

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Bruni Wildenhein-Lauterbach (SPD)

vom 11. September 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. September 2014) und **Antwort**

Ist die Berlinovo ein städtisches Wohnungsunternehmen?

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

1. Wie viele der etwa 7.000 Appartements und etwa 14.000 Wohnungen der Berlinovo liegen im Bezirk Mitte? Wenn möglich bitte nach den 4 Prognoseräumen Alt-Mitte, Tiergarten, Wedding und Gesundbrunnen auflisten.

Zu 1.: Von den rund 14.000 Wohnungen im Berliner Bestand der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) befinden sich 1.504 Einheiten in Berlin-Mitte. Hiervon befinden sich wiederum lediglich 139 Wohnungen in Wedding, die restlichen 1.365 Wohnungen in „Alt-Mitte“. Von den 932 Apartments der berlinovo im Bezirk Mitte befinden sich 560 Apartments in „Alt-Mitte“ und 372 in „Wedding“.

2. Ist es richtig, dass die Berlinovo ihre 7.000 Appartements auch wochenweise vermietet, was nach dem Wortlaut des neuen Zweckentfremdungsgesetzes unter sagt ist?

Zu 2.: Die Berlinovo vermietet Apartments weder tageweise noch wochenweise. Die Apartmentbewirtschaftung der berlinovo widerspricht dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz nicht.

3. Hat die Berlinovo für die wochenweise oder tageweise Vermietung von Appartements bereits Ausnahmeanträge bei den zuständigen Bezirksämtern gestellt? Wenn ja, für wie viele Appartements?

Zu 3.: Die Apartments fallen nicht unter das Zweckentfremdungsverbotsgesetz. Ausnahmeanträge nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz wurden daher nicht gestellt.

4. Warum unterliegt die Berlinovo, die zu über 98 % dem Land Berlin gehört, nicht dem Bündnis für eine soziale Mietpolitik, die der Senat mit seinen 6 anderen Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossen hat?

Zu 4.: An den betreffenden Fonds sind nach wie vor externe Fremdanteilseigerinnen und Fremdanteilseigner beteiligt. Daher sind die betreffenden Fonds rechtlich gehindert, dem Mietenbündnis beizutreten. Auch die knapp unter 100 % liegende Verschuldung der Berliner Wohnungen und Apartments, für die das Land im Rahmen der Kreditgarantie einsteht, unterscheidet die berlinovo von den Wohnungsbaugesellschaften.

5. Wie viele finanzielle Mittel hat das Land Berlin in den letzten 5 Jahren aufgewendet, um die Fondsanteile von Dritten zurückzuerwerben und inwieweit war diese Strategie erfolgreich?

Zu 5.: In den Jahren 2009 bis 2013 hat das Land 658,6 Mio. € für den Erwerb von Fondsanteilen gezahlt. In diesem Zeitraum hat sich der Anteil des Landes an den Fondsgesellschaften um 34 Prozentpunkte auf 98,8 % (31.12.2013) erhöht.

6. Erfolgt die Wiedervermietung von frei werdenden Wohnungen der großen Wohnungsbestände auf der Fischerinsel, die grundbuchrechtlich der WBM gehören, aber von der Arwobau verwaltet werden, entsprechend dem Bündnis für eine Soziale Mietpolitik? Wenn nicht, welche durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden bei der Wiedervermietung im Jahr 2013 vereinbart und wie hoch ist die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Fischerinsel?

Zu 6.: Die Wohnungsbestände befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM). Allerdings sind dem von der berlinovo betreuten Fonds Thesaurus GmbH & Co. Vierte Immobilien KG umfassende dingliche Nutzungsrechte eingeräumt. Ein Beitritt der Fonds zum Mietenbündnis kommt wegen der externen Anteilseigerinnen und Anteilseigner (s. Frage 4) derzeit nicht in Betracht.

Aufgrund der getroffenen Regelungen im Nießbrauchrechtsvertrag, wurden 2013 durchschnittlich Neuvermietungen in Höhe von 8,60 € pro m². vereinbart. Die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt sich je nach Größe und Ausstattung der jeweiligen Wohnung um 6,00 € pro m² nettokalt.

7. Gibt es Wohnungsbestände innerhalb der Berlinovo, die bereits zu 100 % landeseigen sind?

Zu 7.: Der Fonds IBV Leasing (ohne externe Zeichner) hat 160 Wohnungen in Ludwigsfelde (Brandenburg).

8. Wann werden die Wohnungsbestände der Berlinovo, wie 2012 angekündigt, auf die 6 Wohnungsbaugesellschaften aufgeteilt?

Zu 8.: Vor Erreichen der 100 %-Beteiligungsquote an den betreffenden Fonds scheidet eine Aufteilung von Immobilien auf andere Beteiligungsgesellschaften des Landes Berlin aus.

9. Sind die 7.000 Appartements der ehemaligen Arwobau für studentisches Wohnen geeignet? Wann werden zumindest die für studentisches Wohnen geeigneten Appartements an das Studentenwerk übereignet?

Zu 9.: Die Berlinovo bietet bereits seit vielen Jahren unter der Marke EasyLiving® preisgünstige Apartments für Auszubildende und Studierende an. Eine Übereignung von Apartments an das Studentenwerk ist aus dem zu Ziffer 8 genannten Grund derzeit nicht möglich.

Berlin, den 23. September 2014

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Okt. 2014)