19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 7. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. August 2025)

zum Thema:

**Möglicher Ankauf von Adler-Wohnungen durch landeseigene
Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 22. August 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. August 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23557

vom 07. August 2025

über Möglicher Ankauf von Adler-Wohnungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Plant der Senat aktuell, einen Ankauf von Wohnungsbeständen der Adler Group durch landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) zu initiieren oder zu unterstützen?

a) Wenn ja, welche konkreten Schritte wurden bisher unternommen?

b) Wenn nein, warum nicht?

Frage 2:

Welche landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden bisher in mögliche Überlegungen oder Gespräche zum Ankauf einbezogen?

Frage 3:

Inwiefern hat die Adler Group bereits um Gesprächstermine bei Mitgliedern des Senats, bei Senatsverwaltungen oder bei Landeseigenen Wohnungsunternehmen zu dem Sachverhalt gebeten?

a) Wenn ja, welche konkreten Gespräche fanden unter welcher Beteiligung statt und mit welchem Ergebnis?

Frage 10:

Wie bewertet der Senat den strategischen Nutzen eines möglichen Ankaufs im Hinblick auf die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in öffentlicher Hand?

Frage 11:

Wann fanden die letzten Gespräche zwischen der Adler Group und Mitgliedern des Senats, mit Senatsverwaltungen oder Landeseigenen Wohnungsunternehmen jeweils statt?

Antwort zu den Fragen 1, 2, 3, 10 und 11:

Grundsätzlich teilt der Senat sozial- und mietenpolitische Beweggründe, Immobilienobjekte durch eine Kommunalisierung in den Einflussbereich des Landes Berlin zu überführen. Für den Senat gelten dabei die vom Abgeordnetenhaus gebilligten Richtlinien der Regierungspolitik. Darin heißt es: Ziel des Senats ist es die öffentlichen Wohnungsbestände perspektivisch auf 500.000 Wohnungen zu erhöhen und gemeinsam mit den rund 200.000 Wohnungen der Genossenschaften annähernd 50 Prozent der Berliner Mietwohnungen in das gemeinwohlorientierte Segment zu bringen. Dazu gehören neben dem Neubau von Wohnungen auch der Ankauf von Wohnungen. Dies muss – mit Blick auf die Bestände und ihren allgemeinen Zustand – immer unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit geschehen.

Grundsätzlich ist bei Portfolioankäufen von privaten Wohnungsunternehmen ein angemessener und wirtschaftlicher Kaufpreis zwingende Voraussetzung für einen Ankauf durch ein LWU. Nur, wenn ein solcher als erreichbar eingeschätzt werden kann, prüfen die LWU angebotene Bestände und verhandeln mögliche Konditionen mit den jeweiligen Anbietenden. Derzeit werden jedoch sehr viele Bestände angeboten, bei denen die Kaufpreisvorstellungen der Verkaufenden sehr weit von dem entfernt sind, was gemeinwohlorientiertes Unternehmen bezahlen können – und offenbar auch weit von dem, was andere potenzielle Kaufende bereit wären zu bezahlen. Das Land Berlin und seine Unternehmen können und werden angesichts knapper Haushaltsmittel keine überhöhten Kaufpreise bezahlen.

Frage 4:

Liegt dem Senat eine Bewertung des baulichen Zustands der Adler-Wohnungen in Berlin – insbesondere in Staaken – vor?

a) Wenn ja, welche wesentlichen Mängel wurden festgestellt?

b) Wenn nein, plant der Senat, kurzfristig eine solche Bewertung in Auftrag zu geben?

Frage 5:

Wie hoch schätzt der Senat die durchschnittlichen Instandsetzungs- bzw. Sanierungskosten pro Wohneinheit im Bestand der Adler Group?

Antwort zu Frage 4 und 5:

Dem Senat liegen keine Bewertungen vor.

Frage 6:

Plant der Senat, bei einem möglichen Ankauf Sanierungsrückstände kalkulatorisch vom Kaufpreis abzuziehen?

Frage 7:

Wird der Senat auf einer transparente und öffentlich nachvollziehbare Preisbildung bestehen?

Antwort zu Frage 6 und 7:

Zentraler Bestandteil bei jeder Portfolioankaufsprüfung der LWU ist die Durchführung von umfassenden Due Diligence-Prüfungen, deren Prüfungsergebnisse die Grundlage für die Kaufpreisverhandlungen bilden. Ein im Rahmen der technischen Due Dilligence festgestellter Instandsetzungstau bei zum Kauf angebotenen Immobilien führt immer zu einer Kaufpreisminderung, wenn dadurch der Wert der Immobilie gemindert wird. Die Höhe der Minderung bemisst sich nach der Wertminderung, die durch den Mangel entstanden ist, und wird durch weitere Spezialgutachten oder Kostenvoranschläge für die Mängelbeseitigung ermittelt. Die Due Dilligence-Prüfung und die damit verbundene Kaufpreisbildung erfolgt typischerweise im vertraulichen Rahmen zwischen Käufer und Verkäufer.

Frage 8:

Welche Finanzierungsinstrumente stehen dem Land bzw. den LWU zur Verfügung, um einen solchen Ankauf zu realisieren?

- a) Sind Transaktionskredite oder Sonderdarlehen des Landes Berlin vorgesehen?
- b) Plant der Senat, den LWU zusätzliches Eigenkapital zur Verfügung zu stellen?

Antwort zu 8, a und b:

Die Finanzierung von Bestandsankäufen erfolgt üblicherweise über kreditfinanzierte und kapitalmarktorientierte Finanzierungsinstrumente durch die LWU. Dabei müssen die Wohnungsankäufe in sich wirtschaftlich, d.h. ohne Eigenkapitalzuführungen oder spezielle Sonderdarlehen oder Transaktionskredite des Landes Berlin, darstellbar sein.

Frage 9:

Wie will der Senat sicherstellen, dass die Instandhaltung und Sanierung der bisherigen Bestände der LWU durch eine mögliche Übernahme der Adler-Wohnungen nicht beeinträchtigt wird?

Antwort zu 9:

Bei einem Wohnungsankauf beziehen die LWU in die Investitionsentscheidung nicht nur die Wirtschaftlichkeit der Investition an sich (auf Objektebene), sondern auch die Auswirkungen dieser auf die Gesamtunternehmensebene im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung mit ein. Die Investition erfolgt nur, wenn die Instandhaltung und Sanierung der bisherigen Bestände langfristig nicht gefährdet ist.

Frage 12:

Wie wollen Senat und Bezirke verhindern, sollte es zu keinen kommunalen Ankäufen sondern Verkäufen an andere renditegetriebene Unternehmen kommen, dass einige Bestände baulich so aufgewertet oder abgerissen und durch teuren Neubau ersetzt werden, dass viele Mieter*innen sich zukünftig die Mieten nicht mehr leisten können?

Frage 13:

Welche präventiven Maßnahmen zum Schutz der Bestandsmieter*innen können Senat und Bezirke ergreifen?

Antwort zu 12 und 13:

Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ in § 566 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) gewährleistet, dass ein bestehendes Mietverhältnis auch im Falle der Veräußerung des Wohnraums unverändert fortbesteht. Die Erwerberinnen und Erwerber treten kraft Gesetzes in alle Rechte und Pflichten aus den bestehenden Mietverhältnissen ein. Der Abriss von Wohnraum ist gemäß dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz ein Tatbestand der Zweckentfremdung und deshalb ohne Genehmigung des zuständigen Bezirksamts unzulässig. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter bei der Modernisierung von Wohnraum müssen Vermieterinnen und Vermieter die entsprechenden Vorschriften im BGB beachten. Die Modernisierungsmaßnahmen sind unter Benennung der voraussichtlichen Mieterhöhung anzukündigen. Mieterinnen und Mieter können eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen durch einen rechtzeitigen Härteeinwand abwenden, sofern der Wohnraum nicht lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird. Der Senat finanziert Mieterberatungen in allen Bezirken, damit sich Mieterinnen und Mieter bei aktuellen oder absehbaren Problemen Rat von Mietrechtsexpertinnen und -experten einholen können. Einkommensschwächeren Mieterinnen und Mietern wird auf Antrag ein Mietzuschuss zur Senkung der Mietbelastung gewährt. Wohngeld wird hälftig vom Bund und dem Land finanziert.

Berlin, den 22.08.2025

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen