

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 19. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. August 2024)

zum Thema:

Ist der Vorkauf des Hafensplatzes möglich?

und **Antwort** vom 2. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. September 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp 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. 19/20026
vom 19. August 2024
über Ist der Vorkauf des Hafенplatzes möglich?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft auch Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Die übermittelten Angaben bilden die Grundlage für die Antwort zu den Fragen 1, 6 bis 8 und 12.

Frage 1:

Ist dem Senat bekannt, dass der vermeintliche Anteilskauf des „Hafenplatzes“ (Hafenplatz 6-7; Köthener Straße 28-32; ehemals Grundstücksgesellschaft Hafenplatz Berlin mbH- heute Gamma Invest GmbH) Ende 2020 durch die „Wohnen am Hafenplatz Entwicklungs GmbH, die der Hedera Group von Ioannis Moraitis gehört, und der ISM Immobilien & Beteiligungs GmbH, die einer Mitarbeiterin von Ioannis Moraitis gehörte, ein fingierter Share Deal war, da die Zweiterwerberin nicht unabhängig war, sondern vielmehr Geschäftsführerin mehrerer Gesellschaften von Ioannis Moraitis war beziehungsweise noch ist?

Antwort zu 1:

Diesbezüglich sind keine Tatsachen bekannt. Im Übrigen dürfen Auskünfte in Steuersachen aufgrund des Steuergeheimnisses gemäß § 30 der Abgabenordnung nicht erteilt werden.

Frage 2:

Wenn der Share Deal ein kaufähnlicher Vorgang des gesamten Grundstückes war und damit eine Umgehung der Grunderwerbssteuer vorliegt, was wäre die Folge für die beteiligten Akteure?

Antwort zu 2:

Es wird auf die Antwort zu 1. verwiesen. Allgemein gilt, dass die Grunderwerbssteuer nicht nur Rechtsvorgänge unterliegen, welche sich unmittelbar auf ein Grundstück beziehen (Asset Deals), sondern auch bestimmte Übertragungen von Anteilen an grundstückshaltenden Gesellschaften (Share Deals). Sofern ein Grunderwerbsteuerbarer Tatbestand verwirklicht, aber durch die Beteiligten nicht ordnungsgemäß angezeigt wurde, ist neben der Steuerfestsetzung ein Verspätungszuschlag festzusetzen. Sofern zureichende tatsächliche Anhaltspunkte für eine Steuerstraftat vorliegen, leitet die zuständige Finanzbehörde ein Strafverfahren ein.

Frage 3:

Welche rechtlichen Wege sieht der Senat für eine Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 beziehungsweise § 25 BauGB am „Hafenplatz“, dies auch auf dem Hintergrund der seit Jahren unterlassenen Instandsetzung der Wohngebäude, der eklatanten Vernachlässigung der Pflege der Wohnanlage und ihrer Verwaltung seitens der Eigentümer sowie jahrelanger Planungen über bauliche Nachverdichtungen inkl. Bauvorbescheiden nach § 34 BauGB?

Antwort zu 3:

Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist zunächst, dass ein Grundstück verkauft wird. Ein solcher Verkaufsvorgang ist vorliegend nicht bekannt. Darüber hinaus müsste ein Vorkaufsrechtstatbestand nach den §§ 24 oder 25 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen. Die angegebenen Adressen liegen in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB). Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen die Voraussetzungen für die Ausübung nicht vor. Weitere Ausübungstatbestände sind nicht einschlägig.

Frage 4:

Würde der Anteilskaufvertrag am „Hafenplatz“ von 2020 als Umgehungsgeschäft bewertet, inwiefern könnte dann, falls rechtlich die Voraussetzungen vorlägen, das Vorkaufsrecht in 2024 noch ausgeübt werden?

Antwort zu 4:

Ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen ein Anteilskaufvertrag stattgefunden hat, ist nicht bekannt. Sofern abstrakt in Vorkaufrechtsfällen ein Umgehungsgeschäft vorliegt, beginnt die Ausübungsfrist erst zu laufen, wenn dem Bezirk der Inhalt des Kaufvertrags mitgeteilt worden ist.

Frage 5:

Wie ist der Präzedenzfall in Neukölln aus dem Jahr 2021 ausgegangen (Weserstrasse 164 und Boddinstraße 8), wo das Bezirksamt trotz Share Deal das Vorkaufsrecht ausgeübt hat, da er fingiert war, was durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) als zulässig bestätigt wurde (Oberverwaltungsgericht (OVG) 2 S 46/20)? Sind die betreffenden Wohnhäuser heute im Besitz der Howoge?

Antwort zu 5:

Gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde Klage erhoben. Infolge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (4 C 1.20) hat der Bezirk den Ausübungsbescheid aufgehoben.

Frage 6:

Wie viele Wohnungen werden zu welchen Kosten von "Insider apartments" im Rahmen eines so genannten Wohnheimkonzeptes vermietet und auf welcher rechtlichen Grundlage wurde dazu die Genehmigung erteilt (siehe „Pharao-Ameisen, Kakerlaken, Blut: So hart ist der „Überlebenskampf“ am Hafenplatz in Kreuzberg“, Berliner Zeitung, 3. August 2024)? (<https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/verwahrlosung-im-herzen-berlins-der-hafenplatz-in-kreuzberg-droht-zum-slum-zu-werden-li.2240933>)

Antwort zu 6:

Der bezirklichen Bauaufsicht liegt kein Antrag auf Baugenehmigung zu einem Wohnheimkonzept seitens „Insider apartments“ vor. Ebenso hat die Bauaufsicht weder Informationen über die Vermietungspraxis von Wohnungen am Hafenplatz noch über die Anzahl und Mietkosten.

Der Abteilung Zweckentfremdung des Bezirks ist das Betreiben eines Wohnheimkonzeptes durch „Insider apartments“ ebenfalls nicht bekannt. Anträge hierzu wurden bisher nicht gestellt und folglich auch nicht genehmigt. Ob eine Zweckentfremdung von Wohnraum durch „Insider apartments“ vorliegt, wird im Rahmen eines Amtsermittlungsverfahrens geprüft werden.

Frage 7:

Inwiefern ist der Grad der Verwahrlosung des Wohnareals durch Ungeziefer, Müll, etc. und nicht beseitigter Schadensfälle (siehe Berliner Zeitung vom 3. August 2024) ein Fall für die Wohnungsaufsicht und wie wird gegen die für Mieter*innen unhaltbaren Zustände vorgegangen? Wurden bereits Anordnungen erteilt zur Beseitigung von Missständen beziehungsweise zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 7:

Es finden regelmäßig Vor-Ort-Besichtigungen des Grundstücks Hafenplatz 5-7 und Köthener Straße 28 durch die bezirkliche Wohnungsaufsicht statt, zuletzt am 21.08.24. Die Erfahrungen sind, was auch durch die im Auftrag des Bezirks vor Ort tätige asum GmbH bestätigt wird, dass die in der Presse beschriebenen unhaltbaren Zustände in der Intensität so nicht festgestellt werden konnten oder zum Zeitpunkt der Besichtigung bereits abgestellt waren. Festgestellte Beanstandungen und an die Hausverwaltung bzw. Eigentümerseite kommunizierte Beanstandungen wurden in der Regel zeitnah abgestellt. Eine rechtliche Grundlage zum Erlass einer Anordnung nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz liegt daher derzeit nicht vor.

Frage 8:

Welche Entwicklungsmöglichkeit für den „Hafenplatz“ sieht der Senat mit dem jetzigen Eigentümer angesichts von Presseberichten über die zahlreichen unerledigten Altfälle der Hedera Group, laufender Ermittlungsverfahren u.a. wegen Kreditbetruges, einer sehr hohen Kreditbelastung der Unternehmensgruppe u.v.a.m., was u.a. zum Rückzug einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und dem Bezirk aus der Kooperation führte?(vgl. Berichterstattungen, „Skandal um gefälschte Rechnungen bei Hedera weitet sich aus“, Handelsblatt, 29. Juli 2024

(<https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-skandal-um-gefaelschte-rechnungen-bei-hedera-weitet-sich-aus/100054693.html>) und „Im Fegefeuer gefangen“: Wie ein Bauträger in Berlin Wohnungskäufer in die Verzweiflung treibt“, Berliner Zeitung, 20. Mai 2024 (<https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/schimmel-ratten-gefangen-im-kredit-bautraeger-in-berlin-treibt-wohnungskaeuer-in-verzweiflung-li.2216074>)

Antwort zu 8:

Nach den zuletzt bekannt gewordenen Sachverhalten werden die begonnenen Abstimmungen zwischen Bezirk und Projektträger zur Entwicklung des Areals bis auf Weiteres nicht fortgesetzt. Nach Ansicht des Senats birgt die aktuelle Eigentümerstruktur keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Frage 9:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat im Sinne der Mieter*innen in die weitere Entwicklung des Quartiers einzugreifen? Welche Rolle kann ein landeseigenes Wohnungsunternehmen aus Sicht des Senats für eine soziale Wohnraumversorgung am Hafenplatz spielen?

Frage 10:

Inwiefern ist der Senat bereit, im Falle einer Ankaufsoption

- a. diese zu nutzen und
- b. eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit finanziellen Mitteln zu unterstützen, um u.a. den seit Jahren vernachlässigten Wohnraum wieder instand zu setzen, damit am Rande des Potsdamer Platzes bezahlbarer Wohnraum für Hunderte von Mieter*innen erhalten bleibt?

Antwort zu 9 und 10:

Zwingende Voraussetzung für eine seriöse Ankaufsprüfung durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümerschaft und die Verfügbarkeit von umfassenden wirtschaftlichen Verkaufsgrundlagendaten, bestenfalls ein Exposé, zu dem Verkaufsobjekt.

Darüber hinaus bleibt ein angemessener und wirtschaftlicher Kaufpreis notwendige Voraussetzung für einen Ankauf durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen. Nur wenn ein solcher als erreichbar eingeschätzt werden kann, prüfen die landeseigenen Wohnungsunternehmen angebotene Bestände und verhandeln mögliche Konditionen mit den jeweiligen Anbietenden. Derzeit werden jedoch sehr viele Portfolios angeboten, bei denen die Kaufpreisvorstellungen der Verkaufenden weit von dem entfernt sind, was gemeinwohlorientierte Unternehmen wirtschaftlich darstellen können.

Frage 11:

Wie bewertet der Senat die Vernichtung von preiswertem Wohnraum und den spekulativen Umgang mit dem Grundstück „Hafenplatz“?

Antwort zu 11:

Die Sicherung gemischter Quartiere, der Erhalt und die Schaffung von (neuem) preisgünstigem Wohnraum und in diesem Zusammenhang der Schutz von Mieterinnen und Mietern vor Verdrängung sind für den Senat wichtige Anliegen. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ist daher unerlässlich, dass den Berlinerinnen und Berlinern auch preisgünstiger Wohnraum zur

Verfügung steht. Allerdings hat das Land Berlin grundsätzlich keinen Einfluss darauf, ob und zu welchem Preis Eigentümer ihre Grundstücke auf dem Markt anbieten. Es gilt der Eigentumsschutz des Artikel 14 GG.

Frage 12:

Inwiefern hat der Senat Kenntnisse über Sanierungsbedarfe der Bestandsgebäude am Hafenplatz und inwiefern liegt für diese Sanierungsarbeiten bereits eine Kostenschätzung vor?

Antwort zu 12:

Von Seiten der Projektentwickler wurde gegenüber dem Bezirk regelmäßig auf den hohen Sanierungsbedarf bei den Bestandsgebäuden bzw. den nicht wirtschaftlich darstellbaren Erhalt der Bestandsbebauung hingewiesen. Nach Kenntnis des Bezirks existiert zum Thema „Sanierungsbedarf“ ein vom Projektentwickler beauftragtes Gutachten aus dem Jahr 2019. Dieses enthält auch Informationen zu möglichen Kosten der erforderlichen Maßnahmen.

Berlin, den 02.09.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen