

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 5. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. November 2024)

zum Thema:

Inwiefern drückte die Asbestbelastung der Highdeck Siedlung den Kaufpreis?

und **Antwort** vom 19. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Nov. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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 / 20788

vom 5. November 2024

über Inwiefern drückte die Asbestbelastung der Highdeck Siedlung den Kaufpreis?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil 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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Inwiefern wurde der verbaute Asbest in die Wertermittlung und den Verkaufspreis bei der Privatisierung der High-Deck-Siedlung im Jahr 2006 einkalkuliert?

a. Um wie viel wurde der Kaufpreis reduziert und mit welcher Methode wurden die unvermeidbar nötigen Instandsetzungskosten berechnet?

Antwort zu 1 und 1a:

Die SUL teilt dazu mit:

„Die Käuferseite wurde 2006 im Zuge eines Bieterverfahrens ermittelt. In dem Verfahren wurde der grundlegend sanierungsbedürftige Zustand des Objektes aufgezeigt. Jeder Interessent

konnte so bei der Ermittlung seines Kaufpreisgebotes für den damaligen Verkaufsteil der High-Deck Siedlung den erkennbaren bzw. dargelegten Sanierungsbedarf berücksichtigen.

Dieser Sanierungsbedarf war für viele bautechnische (dazu gehörte u.a. auch das Vorhandensein von Asbestmaterialien) und haustechnische Elemente grundlegend. Deshalb wurden die Interessenten darauf orientiert, dass im Kaufvertrag eine Sanierungsverpflichtung mit einem zu beziffernden Sanierungsvolumen zu vereinbaren sein wird.

Die Kaufpreisbildung lag also auf der Seite der Kaufinteressenten und wurde durch sehr komplexe technische Bedingungen, aber auch durch Mieterschutzklauseln und förderrechtliche Verpflichtungen bestimmt. Aus Sicht der Verkäuferseite kann eine direkte Preiswirkung eines einzelnen Elements (wie z. B. Asbest) objektiv nicht abgeleitet werden.“

Frage 2:

Inwiefern wurde der verbaute Asbest und die Kosten für die Instandsetzung bei der Wertermittlung des Kaufpreises beim Rückkauf der High-Deck-Siedlung durch die HOWOGE berücksichtigt?

a. Um wie viel wurde der Kaufpreis reduziert und mit welcher Methode wurden die Kosten zur Beseitigung des Asbests berechnet?

Antwort zu 2:

Die HOWOGE teilt dazu mit:

„Der bauliche Zustand und in dem Zusammenhang auch der notwendige Instandsetzungsaufwand wurden im Rahmen einer Technischen Due Diligence (TDD) im Ankaufsprozess für das Gesamtportfolio bewertet. Die High-Deck-Siedlung ist dabei lediglich ein Teil des Gesamtportfolios. Anhand von Benchmarks wurden Budgets ermittelt, welche in die Investitionsberechnungen eingingen und einen wesentlichen Hebel für die Kaufpreisermittlung darstellten.“

Antwort zu 2a:

Die HOWOGE teilt dazu mit:

„Im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung wurde ein Instandhaltungstau identifiziert. Dieser fand Einfluss in die Kauf- und Wirtschaftlichkeitsberechnung.“

Frage 3:

Inwiefern haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen generell bei den Privatisierungen in den 2000er Jahren Wertabschläge beim Verkauf der Immobilien akzeptiert, wenn ein Asbestproblem bekannt war?

a. In welcher Höhe wurden entsprechende Wertabschläge bei der Berechnung von Verkaufspreisen berücksichtigt?

b. Welche Reduzierungen wurden bei den Verkaufspreisen vorgenommen?

c. Mit welcher Methode wurden die Instandsetzungskosten zur Asbestsanierung berechnet?

Antwort zu 3 a bis c:

Die LWU teilen dazu mit:

„Wie unter Antwort 1 ausgeführt, ist eine Kaufpreisbildung bei einer Immobilientransaktion ein sehr komplexer Vorgang. Letztlich beruht der Kaufpreis auf einer Vereinbarung zwischen der Käufer- und Verkäuferseite, bei der von beiden Seiten sehr unterschiedliche Aspekte einfließen. Bei einer solchen Vereinbarung komplexer Elemente ist die determinierende Bestimmung eines einzelnen Elements objektiv nicht möglich, zumal technische Einschätzungen ungenau bleiben müssen und deren Ergebnisse in der Regel nur näherungsweise mit den individuellen kaufmännischen Erwägungen des Investors korrespondieren werden.

Die Verkäufe von bauzeitlich mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Schadstoffen belasteten Immobilien im Zuge der Privatisierung im ersten Jahrzehnt der 2000er Jahre erfolgten im Wesentlichen als Paketverkäufe per Bieterverfahren und wurden von externen Transaktionsberatern begleitet. Hierbei wurden sämtliche Informationen zu den Objekten (einschließlich Altlasten und verwendete Schadstoffe) in einem entsprechenden Memorandum aufgeführt und im Datenraum offengelegt. Auf dieser Grundlage haben die Kaufinteressenten ihre indikativen Angebote abgegeben, sodass bekannte Schadstoffe grundsätzlich bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden konnten.

Die degewo und die Gesobau haben keine Wertabschläge aufgrund von Asbestproblemen bei Immobilienverkäufen in den 2000ern vorgenommen. Bei der Sichtung der Altakten konnte keine Relevanz der Asbestthematik festgestellt werden. In den Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurde der Sanierungsbedarf ermittelt und die Sanierungskosten berücksichtigt.

Die HOWOGE hat in den 2000er Jahren keine asbestbelasteten Wohnungen verkauft.“

Frage 4:

Inwiefern wurde die technische Due Diligence beim Kauf der Immobilien in der Highdeck Siedlung 2021 für jedes Gebäude durchgeführt oder wurden lediglich exemplarische Gebäude begutachtet?

Antwort zu 4:

Die HOWOGE teilt dazu mit:

„Im Rahmen der TDD wurden verschiedene Gebäudetypen exemplarisch besichtigt.“

Frage 5:

Wenn die Gebäude nicht einzeln begutachtet wurden, für wie viele Gebäude wurde eine technische Due Diligence durchgeführt?

a. Nach welchen Kriterien wurden die Gebäude ausgesucht, für die eine technische Due Diligence durchgeführt wurde?

Antwort zu 5:

Es handelt sich um unterschiedliche homogene Gebäude mit vergleichbaren Zuständen und Baualterklassen. Dabei wurden u.a. Kellerflächen, Verkehrsflächen, Dächer, Technikräume sowie Wohnungen besichtigt.

Frage 6:

Wie wurden die Kosten für den kurz-, mittel- und langfristigen baulichen und anlagentechnischen Instandsetzungsbedarf ermittelt?

Antwort zu 6:

Die HOWOGE teilt dazu mit:

„Die Kosten wurden im Rahmen der TDD durch externe und interne Techniker ermittelt. Die TDD umfasst Dokumentenprüfungen, Besichtigungen und Begutachtungen der Immobilie und einen Q&A-Prozess. Basierend auf den Ergebnissen dieser Prüfungen wird eine Kalkulation erstellt, die die zukünftigen Kosten für notwendige Instandhaltungen und Sanierungen einschätzt. Diese ermittelten Werte finden Eingang in die Wirtschaftlichkeitsberechnung.“

Frage 7:

Inwiefern wurde beim Kauf der Immobilien auch der kurz-, mittel- und langfristig notwendige energetische Sanierungsbedarf ermittelt?

- a. Wurde dafür eine Kostenschätzung ermittelt, die vom Kaufpreis abgeschlagen wurde?
- b. Wie wurde dieser Abschlag ermittelt und auf welche Höhe hat sich der Abschlag belaufen?

Antwort zu 7:

Die HOWOGE teilt dazu mit:

„Im Zuge des Ankaufs wurde im Rahmen der Gesamtinvestition über Benchmarks auch die energetische Sanierung betrachtet. Das Ziel der HOWOGE-Klimastrategie ist die Klimaneutralität des Wohnungsbestandes bis 2045. Bei jeder geplanten Sanierung der Gebäude werden energetische Sanierungsmaßnahmen mit betrachtet und durchgeführt. Über den Umfang wird erst im Rahmen der konkreten Projektplanung entschieden.“

Antwort zu 7a und b:

Siehe Antwort zu Frage 2.

Berlin, den 19.11.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen