

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 18. Februar 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Februar 2015) und **Antwort**

Was macht die Gesellschaft berlinovo für die Wohnungsversorgung in Berlin?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft auch Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie bildet - mit Ausnahme der Antwort zu Frage 5 - die Grundlage für die folgenden Antworten.

1. Welche Aufgaben übernimmt die Gesellschaft berlinovo für die Wohnungsversorgung in Berlin und darüber hinaus?

Zu 1.: Insgesamt managt die berlinovo in Berlin rd. 14.300 Wohnungen und rund 7.000 möblierte Apartments.

Die außerhalb Berlins gelegenen Wohnungen im von der berlinovo gemanagten Vermögen der Fonds wurden überwiegend im Rahmen des „Projekts Phönix“ im Jahr 2014 verkauft.

2. Für welche abgrenzbaren Zielgruppen bietet die berlinovo in Berlin Wohnraum zur Verfügung?

Zu 2.: Gut 54 % der Fondsbestände wurden mit öffentlichen Fördermitteln für die Wohnraumversorgung einer breiten Schicht der Bevölkerung errichtet. Das heißt, das Wohnungsangebot richtet sich zum einen an Wohnberechtigungsschein-Berechtigte (ca. 10 %) und zum anderen (44 %) an Personen, bei denen darüber hinaus bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden, wie zum Beispiel im 2. Förderweg bzw. der einkommensorientierten Förderung. Die verbleibenden 46 % sind freifinanziert und sind somit jeder Interessentin und jedem Interessenten frei von Beschränkungen zugänglich.

Das Angebot der Berlinovo Apartment GmbH (zuvor ARWOBAU GmbH) von möblierten Apartments zum temporären Wohnen in Berlin richtet sich insbesondere an Unternehmen, Institutionen und öffentliche Einrichtungen zur Unterbringung von vorübergehend in Berlin tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Eine weitere Zielgruppe sind Auszubildende und Studierende, die unter der Marke EasyLiving preisgünstige Apartments in Berlin anmieten können. Darüber hinaus ist ein Teil der Apartments mit einer sozialen Zweckbindung (Asylbewerberinnen und Asylbewerber, von Obdachlosigkeit bedrohte Personen, ehemals Suchtkranke) vermietet.

3. Trifft es zu, dass die berlinovo wesentlich zum Wohnungsneubau beitragen soll? Wie viele Wohnungen soll die berlinovo von 2015 bis 2025 jährlich bauen bzw. fertigstellen?

Zu 3.: Der Senat hat beschlossen, dass die berlinovo durch Errichtung von Apartments für studentisches Wohnen die Versorgung in diesem Bereich verbessern soll. Bis 2020 soll sie insgesamt rund 2.500 Studentenapartments zusätzlich errichten.

4. Was qualifiziert die berlinovo besonders zur Durchführung von Neubauvorhaben im Vergleich zu den anderen sechs Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin (HOWOGE, GESOBAU etc.)?

Zu 4.: Für die Errichtung und den nachfolgenden Betrieb von Studentenapartments ist die berlinovo besonders geeignet, da sie neben der Baukompetenz zugleich über die Kompetenz beim Betrieb von möblierten Apartments, auch für Studierende, verfügt.

5. Gibt es seitens des Gesellschafters eine Zuordnung von Wohnungsneubauvorhaben auf die einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die berlinovo?

Zu 5.: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften konzentrieren sich primär auf den Wohnungsneubau für den Wohnungsmarkt, wohingegen der Schwerpunkt des Neubaus durch die berlinovo derzeit eher im Apartmentbereich (Studentisches Wohnen) gesehen wird.

6. Verfügt die berlinovo für Neubauvorhaben über ausreichend eigene Grundstücke? Sind diese Grundstücke in Fondskonstruktionen enthalten oder wie sind genau die Eigentumsverhältnisse?

Zu 6.: Nein. Derzeit noch nicht.

7. Falls die berlinovo nicht über genügend Grundstücke verfügt, auf welche Weise soll diesem Umstand abgeholfen werden?

Zu 7.: Ein Tochterunternehmen der berlinovo wird geeignete Grundstücke kaufen. Diese können sowohl vom Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, von anderen landeseigenen Unternehmen oder vom Markt kommen.

8. Wird die berlinovo für Wohnungsneubauvorhaben Fördermittel aus dem Neubaufonds bei der IBB verwenden? Wie ist der Stand der Beantragung und Bewilligung?

Zu 8.: Nach derzeitigem Stand: Nein.

9. Wie viele Wohnungen der berlinovo wurden mit Stichtag 31.12.2014 als Ferienwohnungen bzw. für Kurzeaufenthalte angeboten? Wie hat sich diese Anzahl seit 2011 verändert?

Zu 9.: Im gesamten Wohnungsbestand der berlinovo werden keine Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet.

Bei der Anmietung der möblierten Apartments werden grundsätzlich unbefristete Mietverträge abgeschlossen.

10. Welche 7.000 Wohnungen bietet die berlinovo unter dem Motto „wohsinnig clever, Wohnen auf Zeit“ an? Wie ist die durchschnittliche Mietdauer bei diesen Wohnungen? Wie hoch ist war die durchschnittliche Belegungsdauer in den Jahren 2011 bis 2014?

Zu 10.: Hierbei handelt es sich um die 7.000 möblierten Apartments der Berlinovo Apartment GmbH.

Die durchschnittliche Verweildauer in den belegten Apartments beträgt 11 Monate.

Die durchschnittliche Verweildauer zu den nachfolgenden Stichtagen war wie folgt:

per 31.12.2011 = 10,8 Monate
per 31.12.2012 = 10,6 Monate
per 31.12.2013 = 10,8 Monate
per 31.12.2014 = 11,0 Monate

11. Trifft es zu, dass die Wohnungsbestände der berlinovo in das Mietenbündnis mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften einbezogen werden, wie das der Staatssekretär Lütke Daldrup am 18. Februar d.J. in einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung bekannt gegeben hat? Ab welchem Datum gelten die Regelungen des Mietenbündnisses auch für Wohnungen und Mietverhältnisse bei der berlinovo?

Zu 11.: Die Wohnungsbestände der von berlinovo betreuten Fondsgesellschaften sind nicht in das Mietenbündnis einbezogen. Die Senatsverwaltung für Finanzen prüft in Abstimmung mit der Geschäftsführung der berlinovo und unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Besonderheiten derzeit die Übertragung von Maßnahmen des Mietenbündnisses auf den von der Gesellschaft betreuten Mietwohnungsbestand.

Berlin, den 13. März 2015

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Mrz. 2015)