

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 25. November 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. November 2015) und **Antwort**

Ankauf von Bundesliegenschaften und BImA-Wohnungen seit 2014

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

Frage 1: Welchen Stand haben die seit November 2014 laufenden Verhandlungen mit dem Bund über den Ankauf der rd. 4.700 bundeseigenen Wohnungen in Berlin, die von der BImA verwaltet werden, und wann ist mit deren Abschluss zu rechnen?

Antwort zu 1: Der Ankaufprozess bundeseigener Wohnungen in Berlin unterliegt einem zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vereinbarten Zeitplan, der mehrere Verhandlungsstufen umfasst. Die erste Stufe mit der Festlegung des Portfolios, der Bestimmung der Bestandteile des Datenraums, der Abstimmung der Kaufvertragsbedingungen und der Grundätze der Wertermittlungsverfahren, ist mit der Unterzeichnung eines Letter of Intend (LOI) im Juni d.J. abgeschlossen worden. Daran schloss sich seit Juli d.J. die Ausschreibung und Beauftragung der notwendigen Wertermittlungen, der Vorbereitung des Datenraums mit den Objektbeschreibungen und vertraglichen Grundlagen sowie eine europaweite Ausschreibung der Durchführung der Technischen Due Diligence (TDD) an. Nach Einhaltung der formalen Fristen konnte das Verhandlungsverfahren mit der Beauftragung zur TDD Ende November 2015 erfolgreich beendet werden. Somit findet gegenwärtig eine technische Bestandsprüfung der im Rahmen der Verkaufsverhandlungen in Rede stehenden Wohngebäude statt. Mit der Bereitstellung des jeweiligen TDD-Reports im Datenraum rechnet der Senat Mitte Februar 2016. Auf dieser Grundlage werden dann die Wertgutachten zu den Verkaufsobjekten erstellt. Eine Vorlage der Verkehrswertgutachten an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wird bis Ende März 2016 erfolgen. Für ca. 2/3 des Ankaufbestandes ist der Abschluss von Kaufverträgen für Ende Mai 2016 vorgesehen.

Frage 2: Welche Liegenschaften und Gebäude haben Berlin bzw. Berliner Beteiligungsunternehmen seit Beginn 2014 vom Bund erworben (bitte mit Adresse, Nutzungsart, Grundstücksgröße und Kaufpreis auflisten)?

Antwort zu 2: Die Gesobau AG hat im November 2014 die Wohngebäude „Cité Wedding“ in der Londoner Str. 30, Themsestr. 1, 3, 4, 6, 8 und 10 von der BImA erworben. Weitere Ankäufe der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften gab es bislang nicht. Welche sonstigen Liegenschaften von anderen Berliner Beteiligungsunternehmen von der BImA erworben wurden, kann im Rahmen der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage nicht abschließend dargelegt werden. Der Senat erfasst diese Vorgänge nicht systematisch und hält Angaben dazu nicht vor.

Frage 3: Welche Art der Wertermittlung wurde bei den unter 2. erfragten Käufen zugrunde gelegt?

Antwort zu 3: In der Regel wird durch die BImA bei der Preisermittlung das Vergleichswertverfahren, hilfsweise das Ertragswertverfahren angewandt.

Frage 4: Bei welchen der unter 2. erfragten Käufe wurde vom Höchstpreis abgewichen und aus welchen Gründen?

Antwort zu 4: Der in der Fragestellung angesprochene Höchstpreis unterstellt eine Marktabfrage, die nach Kenntnisstand des Senats bei der unter 2. angeführten Transaktion nicht stattfand. Die Kaufpreisfindung fand zwischen der BImA und der Gesobau AG statt. Im Ergebnis führten die Verhandlungen zu einem Kaufpreis, der der Gesobau AG eine satzungsgemäße Bewirtschaftung der erworbenen Bestände ermöglicht.

Frage 5: Welche konkreten Auswirkungen hat die vom Haushaltsausschuss am 13.11.2015 geänderte Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken für die laufenden Verhandlungen?

Antwort zu 5: Nach dem Maßgabebeschluss der Verbilligungsrichtlinie, die vom Haushaltsausschuss am 13.11.2015 zur verbilligten Abgabe von Grundstücken beschlossen wurde, ist die Anwendung für künftige Verkaufsfälle grundsätzlich möglich. Dies betrifft sowohl bebaute als auch unbebaute Wohngrundstücke. Die bebauten Liegenschaften können bewohnt sein, allerdings müssen mindestens 8 Wohneinheiten der sozialen Wohnraumnutzung zugeführt werden können. Das kann grundsätzlich dazu führen, dass für künftige Verkaufsfälle Preisabschläge möglich sind. Dadurch kann die Grundlage für eine sozial orientierte Bestandsbewirtschaftung gelegt werden. Konkrete Erfahrungen mit der Anwendung der Richtlinie durch die BImA konnten noch nicht gesammelt werden, die Verhandlungen mit der BImA dauern noch an.

Frage 6: Welchen Status hat der Verkauf des von der BImA verwalteten Wohngebäudes Großgörschenstr./Katzlerstr.?

Antwort zu 6: Der Verkauf des Wohngebäudes Großgörschenstr./Katzlerstr. ist rechtsstreitbefangen. Die BImA hat eine Klage gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag eingereicht. Termine zum Klageverfahren sind nach Kenntnisstand des Senats bislang nicht benannt worden.

Frage 7: Welche, ggf. über gesetzliche Vorschriften hinausgehenden, Mieterschutzregelungen werden nach Kenntnis des Senats beim Verkauf des von der BImA verwalteten Wohngebäudes Großgörschenstr./Katzlerstr. durch den Bund vorgesehen?

Antwort zu 7: Dem Senat liegen keine Informationen über mögliche zusätzliche Mieterschutzregelungen vor, die seitens der BImA beim Verkauf der Wohngebäude in der Großgörschenstr./Katzlerstr. vorgesehen sind.

Frage 8: Wie hat der Senat den durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Wege des Vorkaufsrechts angestrebten Kauf des von der BImA verwalteten Wohngebäudes Großgörschenstr./Katzlerstr. unterstützt und wie ist hier der Stand?

Antwort zu 8: Im Oktober 2014 hat der Senat dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg mitgeteilt, das für Unterstützung und Fragen der Wertermittlung die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Verfügung steht. Im gleichen Monat hat der Senat der BImA das Berliner Interesse an der Wohnanlage mitgeteilt und dabei insbesondere auf die Notwendigkeit einer ausgeglichenen Mietenentwicklung und einer

sozialverträglichen Bestandsentwicklung nicht nur der Wohnanlage, sondern des gesamten Stadtteils verwiesen. Zur Abstimmung zwischen Bezirk und Senat wurde anschließend die Gewobag gebeten, zu prüfen, ob sie ggf. bei der Ausübung des Vorkaufsrecht durch den Bezirk als Begünstigter zur Verfügung stehen würde, um die Wohnanlage als langfristiger Bestandsbewirtschafter zu übernehmen. Dem folgend hat am 09.04.2015 das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ein preislimitiertes Vorkaufsrecht gegenüber der BImA ausgeübt. Der Stand ist in der Antwort zu 6 aufgeführt.

Frage 9: Welchen Verhandlungsstand gibt es zur beabsichtigten Übernahme des früheren Hauses der Statistik vom Bund durch das Land Berlin?

Antwort zu 9: Das Haus der Statistik befindet sich im Eigentum der BImA. Über die Übernahme des Grundstücks durch das Land Berlin wird seit längerer Zeit verhandelt. Derzeit erstellt die BImA ein Verkehrswertgutachten.

Frage 10: Für welche BImA-Liegenschaften, die dem Land Berlin zur Flüchtlingsunterbringung vor längerer Zeit angeboten worden sind, ist die Eignungsprüfung abgeschlossen, und welche gedenkt das Land Berlin für diesen Zweck zu nutzen?

Antwort zu 10: Die Prüfung der Einpassung des sogenannten Amtsentwurfs zur Errichtung von Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) findet gegenwärtig standortbezogen statt. Unter den in Frage kommenden Grundstücken für MUF-Standorte befinden sich auch Liegenschaften der BImA.

Berlin, den 11. Dezember 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Dez. 2015)