit-milliarden-belastet-10076074.html>)?

Antwort zu 4.

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 5

Ist es Bilanzbetrug, wenn ein Grundstückseigentümer oder eine Grundstückseigentümerin einem Dritten ohne Gegenleistung eine Grundschuld gewährt? Welche rechtlichen Regelungen bestehen dazu?

Antwort zu 5.

Bei der Frage handelt es sich ausschließlich um eine abstrakte Rechtsfrage, die von der Regelung des § 50 der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses nicht erfasst wird. Hiernach kann von jedem Mitglied des Abgeordnetenhauses mittels einer schriftlichen Anfrage lediglich Auskunft über bestimmte Vorgänge verlangt werden.

Frage 6.

Welche Konsequenzen kann die Belastung mit einer enorm hohen Grundschuld für die Berlinerinnen und Berliner haben?

Antwort zu 6.

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs haben in der Regel keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung. Sie sind weder eine tatsächliche Eigenschaft des Grundstücks noch fallen sie unter die rechtlichen Gegebenheiten, wie z.B. das Planungsrecht noch können sie der Lage oder der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks entsprechend der Verkehrswertdefinition zugeordnet werden.

Frage 6.a.

Welchen Einfluss kann dies auf die Vergesellschaftung des Berliner Immobilienbesitzes der Adler Group haben, die der Senat aufgrund des erfolgreichen Volksentscheides Deutsche Wohnen und Co. Enteignen vorantreiben muss?

Frage 6.b.

Welchen Einfluss kann dies auf etwaige Kaufabsichten des Senates für Wohnungsbestände der Adler Group haben?

Frage 6.c.

Hält der Senat es für möglich, dass mit diesem Konstrukt im Falle einer Insolvenz eine Zwangsversteigerung erschwert oder verhindert wird, wodurch das Unternehmen als zahlungsunfähig überdauern würde und sich Service und Instandhaltung für zehntausende Berliner Mieterinnen und Mieter über Jahre weiter verschlechtern würden?

Antwort zu 6.a. - 6.c.

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 6.d.

Hält der Senat es für möglich, dass mit diesem Konstrukt im Falle einer Insolvenz der Adler Geldwäsche mit Berliner Immobilien betrieben wird?

Antwort zu 6.d.

Der Geldwäscheworwurf setzt voraus, dass ein Gegenstand, der aus einer rechtswidrigen Tat herrührt, verborgen, verwahrt, übertragen oder anderweitig verwendet wird. Bei späterem Eintritt einer Insolvenz rührt der Gegenstand - das Grundstück - nicht aus einer rechtswidrigen Tat. Allein die Belastung eines Grundstücks mit einer Grundschuld begründet noch nicht den Tatverdacht einer strafbaren Handlung. Die Möglichkeit der Geldwäsche im Falle einer Insolvenz ist daher eher fernliegend.

Frage 7.

Wie viele Wohn- und Gewerbeeinheiten hält die Adler Group (einschließlich ihrer Tochtergesellschaften) aktuell in Berlin?

Antwort zu 7.

Gemäß ihrer neusten veröffentlichten Quartalsmitteilung Q1/2023 hat die Adler Group S.A. zum 31.3.2023 18.486 Mieteinheiten in Wohngebäuden in Berlin im Portfolio.

Frage 8.

Wie ist der aktuelle Stand und die weitere Zeitplanung für die Fertigstellung des Steglitzer Kreisels?

Antwort zu 8.

Der Eigentümer des Kreisels ist immer noch mit der statischen Deckenertüchtigung für die Aufhängung der neuen Fassade am Turmhochhaus beschäftigt. Dazu hat er zuletzt im Juni 2023 einen aktuellen Bauzeitenplan eingereicht, der Maßnahmen bis zum Frühjahr 2024 enthält. Dieser Plan liegt dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vor. Zur Fertigstellung kann derzeit keine Aussage getätigt werden.

Frage 8.a. Wann wurden bislang aus welchen Gründen Vertragsstrafen durch die BIM oder andere Stellen des Landes Berlin verhängt?

Frage 8.b. Wurden die Strafen gezahlt?

Antwort zu 8.a. und 8.b.

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 8.c.

Wurde und wird im Rahmen des sogenannten „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ über das Vorhaben gesprochen? Was war Inhalt der Gespräche und gab es Vereinbarungen zum Vorhaben?

Antwort zu 8.c.

Nein.

Frage 8.d.

Es wird in Medien berichtet (<https://www.berliner-zeitung.de/wirtschaft-verantwortung/adler-group-skandal-einblick-hinter-die-kulissen-eines-undurchsichtigen-immobiliengeflechts-fabio-de-masi-li.366941> und <https://www.tagesspiegel.de/berlin/ein-neuer-immobilien-gigant-entsteht-mit-hausern-in-berlin-5072539.html>), die Asbestbeseitigung sei öffentlich finanziert worden:

Welches Unternehmen hat wann in welcher Höhe Fördermittel für die Asbestsanierung des Steglitzer Kreisels erhalten? Gab es Förderauflagen, wie z.B. die bezugsfertige Fertigstellung von Wohnungen? Gibt es Rückzahlungsforderungen, angesichts der Tatsache, dass es Baustillstand gibt? Wenn ja, an wen?

Antwort zu 8.d.

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 9.

Wie ist der aktuelle Stand und die weitere Zeitplanung für das Bauvorhaben „The Wilhelm“?

- a. Gibt es einen Bauantrag der Consus Real Estate/der Eigentümerin des Grundstücks?
- b. Was ist Inhalt des Bauantrages?
- c. Wurde mit dem Bau bereits begonnen?
- d. Wann soll der Bau abgeschlossen werden?

Antwort zu 9., 9.a.-d.:

Für das Grundstück Wilhelmstraße 56-59 ist am 30.6.2023 ein Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 107 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 84 Stellplätzen eingegangen.

Die Antragsunterlagen sind bisher unvollständig. Ein Beteiligungsverfahren anderer Träger öffentlicher Belange konnte daher noch nicht durchgeführt werden.

Ob, und wann eine Baugenehmigung erteilt werden kann, ist daher noch nicht abzusehen.

Frage 9.e.

Hat der Senat die im Stadtentwicklungsausschuss auf eine mündliche Frage der Fraktion Die Linke hin zugesagte Kontaktaufnahme mit der Eigentümerin bezüglich einer möglichen Übernahme des Grundstücks umgesetzt? Wenn ja: Mit welchem Ergebnis? Wenn nein: Warum hat der Senat die Zusage nicht eingehalten?

Antwort zu 9 e:

Dem Senat ist keine Verkaufsabsicht der Eigentümerin bekannt.

Frage 9.f.

Seit wann liegt das Grundstück mittlerweile brach?

Frage 9.g.

Betrachtet der Senat die Bewilligung des Abrisses der dortigen Sozialwohnungen, an dem er laut 19/12932 „informell beteiligt“ war, mittlerweile als Fehler? Wenn nicht, warum nicht?

Antwort zu 9.f. – 9.g.

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 9.h.

Wurde und wird im Rahmen des sogenannten „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ über das Vorhaben gesprochen? Was war Inhalt der Gespräche und gab es Vereinbarungen zum Vorhaben?

Antwort zu 9.h.

Nein.

Frage 10.

Sind dem Senat neben dem „Steglitzer Kreisel“, „The Wilhelm“ und „Fürst“ weitere Bauprojekte der Adler Group bzw. ihrer Tochterunternehmen bekannt, die in Berlin geplant oder begonnen jedoch nicht fertig gestellt wurden?

Antwort zu 10.

Dem Senat sind keine entsprechenden Vorhaben bekannt.

Frage 11.

Was unternimmt der Senat, um die Berlinerinnen und Berliner vor Bauruinen windiger Investoren zu schützen, die wichtige Flächen in besten innerstädtischen Lagen mit Bauruinen wie den oben genannten blockieren – dies insbesondere im Hinblick auf die Lage auf den Finanz- und Immobilienmärkten, die Projektentwicklern zunehmend Schwierigkeiten bereitet.

Antwort zu 11.

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

Frage 12.

Möchte der Senat noch weiteres zum Bündnispartner Adler Group ausführen?

Antwort zu 12.

Nein.

Berlin, den 28.07.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen