

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)

vom 29. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Oktober 2018)

zum Thema:

Treptow-Köpenick – Ankauf Wohnhäuser im „Kosmosviertel“

und **Antwort** vom 15. November 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Nov. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 /16883
vom 29.10.2018
über Treptow-Köpenick – Ankauf Wohnhäuser im „Kosmosviertel“

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen Stadt und Land Wohnbauten GmbH um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von dem Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

In der 24. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen (16.05.2018) antwortete Staatssekretärin Regula Lüscher in der aktuellen Viertelstunde auf meine Anfrage zum Ankauf einer Reihe von Wohngebäuden mit ca. 700 Wohneinheiten im sogenannten Kosmosviertel, dass die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land sich um eine Ankauf bemühe. Der Aufsichtsrat habe am 29. März 2018 erneut über ein verbindliches Kaufpreisangebot entschieden. Der Eigentümer habe das zur Kenntnis genommen, aber die Verkaufsanbahnungen mit der Wohnungsbaugesellschaft ausgesetzt. Deren Geschäftsführerin habe das nach wie vor bestehende große Verhandlungs- und Kaufinteresse übermittelt.

Frage 1:

Welchen Preis forderte der Eigentümer zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe durch die Stadt und Land?

Frage 2:

Hat sich an der Höhe der Forderungen für diese Objekte in der Zwischenzeit etwas geändert?

Frage 4:

Wie sind die Ergebnisse dieser Zustandsermittlung?

Frage 5:

Wie ist der aktuelle Stand der Kaufverhandlungen zwischen Stadt und Land und dem Eigentümer der o.g. Objekte?

Frage 6:

Geht es bei dem Kaufpreisangebot und den Verhandlungen um den Gesamtbestand der Objekte, die dort durch den Eigentümer zum Verkauf stehen, oder soll nur ein Teil seiner zum Verkauf stehenden Objekte erworben werden?

Frage 7:

Um wie viele Objekte handelt es sich konkret?

Frage 9:

Wie hoch schätzt die Stadt und Land die Kosten für die Sanierung dieser Gebäude?

Frage 12:

Wie hoch sind derzeit nach Kenntnis der Stadt und Land die durchschnittlichen Quadratmetermieten (kalt) in den o.g. Objekten?

Antwort zu 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9 und 12:

Das verhandelte Grundstücksgeschäft unterliegt der Vertraulichkeit. Detaillierte Auskünfte zu Verhandlungen und Vertragsinhalten können im Rahmen der Beantwortung einer Schriftlichen Anfrage nicht erteilt werden.

Frage 3:

Hat es durch die Stadt und Land oder durch beauftragte Personen oder Unternehmen eine umfassende Begutachtung aller Objekte samt zugehöriger Dokumente gegeben und wurde eine umfassende Zustandsermittlung vorgenommen, um daraus ein angemessenes Kaufpreisangebot abzuleiten?

Antwort zu 3:

Durch die STADT UND LAND hat es eine vereinbarte Begehung der Immobilie im Rahmen eines Due Dilligence-Prozesses gegeben. Daraus wurde ein Kaufpreisangebot abgeleitet.

Frage 8:

Sollte es tatsächlich zu einem Ankauf kommen; welche Sanierungspläne gibt es von Seiten der Stadt und Land für diese Objekte, die sowohl im Innen- wie auch Außenbereich der Gebäude großteilig erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen?

Antwort zu 8:

Erst im Falle eines Ankaufs wird über ein Konzept erforderlicher Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden sein. Derzeit sind die Verhandlungsgespräche noch nicht abgeschlossen.

Frage 10:

In wie weit würden diese Kosten nach Planungen der Stadt und Land voraussichtlich auf die Mieter umgelegt werden?

Antwort zu 10:

Sofern kommunale Wohnungsunternehmen in Berlin Modernisierungsmaßnahmen vornehmen, werden in Erfüllung der Kooperationsvereinbarung mit dem Senat von Berlin maximal 6% der Kosten dieser Maßnahmen auf Mieter/innen umgelegt.

Frage 11:

In wie weit würden sich die Mieten pro erzielbaren Quadratmeter dadurch im Durchschnitt erhöhen?

Antwort zu 11:

Im Fall erforderlicher Modernisierungen vereinbart die STADT UND LAND mit jedem/jeder Mieter/in individuell die erforderlichen bzw. von den Mieter/innen gewünschten

Maßnahmen. Dabei wird auf die Bedürfnisse der einzelnen Mieterhaushalte konkret Bezug genommen. Im Stadium von Verhandlungen zu einer Ankaufsanbahnung kann dazu naturgemäß keine Aussage getroffen werden.

Frage 13:

Welche alternativen Finanzierungskonzepte gibt es, um anfallende Sanierungskosten nicht auf die Mieter umlegen zu müssen?

Antwort zu 13:

Finanzierungskonzepte für Sanierungen werden von den Eigentümern jeweils unterschiedlich determiniert. Insofern ist eine allgemeingültige Antwort nicht möglich.

Berlin, den 15.11.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen