

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 6. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Januar 2025)

zum Thema:

Preig AG

und **Antwort** vom 20. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Januar 2025)

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. 19/21225

vom 06. Januar 2025

über Preig AG

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 Fragen zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten. Diese wurde dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über das Agieren der Preig AG?

- a. Wie viele Häuser mit jeweils wie vielen Wohneinheiten befinden sich in Besitz der Preig AG?

Antwort zu 1:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Frage 2:

Welche Erkenntnisse liegen Senat und Bezirken zu Hausankäufen durch die Preig AG im Jahr 2024 vor? (Bitte nach Bezirken getrennt antworten sowie hauskonkret mit Anzahl der Wohnungen antworten!)

Antwort zu 2:

Nach Auskunft der Bezirke gab es im Jahr 2024 einen Grundstücksankauf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Frage 3:

Wie viele und wann fanden Gespräche zwischen Senatsvertreter*innen und Vertreter*innen der Preig AG statt?

- a. Welchen Inhalt hatten die Gespräche?

Antwort zu 3:

Dem Senat sind keine Gespräche mit der Preig AG bekannt.

Frage 4:

Sind dem Senat Versuche der Preig AG oder von Peyvand Jafari bekannt, die Verlängerung der Mietpreisbremse oder des Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen durch gezieltes Lobbying bei der Landesregierung oder einzelnen Parteien zu verhindern?

Antwort zu 4:

Nein.

Frage 5:

Welche Erkenntnisse hat der Senat zu den Geschäftsmethoden der Preig AG, die laut Medienberichten wie folgt aussieht:

- a. Ankauf von sanierungsbedürftigen Mietwohnungen und der Verdrängung der Altmietler*innen durch teure Modernisierungen oder Weiterverkauf,
- b. Überhöhte Mietforderungen durch Möblierung von Apartments,
- c. Kündigungen von günstigen Gewerbemietverträgen?

Antwort zu 5:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Frage 6:

Inwiefern ist die Preig AG Gegenstand von Ermittlungen gegen Mietwucher in den Bezirken? (Bitte getrennt nach Bezirken antworten!)

Antwort zu 6:

Nach Auskunft der Bezirke laufen keine Ermittlungen gegen die Preig AG bezüglich Mietwucher.

Frage 7:

Inwiefern laufen in den einzelnen Bezirken Ermittlungen gegen die Preig AG im Rahmen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes? (Bitte getrennt nach Bezirken antworten!)

- a. Wie ist der Ermittlungsstand zum Leerstand in der Lottumstr. 1 in Pankow?

Antwort zu 7:

Nach Auskunft des Bezirks Pankow liegen vier anonyme Online-Meldungen wegen des Verdachts auf Zweckentfremdung von Wohnraum in der Lottumstr. 1 vor. Der Bezirk hat Verfahren zur Ermittlung der Sachverhalte eingeleitet. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist die Preig AG allerdings nicht Eigentümerin des Objekts, sondern Verwalterin.

Frage 8:

Inwiefern laufen in den einzelnen Bezirken Bauvoranfragen, Anträge auf Baugenehmigungen oder genehmigte Bauanträge? (Bitte getrennt nach Bezirken antworten!)

a. Um welche Projekte handelt es sich jeweils?

Antwort zu 8:

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat die Preig AG im Jahr 2024 einen Antrag auf Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnzwecken gestellt. Eine Genehmigung wurde bisher nicht erteilt.

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurde im Jahr 2022 ein Bauantrag für einen Dachgeschossausbau durch die Preig AG beantragt und genehmigt.

Im Bezirk Neukölln wurde ein Bauantrag für einen Dachgeschossausbau, die erstmalige Errichtung eines Fahrstuhls und von Solaranlagen gestellt. Eine Genehmigung wurde bisher nicht erteilt.

Frage 9:

Wie schätzt der Senat die Möglichkeit ein, dass die Preig AG nach dem möglichen Auslaufen der Umwandlungsbremse von Miet- in Eigentumswohnungen Ende 2025 im größerem großen Maßstab Miet- in Eigentumswohnungen umwandelt, wie es in anderen Firmen, wo Herr Payvand Jafari agierte, der Fall war, und welche Maßnahmen werden zum Schutz der Mieter*innen einer möglichen anschließenden Verdrängung getroffen?

Antwort zu 9:

Dem Senat liegen keine Informationen zu entsprechenden Absichten der Preig AG vor.

Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und erstmalig verkauft, genießt der darin wohnende Mieterhaushalt ab Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch einen erweiterten Schutz vor einer Kündigung wegen Eigenbedarf oder aus wirtschaftlichen Gründen. Dieser Kündigungsschutz erstreckt sich in Berlin auf zehn Jahre. Zudem besteht ein Mietervorkaufsrecht für alle von Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung betroffenen Mieterhaushalte.

Nach dem Auslaufen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB mit Ablauf des 31.12.2025 kann eine Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs einen weiteren Schutz vor Verdrängung bieten. Sie stellt die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in sozialen Erhaltungsgebieten unter einen Genehmigungsvorbehalt. Da die derzeit gültige Umwandlungsverordnung 2020 mit Ablauf des 12.03.2025 außer Kraft tritt, wird eine neue Umwandlungsverordnung 2025 erlassen, die mit Wirkung zum 13.03.2025 in Kraft tritt.

Frage 10:

Die von der Preig AG erworbenen Häuser sind als jeweils einzelne GmbH im Steuerparadies in Zossen gemeldet, z.B. das Haus Lottumstr. 1: (Siehe:

<https://www.northdata.com/JaVa%20LOT1%20GmbH%20%26%20Co%C2%B7%20KG,%20Zossen/Amtsgericht%20Potsdam%20HRA%207868> und

<https://www.northdata.com/JaVa%20Verm%C3%B6gensverwaltungs%20GmbH,%20Zossen/Amtsgericht%20Potsdam%20HRB%2030408>). Die Verwaltung der Preig-Häuser erfolgt allerdings zentral aus Berlin:

<https://www.northdata.com/PREIG%20AM%20GmbH,%20Berlin/Amtsgericht%20Charlottenburg%20%28Berlin%29%20HRB%20211072%20B>.

- a. Welche finanziellen Nachteile/Schäden entstehen dem Land Berlin durch dieses Geschäftsmodell?
- b. Was tut das Land Berlin gegen diese Art der Steuervermeidung zu Lasten des Berliner Steuerzahlers?

Frage 11:

Die Häuser, in denen sich vormals die Kneipen "Meuterei" (Reichenberger Str., Kreuzberg) und "Baiz" (Torstr. 69/Christinenstr. 1) befanden, wurden zunächst von der Firma Zelos erworben und befinden sich mittlerweile laut Medienberichten im Besitz der Preig AG. Zelos und Preig haben eine gemeinsame Geschäftsadresse in der Kirchstr. 1 in Zossen. Inwiefern sind dem Senat Einzelheiten zu den geschäftlichen Verbindungen zwischen den beiden Firmen bekannt?

Antwort zu 10 a und 11:

Alle Informationen, die einen Steuerfall betreffen, sind durch das Steuergeheimnis im Sinne des § 30 Abgabenordnung (AO) geschützt. Daher darf der Senat keine Auskünfte über mögliche Steuerzahlungen bzw. Steuerausfälle in Einzelfällen geben.

Antwort zu 10 b:

Die beschriebene Sachverhaltskonstellation betrifft den Problemkomplex der sogenannten Gewerbesteuer-Oasen. Dieser ist allgemein bekannt und wird auf verschiedenen Ebenen erörtert. Berlin ist hieran beteiligt. Verschiedene Maßnahmen wurden verwaltungsseitig bereits ergriffen. Aus Berliner Sicht sind die eigenen Ermittlungsbefugnisse in anderen Gemeinden - und mithin den betreffenden Niedrighebesatzgemeinden oder „Steuerparadiesen“ - eingeschränkt. Dennoch wurden auch landesintern Maßnahmen ergriffen, um Scheinverlagerungen bzw. Scheinansiedlungen im Zusammenhang mit Niedrighebesatzgemeinden zu identifizieren und entsprechend zu bekämpfen.

Berlin, den 20.01.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen