Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 13 243
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Heiko Herberg (PIRATEN)

vom 17. Februar 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Februar 2014) und **Antwort**

Wie steht es um die Bestände der berlinovo außerhalb von Berlin?

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

1. Wie viele berlinovo-Objekte gibt es außerhalb von Berlin? (Bitte aufschlüsseln nach Standort und Quadratmetern für Büro, Handel, Apartment, Wohnen, Spezial, Sonstiges)

Zu 1. Es gibt 433 Einzelobjekte mit rund 3,0 Mio. m² Mietfläche außerhalb von Berlin. Die Objekte schlüsseln sich wie folgt auf:

Segment	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche
	Anzahl		[Tm²]
Büro	14	61	83
Handel	239	1.372	1.084
Spezial	110	496	871
Wohnen	68	16.737	1.034
Apartment	1	79	5
Sonstiges	1	1	5
Alle Segmente	**433**	**18.746**	**3.081**
Gesamtergebnis 24 Fonds	433	18.746	3.081

Land/ Bundesland	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche
	Anzahl		[Tm²]
Baden-Württemberg	25	152	184
Bayern	35	959	320
Bremen	10	34	65
Hamburg	4	16	39
Hessen	19	62	164
Niedersachsen	97	7.377	686
Nordrhein-Westfalen	63	292	417
Rheinland-Pfalz	25	105	111
Saarland	2	7	13
Schleswig-Holstein	25	402	117
Brandenburg	39	4.611	337
Mecklenburg-Vorpommern	15	2.049	142
Sachsen	35	1.548	240
Sachsen-Anhalt	18	667	102
Thüringen	15	417	83
Großbritannien	3	23	17
USA	3	25	45
Gesamtergebnis 24 Fonds	**433**	**18.746**	**3.081**

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

2. Wie entwickelte sich der Leerstand dieser Objekte bis 2014? (Bitte aufschlüsseln wie oben)

Zu 2. Der durchschnittliche Leerstand über alle Objekte konnte gesenkt werden. Die Leerstandsmietenquote der Jahre 2008 – 2013 entwickelte sich wie folgt:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Segment	**Leerstandsmietenquote (Jahr 2008-2013 Ist)**					
Büro	-17,4%	-19,7%	-19,9%	-1,2%	-1,5%	-4,3%
Handel	-4,4%	-4,2%	-4,2%	-3,6%	-3,9%	-4,1%
Spezial	-2,5%	-3,7%	-3,5%	-4,0%	-3,5%	-3,2%
Wohnen	-20,3%	-19,7%	-16,4%	-16,4%	-11,9%	-9,9%
Apartment	-25,2%	-30,6%	-49,1%	-46,6%	-40,8%	-53,5%
Summe	**-7,7%**	**-8,0%**	**-7,3%**	**-6,2%**	**-5,5%**	**-5,2%**

3. In welcher Höhe bewegen sich die Mieteinnahmen in den einzelnen Segmenten ab 2008 und wie verhalten sich die Mieteinnahmen zu den Sollmieten im gleichen Zeitraum? (Bitte nach Jahresscheiben aufschlüsseln)

Zu 3. Die Mieteinnahmen von den Endmieterinnen und Endmietern sind über den Bestand außerhalb von Berlin im Zeitraum 2008-2013 gesunken. Im Segment Wohnen ist eine Steigerung zu verzeichnen. Der Anteil der Mieteinnahmen zu den Sollmieten liegt bei durchschnittlich 93 %.

Die Mieteinnahmen nach Jahren und Segmenten und ihren Anteil an der Sollmiete entnehmen Sie der nachfolgenden Aufstellung:

Angaben in Mio. €	2008		2009		2010	
Segment	**Miete Endmieter**	**Anteil an Sollmiete**	**Miete Endmieter**	**Anteil an Sollmiete**	**Miete Endmieter**	**Anteil an Sollmiete**
Büro	16,4	82%	11,2	80%	9,3	75%
Handel	107,4	94%	106,0	95%	103,7	96%
Spezial	101,3	96%	97,8	96%	92,4	95%
Wohnen	45,7	80%	46,4	81%	46,7	83%
Apartment	0,7	75%	0,5	68%	0,4	55%
Summe	**271,4**	**91%**	**261,9**	**92%**	**252,5**	**92%**

Angaben in Mio. €	2011		2012		2013	
Segment	**Miete Endmieter**	**Anteil an Sollmiete**	**Miete Endmieter**	**Anteil an Sollmiete**	**Miete Endmieter**	**Anteil an Sollmiete**
Büro	10,1	98%	10,1	98%	9,9	95%
Handel	100,8	95%	99,8	95%	97,0	95%
Spezial	92,2	96%	90,3	95%	88,7	96%
Wohnen	48,3	86%	50,0	88%	51,3	91%
Apartment	0,5	53%	0,6	58%	0,5	46%
Summe	**251,9**	**93%**	**250,8**	**94%**	**247,4**	**94%**

4. In welcher Höhe bewegt sich der aktuelle Verschuldungsstand der Objekte außerhalb von Berlin und wie hat sich der Verschuldungsgrad dieser Objekte seit 2008 entwickelt? (Bitte aufschlüsseln wie oben)

Zu 4. Der Darlehensstand der Objekte entwickelte sich seit 2010 folgendermaßen:

Angaben in Mio. €	**Darlehensstand**			
Segment	**31.12.2010**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2013**
Büro	77	76	73	54
Handel	1.034	975	954	866
Spezial	1.017	953	908	859
Apartment	16	11	11	10
Wohnen	709	653	521	469
Summe	**2.853**	**2.669**	**2.466**	**2.258**

Die Werte für 2008 und 2009 liegen nicht nach Segmenten vor.

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

Zu 5. Die Objekte sind mit den Restbuchwerten aktiviert.

Segment	**Gesamtergebnis in Mio. €**
Büro	110,6
Handel	834,4
Spezial	796,0
Wohnen	357,7
Apartment	5,5
Gesamtergebnis	**2.104,3**

6. Ist der Verkauf von berlinovo-Objekten außerhalb von Berlin geplant?

Zu 6. Ja, der Verkauf von Objekten außerhalb von Berlin ist geplant.

7. Wie viele der o. g. Objekte befinden sich in Gesellschaften der Bavaria? (Bitte aufschlüsseln nach Büro, Handel, Apartment, Wohnen, Spezial, Sonstiges nach Standort)

Zu 7. Eine Objekt-KG des LBB Fonds 13 (Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. - Objekte Brandenburg KG -) ist Erbbaurechtsnehmer der von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBRA generalverwalteten Bestände in Brandenburg. Es handelt sich um drei Objekte mit 1.440 Mieteinheiten.

8. In welcher Höhe bewegen sich die Investitionen in die Bavaria-Bestände seit dem Jahr 2008? (Bitte aufschlüsseln wie oben sowie nach Jahresscheiben)

Zu 8. Der Fonds trägt die Erhaltungspflicht für „Dach und Fach“, insbesondere also für das Grundstück (Zufahrt oder sonstige befestigte Flächen, ohne gärtnerische Anlagen) sowie die Außenhülle der Gebäude einschließlich der Fenster (ohne bewegliche Teile). Diese Verpflichtung wurde und wird - in jährlicher Abstimmung mit der WOBRA - vertragsgemäß erfüllt. Alle darüber hinausgehenden Instandhaltungsaufwendungen - einschließlich derjenigen in den Wohnungen – obliegen der WOBRA als der Generalverwalterin der Objekte.

Werte in €	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Investitionen Summe	0	0	-7.149	-266.251	-264.776	-185.351

9. Sind dem Senat Fälle über den der Wohnungsbaugesellschaft Wobra (Brandenburg/Havel) hinaus bekannt, bei denen die Bavaria nicht angemessen in ihre Bestände investiert hat und sich dadurch für Kommunen und kommunale Unternehmen finanziell schwierige Situationen ergeben haben? Wenn ja, wie viele und an welchen Standorten?

10. Wie beurteilt der Senat den Fall der Wohnungsbaugesellschaft Wobra (Brandenburg/Havel) und das dortige Verhalten der Bavaria sowie eventuelle weitere Fälle dieser Art?

Zu 9. und 10. Wie der Antwort zu Frage 8 zu entnehmen ist, kommt die Bavaria ihren Investitionsverpflichtungen nach und verhält sich nach Einschätzung des Senats vertragskonform. Weitere Fälle gibt es nicht.

Berlin, den 10. März 2014

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Mrz. 2014)