

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Carsten Schatz (LINKE)**

vom 09. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. März 2018)

zum Thema:

Vermietung bei der STADT UND LAND in Adlershof

und **Antwort** vom 26. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Mrz. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Carsten Schatz (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13743
vom 09. März 2018
über Vermietung bei der STADT UND LAND in Adlershof

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

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. Sie wird der Beantwortung zugrunde gelegt.

Frage 1

Wie hoch ist das Investitionsvolumen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND in ihren Objekten Otto-Franke-Str. 56-66 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Adlershof, mit 98 Wohnungen?

Antwort zu Frage 1:

Die Gesamtinvestitionskosten für das Objekt mit 93 Wohnungen belaufen sich auf 10,46 Mio. €.

Frage 2

Handelt es sich bei der Baumaßnahme um eine Sanierung nach Neubaustandard als quasi Neubau oder um eine Modernisierungsmaßnahme, und welcher Standard (energetisch, Wohnungsausstattung) wurde für die Wohnungen umgesetzt?

Antwort zu Frage 2:

Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um eine Komplettsanierung der bestehenden Gebäudesubstanz sowie um eine Aufstockung von 16 Neubauwohnungen. Der Energiestandard entspricht der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016.

Frage 3

Auf welcher immobilienwirtschaftlichen Berechnung mit welcher Objektrendite hat die STADT UND LAND das Nettomietniveau zur Vermietung berechnet?

Antwort zu Frage 3:

Die Berechnung erfolgte auf Basis einer Investitionsrechnung. Die Nettokaltmiete der sanierten Wohnungen wurde auf Grundlage eines Sachverständigengutachtens ermittelt und entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10%. Die Mieten der Neubauwohnungen entsprechen der Marktmiete.

Frage 4

Wie hoch sind die berechneten voraussichtlichen Betriebskosten pro Quadratmeter?

Antwort zu Frage 4:

Die Vorauszahlungen der Betriebskosten liegen bei 2,30 €/m² mtl. für die sanierten Wohnungen als auch für die Neubauwohnungen.

Frage 5

Wer hat die Gesamtmiete von bis zu 15,80 €/m² bzw. knapp 1.000 Euro für eine rund 60 m² große Wohnung gebilligt, die im Widerspruch

a. zur Koalitionsvereinbarung („Neubaumieten für breite Bevölkerungskreise erschwinglich zu halten“; „landeseigene Wohnungsbaugesellschaften: Der freifinanzierte Neubauteil soll überwiegend zu Nettokaltmieten unter 10 €/m² angeboten werden.“) und

b. zur Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und städtischen Wohnungsbaugesellschaften („bei Modernisierung: die Nettokaltmiete wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete, um nicht mehr als 10 % übersteigt“) steht?

Antwort zu Frage 5a:

Der Baubeginn des Bauvorhabens und hier insbesondere der Dachgeschossaufstockung (Neubau) fand im Mai 2016 statt, so dass die Kooperationsvereinbarung vom April 2017 auf das Objekt noch keine Anwendung gefunden hat.

Antwort zu Frage 5 b:

Die Begrenzung der Nettokaltmiete nach Modernisierung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich maximal 10 % wird eingehalten. Siehe Frage 3.

Frage 6

Wann hat sich der Aufsichtsrat mit dieser Wohnanlage und den politisch nicht gewollten Miethöhen befasst und was hat er der Geschäftsführung der STADT UND LAND aufgetragen bzw. wann wird sich der Aufsichtsrat damit befassen?

Antwort zu Frage 6:

Der Aufsichtsrat der STADT UND LAND hat sich im Dezember 2014 mit dem Bauprojekt beschäftigt..

Frage 7

Wie bewertet der Senat politisch die oben beschriebene Vermietungspraxis einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft?

Antwort zu Frage 7:

Die STADT UND LAND verhält sich im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben entsprechend aller gesetzlichen Regelungen und Vereinbarungen mit dem Land Berlin, die zum Zeitpunkt der Sanierungsentscheidung und dem Baubeginn bindend waren. Der Senat hält Mietpreise von bruttowarm bis 15,80 €/m²/mtl. für nicht erstrebenswert.

Berlin, den 26.03.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen