

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Oliver Höfinghoff (PIRATEN)

vom 14. Mai 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Mai 2012) und **Antwort**

Wie steht es um die Berliner Bestände der Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH)?

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

1. Wann wird der konsolidierte Jahresabschluss der BIH einschließlich der Fondsgesellschaften für das Geschäftsjahr 2011, der dem Aufsichtsrat im Juni 2012 vorgestellt werden soll, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht?

Zu 1. Bei dem konsolidierten Konzernabschluss der BIH einschließlich der 24 Rückkauffondsgesellschaften handelt es sich um einen sogenannten Pro-forma-Abschluss. Da die BIH und ihre Tochtergesellschaften nur unwesentlich an den Fonds beteiligt sind, besteht keine rechtliche Grundlage zur Konsolidierung. Die Ermittlung dieses Pro-forma-Konzernabschlusses erfolgt ausschließlich auf Wunsch des Mehrheitsgesellschafters Berlin zu eigenen Zwecken.

Die Zusammenführung des handelsrechtlichen BIH-Konzerns und des rechnerischen Fondskonzerns zu einem Pro-forma-Konzernabschluss unterliegt keinen Veröffentlichungspflichten.

Dem Abgeordnetenhaus wird der Pro-forma-Abschluss nach der Behandlung im Aufsichtsrat am 18.06.2012 in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

2. Wie viele BIH-Objekte gibt es in Berlin? (Bitte aufschlüsseln nach Büro, Handel, Apartment, Wohnen, Spezial, Sonstiges und nach Bezirken)

Zu 2. In den 24 Fonds sind per 31.03.2012 in Berlin 93 Einzelobjekte mit einer Nutzfläche von rund 1,3 Mio. m² vorhanden.

Die entsprechende Verteilung nach Immobiliensegmenten und Bezirken können Sie der Anlage 1 entnehmen.

3. Wie entwickelte sich der Leerstand dieser Objekte bis 2012? (Bitte aufschlüsseln wie oben)

Zu 3. Der Leerstand bezogen auf die Sollmiete hat sich im Zeitraum 2009 bis zum I. Quartal 2012 von 13,9 % auf 10,0 % verringert. Dabei ist der Leerstandsabbau im Segment Apartment besonders hervorzuheben. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Belegungsquoten im Apartmentbereich (bewirtschaftetes Wohnen) mit Leerstandsquoten im Mietwohnungsbereich nicht vergleichbar sind.

Die entsprechende Verteilung nach Segment und Bezirk können Sie der Anlage 2 entnehmen.

4. In welcher Höhe bewegen sich die Mieteinnahmen in den einzelnen Segmenten ab 2009 und wie verhalten sich diese Mieteinnahmen zu den Sollmieten im gleichen Zeitraum? (Bitte nach Jahresscheiben aufschlüsseln)

Zu 4. Die gezahlte Miete gesamt 2009 (inkl. 28,9 Mio. € Zuschüsse) belief sich auf 122,6 Mio. € Im Vergleich dazu liegt diese 2011 (inkl. Zuschüsse 25,6 Mio. €) bei 135,4 Mio. € Auch die Sollmieten haben sich im Vergleich zu 2009 positiv entwickelt.

Die entsprechende Verteilung nach Segment und Bezirk können Sie der Anlage 3 entnehmen. Dort sind die Sollmieten, die gezahlten Mieten der Endmieter, die Zuschüsse und die gezahlte Miete gesamt ab 2009 detailliert dargestellt.

5. In welcher Höhe bewegt sich der aktuelle Verschuldungsstand der Berliner Objekte und wie hat sich der Verschuldungsgrad dieser Objekte seit 2009 entwickelt? (Bitte aufschlüsseln wie oben)

Zu 5. Der Verschuldungsstand der Objekte hat sich vom Jahr 2009 mit 1.576,3 Mio. € auf 1.418,9 Mio. € per 31.03.2012 verringert.

Die entsprechende Verteilung nach Segment und Bezirk können Sie der Anlage 4 entnehmen.

6. Mit welchen Werten sind diese Objekte aktiviert?
(Bitte aufschlüsseln wie oben)

Zu 6. Die Buchwerte per 31.12.2011 liegen bei 1.203,6 Mio. €

Die entsprechende Verteilung nach Segment und Bezirk können Sie der Anlage 5 entnehmen.

7. Ist die Übernahme von Berliner BIH-Beständen für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wirtschaftlich möglich? Wenn ja, welche Bestände kämen in Betracht, welche Wohnungsbaugesellschaften kämen in Betracht und was würde mit nicht übernommenen Beständen geschehen?

Zu 7. Die Wirtschaftlichkeit der Übernahme der Berliner BIH-Bestände durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften kann erst nach Ausverhandeln der Verkaufskonditionen beurteilt werden. Es geht grundsätzlich um den gesamten Berliner Apartment- und Wohnungsbestand. Grundsätzlich kämen als potentielle Käufer alle Berliner Wohnungsbaugesellschaften in Betracht. Der Büro- und Spezialbereich würde im Eigentum der Fonds bleiben und durch die BIH-Gruppe verwaltet.

8. Fanden und finden Verhandlungen und/oder Gespräche mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bzgl. der Übernahme von Berliner BIH-Beständen statt? Wenn ja, mit welchen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und mit welchem (vorläufigen) Ergebnis?

Zu 8. Seit Anfang Oktober 2011 führt die BIH Gespräche mit allen Geschäftsführungen der Berliner Wohnungsbaugesellschaften. Dies geschieht sowohl in Form von gemeinsamen Treffen als auch von Einzelkonsultationen.

Der gegenwärtige Arbeitsstand stellt sich wie folgt dar:

Die 31 Berliner Apartmentobjekte und die 45 Berliner Mietwohnanlagen befinden sich derzeit im Eigentum von 12 Fondsgesellschaften (davon sind 7 Fondsgesellschaften Eigentümer der Apartments). Sobald sich die Anteile dieser Fonds vollständig im Besitz des Landes befinden (bis Ende 2013 geplant), besteht das Ziel darin, gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften eine wirtschaftlich optimierte Lösung für die endgültige Übernahme in Landesbesitz umzusetzen.

Berlin, den 31. Mai 2012

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Juli 2012)

Frage 2:

Objekte Berlin nach Segment und Region

		24 Fonds - Stand 31.03.2012		
Segment	Region	Anzahl EO	Nutzfläche in Tm ² ohne Stellplätze	Anzahl Mietobjekte ohne Stellplätze
Büro	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	2	9,8	3
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	1	14,7	147
	Berlin-Mitte	4	56,5	229
Spezial	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	2	17,0	20
	Berlin-Lichtenberg	2	11,4	285
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	1	12,1	28
	Berlin-Pankow	1	5,5	24
Apartment	Berlin-Spandau	2	24,1	302
	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	2	13,6	432
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	3	21,6	498
	Berlin-Lichtenberg	6	112,8	1.955
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	1	3,6	89
	Berlin-Mitte	7	38,2	948
	Berlin-Neukölln	4	48,9	1.620
	Berlin-Spandau	2	16,9	623
	Berlin-Steglitz-Zehlendorf	5	23,9	774
Berlin-Tempelhof-Schöneberg	1	8,0	262	
Wohnen	Berlin-Lichtenberg	6	67,5	888
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	9	352,8	5.746
	Berlin-Mitte	5	93,0	1.626
	Berlin-Neukölln	6	63,5	946
	Berlin-Pankow	6	126,1	1.774
	Berlin-Reinickendorf	2	6,7	190
	Berlin-Spandau	7	116,4	1.634
	Berlin-Treptow-Köpenick	6	72,5	1.026
Summe		93	1.337,2	22.069

Frage 3:

Objekte Berlin Leestandsquoten

		2009	2010	2011	1. Quartal 2012
Segment	Region	Leerstandsmietenquote			
Büro	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	15,2%	33,1%	20,4%	25,6%
	Berlin-Mitte	4,7%	3,0%	1,9%	1,6%
Spezial	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	1,3%	2,9%	2,7%	2,5%
	Berlin-Lichtenberg	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	12,3%	23,0%	15,7%	17,7%
	Berlin-Pankow	3,6%	3,3%	5,4%	4,7%
	Berlin-Spandau	0,2%	0,0%	0,1%	0,3%
Apartment	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	41,4%	33,1%	31,3%	24,9%
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	34,6%	32,3%	32,0%	33,3%
	Berlin-Lichtenberg	48,5%	40,5%	28,3%	27,1%
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	29,2%	18,6%	13,6%	13,5%
	Berlin-Mitte	27,1%	28,6%	28,0%	31,4%
	Berlin-Neukölln	29,7%	17,4%	12,7%	9,7%
	Berlin-Spandau	23,8%	19,8%	18,7%	18,6%
	Berlin-Steglitz-Zehlendorf	42,0%	43,9%	35,5%	30,7%
	Berlin-Tempelhof-Schöneberg	38,6%	37,0%	14,7%	17,9%
Wohnen	Berlin-Lichtenberg	8,4%	2,6%	2,1%	2,2%
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	8,1%	5,6%	4,2%	3,5%
	Berlin-Mitte	7,6%	7,6%	4,2%	2,7%
	Berlin-Neukölln	9,0%	4,6%	3,7%	3,8%
	Berlin-Pankow	3,6%	2,1%	1,5%	1,4%
	Berlin-Reinickendorf	18,4%	22,9%	17,6%	11,6%
	Berlin-Spandau	8,8%	6,4%	5,6%	5,8%
	Berlin-Treptow-Köpenick	3,7%	3,4%	3,0%	2,1%
Summe		13,9%	11,2%	10,5%	10,0%

Frage 4:

Objekte Berlin Mieten

Angaben in Mio. €

Segment	Region	2009				2010				2011				1. Quartal 2012			
		Sollmiete (NKM)	gezahlte Miete Endmieter	Förderung (Zuschüsse Wohnen)	gezahlte Miete gesamt	Sollmiete (NKM)	gezahlte Miete Endmieter	Förderung (Zuschüsse Wohnen)	gezahlte Miete gesamt	Sollmiete (NKM)	gezahlte Miete Endmieter	Förderung (Zuschüsse Wohnen)	gezahlte Miete gesamt	Sollmiete (NKM)	gezahlte Miete Endmieter	Förderung (Zuschüsse Wohnen)	gezahlte Miete gesamt
Büro	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	3,1	3,1	0,0	3,1	3,2	3,2	0,0	3,2	3,2	3,2	0,0	3,2	0,8	0,8	0,0	0,8
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	1,1	1,0	0,0	1,0	1,2	0,8	0,0	0,8	1,0	0,8	0,0	0,8	0,3	0,2	0,0	0,2
	Berlin-Mitte	13,2	12,5	0,0	12,5	13,3	12,9	0,0	12,9	13,4	13,1	0,0	13,1	3,4	3,3	0,0	3,3
Spezial	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	1,3	1,0	0,0	1,0	1,2	1,1	0,0	1,1	2,1	2,1	0,0	2,1	0,5	0,5	0,0	0,5
	Berlin-Lichtenberg	0,8	0,8	0,0	0,8	0,8	0,8	0,0	0,8	0,9	0,9	0,0	0,9	0,2	0,2	0,0	0,2
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	0,7	0,9	0,0	0,9	0,9	0,5	0,0	0,5	0,9	0,5	0,0	0,5	0,2	0,1	0,0	0,1
	Berlin-Pankow	0,8	0,7	0,0	0,7	0,8	0,8	0,0	0,8	0,7	0,6	0,0	0,6	0,2	0,2	0,0	0,2
	Berlin-Spandau	3,3	3,3	0,3	3,6	3,5	3,4	0,3	3,7	2,8	2,8	0,3	3,0	0,7	0,7	0,1	0,8
Apartment	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	1,8	1,2	0,0	1,2	1,7	1,2	0,0	1,2	2,6	1,9	0,0	1,9	0,6	0,5	0,0	0,5
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	2,1	1,2	0,0	1,2	2,0	1,4	0,0	1,4	2,9	2,0	0,0	2,0	0,7	0,5	0,0	0,5
	Berlin-Lichtenberg	7,7	4,2	0,0	4,2	6,6	4,2	0,0	4,2	10,3	7,6	0,0	7,6	2,7	2,0	0,0	2,0
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	0,4	0,3	0,0	0,3	0,3	0,3	0,0	0,3	0,5	0,5	0,0	0,5	0,1	0,1	0,0	0,1
	Berlin-Mitte	5,6	4,4	0,0	4,4	5,4	4,2	0,0	4,2	7,8	5,9	0,0	5,9	2,0	1,4	0,0	1,4
	Berlin-Neukölln	4,1	3,1	0,0	3,1	3,8	3,3	0,0	3,3	7,0	6,2	0,0	6,2	1,8	1,6	0,0	1,6
	Berlin-Spandau	1,3	1,0	0,0	1,0	1,3	1,1	0,0	1,1	2,4	2,0	0,0	2,0	0,6	0,5	0,0	0,5
	Berlin-Steglitz-Zehlendorf	2,9	1,8	0,0	1,8	2,7	1,6	0,0	1,6	4,1	2,8	0,0	2,8	1,0	0,7	0,0	0,7
Berlin-Tempelhof-Schöneberg	1,1	0,8	0,0	0,8	1,1	0,8	0,0	0,8	1,6	1,5	0,0	1,5	0,4	0,4	0,0	0,4	
Wohnen	Berlin-Lichtenberg	4,2	3,8	1,5	5,3	4,1	4,0	1,4	5,4	4,2	4,0	1,3	5,4	1,1	1,0	0,3	1,4
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	19,2	17,4	3,0	20,4	19,5	18,2	3,2	21,4	20,0	19,0	2,7	21,7	5,1	4,9	0,7	5,7
	Berlin-Mitte	6,3	5,8	0,5	6,3	6,4	5,9	0,4	6,3	6,5	6,2	0,4	6,6	1,7	1,6	0,1	1,7
	Berlin-Neukölln	4,6	4,1	4,2	8,3	4,7	4,4	4,1	8,4	4,7	4,4	3,9	8,3	1,2	1,1	0,9	2,0
	Berlin-Pankow	8,5	8,1	9,0	17,1	8,6	8,4	8,6	16,9	8,3	8,1	7,3	15,3	2,1	2,1	1,5	3,5
	Berlin-Reinickendorf	0,7	0,6	0,0	0,6	0,7	0,5	0,0	0,5	0,7	0,5	0,0	0,5	0,2	0,1	0,0	0,1
	Berlin-Spandau	8,0	7,2	6,1	13,4	8,1	7,6	6,6	14,2	8,4	7,8	5,7	13,5	2,1	2,0	1,3	3,3
	Berlin-Treptow-Köpenick	5,5	5,2	4,4	9,6	5,5	5,3	4,2	9,5	5,6	5,4	4,1	9,5	1,4	1,4	1,0	2,4
Summe		108,3	93,6	28,9	122,6	107,6	96,0	28,8	124,7	122,5	109,8	25,6	135,4	31,1	28,1	5,8	34,0

Frage 5:

Objekte Berlin Verschuldung

Angaben in Mio. €		2009	2010	2011	1. Quartal 2012
Segment	Region	Verschuldungsstand zu Ende			
Büro	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	31,4	30,3	29,1	28,8
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	16,1	15,4	15,2	15,1
	Berlin-Mitte	138,8	132,8	127,8	126,6
Spezial	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	40,6	41,0	31,3	31,2
	Berlin-Lichtenberg	7,1	5,9	5,2	5,1
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	9,3	6,3	5,9	5,5
	Berlin-Pankow	4,1	9,6	8,1	8,1
	Berlin-Spandau	41,1	40,2	39,4	39,1
Apartment	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	5,5	5,7	5,1	5,0
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	8,8	14,0	13,2	13,0
	Berlin-Lichtenberg	42,8	33,0	31,3	30,8
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	2,8	0,4	0,4	0,4
	Berlin-Mitte	24,8	22,3	21,3	21,1
	Berlin-Neukölln	30,1	39,5	28,0	27,7
	Berlin-Spandau	3,2	1,8	1,7	1,7
	Berlin-Steglitz-Zehlendorf	47,3	18,5	16,8	16,6
	Berlin-Tempelhof-Schöneberg	2,6	2,4	2,3	2,3
Wohnen	Berlin-Lichtenberg	78,5	77,8	62,1	61,4
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	274,0	272,8	259,0	256,7
	Berlin-Mitte	76,0	74,3	72,7	72,5
	Berlin-Neukölln	112,6	112,5	107,4	106,0
	Berlin-Pankow	236,4	237,2	229,0	226,5
	Berlin-Reinickendorf	4,4	4,4	4,0	4,0
	Berlin-Spandau	207,5	199,2	193,8	192,0
	Berlin-Treptow-Köpenick	130,3	124,4	122,6	121,6
Summe		1.576,3	1.521,8	1.432,9	1.418,9

Frage 6:

Objekte Berlin Buchwerte

Angaben in Mio. €		31.12.2011
Segment	Region	Buchwert
Büro	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	27,6
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	11,3
	Berlin-Mitte	128,1
Spezial	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	42,3
	Berlin-Lichtenberg	6,7
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	19,8
	Berlin-Pankow	8,8
Apartment	Berlin-Spandau	40,1
	Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf	7,4
	Berlin-Friedrichshain-Kreuzberg	11,5
	Berlin-Lichtenberg	64,3
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	2,4
	Berlin-Mitte	33,8
	Berlin-Neukölln	32,2
	Berlin-Spandau	7,9
	Berlin-Steglitz-Zehlendorf	19,2
Berlin-Tempelhof-Schöneberg	8,1	
Wohnen	Berlin-Lichtenberg	65,4
	Berlin-Marzahn-Hellersdorf	176,1
	Berlin-Mitte	23,9
	Berlin-Neukölln	84,7
	Berlin-Pankow	151,6
	Berlin-Reinickendorf	1,2
	Berlin-Spandau	143,2
Berlin-Treptow-Köpenick	86,2	
Summe		1.203,6