Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 640
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe

vom 17. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Mai 2021)

zum Thema:
Fritz-Erler-Allee 112 – 116; Lipschitzallee 43 - 49

und **Antwort** vom 07. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Jun. 2021)

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.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthe über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 27 640
vom 17. Mai 2021
über Fritz-Erler-Allee 112 – 116; Lipschitzallee 43 - 49

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

Frage 1:
Welche Gesamtwohnfläche hat das oben genannte Objekt?

Antwort zu 1:
Das Objekt Fritz-Erler-Allee 112 – 116/ Lipschitzallee 43 – 49 umfasst eine Gesamtwohnfläche von 37.050 m².

Frage 2:
Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse wann seit dem Jahr 2000 geändert?

Antwort zu 2:
Das Objekt wurde zum 1. April 2021 von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo AG erworben.
Eigentumswechsel 2000 bis 2020 von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern werden nicht vom Senat erfasst oder ausgewiesen. Es wird auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Grundbuch bei nachgewiesenem berechtigten Interesse hingewiesen.

Frage 3:
Zu welchem Kaufpreis ist das Objekt jeweils gehandelt worden? Zugleicht beantragt der Unterzeichner hiermit Akteneinsicht nach Art. 45 II VvB in alle Kaufverträge, soweit sie dem Senat, insbesondere SenFin oder Landesgesellschaften vorliegen.

Antwort zu 3:
Angaben zu Kaufpreisen können nicht gemacht werden, da die Daten der Kaufpreissammlung des unabhängig tätigen Gutachterausschusses für Grundstückwerte

bundesgesetzlich datenschutzrechtlichen und nutzungsbezogenen Schutzvorschriften unterliegen.

Frage 4:
Für (im Sinne der Mietparteien) wie viele der 508 Wohnungen im oben genannten Objekt werden entweder a) Mietzuschüsse oder gezahlt oder b) die Miete in voller Höhe von Sozialleistungsträgern übernommen?

Antwort zu 4:
Dem Senat liegen keine objektkonkreten Angaben zur Anzahl der Wohngeldempfangenden und Leistungsempfangenden nach SGB II, SGB XII und AsylbLG vor. Es werden solche objektkonkreten Angaben aufgrund der möglichen Stigmatisierung der Bewohnerschaft nicht veröffentlicht.

Eine Bewilligung von Mietzuschuss im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin scheidet seit dem 1. Januar 2019 aus, weil bei dem betroffenen Wohnobjekt zum 31. Dezember 2018 das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ eintrat.

Frage 5:
Wie hat sich der höchstzulässige und wie der tatsächliche durchschnittliche Mietzins in dem Objekt in den Jahren 2000 bis 2020 entwickelt?

Antwort zu 5:
Angaben können nur für den Zeitraum gemacht werden, in dem das Objekt förderrechtlich der Mietpreisbindung unterlag (bis 31.12.2018). Gemäß der von der Investitionsbank Berlin (IBB) als für den Sozialen Wohnungsbau zuständigen Mietpreisstelle durchgeführten Prüfungen ergeben sich folgende stichtagsbezogenen Mietwerte.

Jahr/Stichtag	Preisrechtlich zulässige Miete in EUR/m^2 Wohnfläche mtl.	Miete in EUR/m^2 Wohnfläche mtl. Eigentümerangabe
2000	4,48	4,10
2006 (01.06.)	9,54	4,20
2008	9,48	4,34
2011	9,53	4,54
2014	9,62	6,11
2017/2018	9,65	7,33

Frage 6:
Trifft es zu, dass bei oder nach einem Verkauf des Objekts – wann genau? - der Mietzins signifikant – von einer Verpflichtungsmiete von etwa 4,00 € pro qm auf eine Kostenmiete von 9,63 € erhöht worden ist? Falls ja, wann konkret auf welcher rechtlichen Grundlage? Falls nein, was ist richtig?

Antwort zu 6:

Die preisrechtlich zulässige Miete wurde nicht durch Eigentumswechsel beeinflusst. Die deutliche Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete zum 01.06.2006 resultierte aus der einsetzenden Bedienung von gewährtem Annuitätshilfedarlehen und Aufwendungsdarlehen.
In der Wirtschaftlichkeitsberechnung durften für das Annuitätshilfedarlehen 7,0% p. a. Zinsen und 0,5% p. a. Verwaltungskosten (§ 18 Absatz 3 Satz 2 II. BV) sowie für das Aufwendungsdarlehen 7,0% p. a. Zinsen, 0,5% p. a. Verwaltungskosten und 2,0% p. a. Tilgung (§ 18 Absatz 3 Satz 1 II. BV) angesetzt werden.

Frage 7:
Wann genau ist das Objekt zu welchem Preis von der Gehag an die Strandgaard Invest GmbH, Westfälische Straße 37, 10711 Berlin verkauft worden? War ein Makler an dem Geschäft beteiligt? Wenn ja, welcher? Handelt es sich bei diesem um eine PEP?

Antwort zu 7:
Bezüglich des Preises wird auf Antwort zu Frage 3 verwiesen. Weitere Informationen zum Verkaufsprozess zwischen den privaten Unternehmen liegen nicht vor.

Frage 8:
8) Wann hat die Firma Ernst G. Hachmann Hausverwaltung die Verwaltung des Objekts übernommen?

Antwort zu 8:
Der IBB ist in ihrer Funktion als Mietpreisstelle des sozialen Wohnungsbaus die Ernst G. Hachmann GmbH als Verwalterin des Objekts ab Mai 2008 bekannt.

Frage 9:
Wann und aus welchen Gründen ist die Einstufung der Wohnlage des oben genannten Objekts im Mietspiegel von einer einfachen auf eine mittlere Wohnlage angehoben worden?

Antwort zu 9:
Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2019 wurde die Wohnlageeinstufung flächendeckend aktualisiert. Für die Bewertung der Wohnlage in dezentralen Lagen wurden im Wege des datengestützten Verfahrens folgende sechs Indikatoren berücksichtigt: Status-Index, Normierter Bodenrichtwert, Grünvolumen, Entfernung Subzentrum, Index Versorgungsgrad und Einwohnerdichte. Anschließend wurden die ermittelten Zuordnungen gemäß der auf Blockseitenebene vorherrschenden Wohnlage homogenisiert. Die Adressen im Wohnobjekt mit ungeraden Hausnummern in der Lipschitzallee 43 bis 49 sowie die Adressen mit geraden Hausnummern in der Fritz-Erler-Allee 112 bis 116 werden unterschiedlichen Blockseiten zugeordnet. Die Adressen Lipschitzallee 43 bis 49 ungerade im Wohnobjekt sind aufgrund der Wohnlagenhomogenisierung im zweiten Schritt wieder der einfachen Wohnlage zugeordnet worden. Lediglich die Adressen Fritz-Erler-Allee 112 bis 116 gerade im Wohnobjekt wurden aufgrund der Ergebnisse der Datenanalyse der mittleren Wohnlage zugeordnet.

Frage 10:
Welchen Effekt hat diese Änderung auf die Spiegelmiete pro qm?

Antwort zu 10:
Für die einfache und mittlere Wohnlage weist der Berliner Mietspiegel 2021 folgende Mittel- und Spannenwerte für die Bezugsfertigkeitsklasse „1973 bis 1990 West“ aus:

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2020), Netto-Kaltmiete in €/m² monatlich

Wohnfläche	Einfache Wohnlage	Mittlere Wohnlage
bis unter 40 m²	7,65 7,51 – 8,95	7,82 5,39 – 8,25
40 m² bis unter 60 m²	7,54 6,27 – 8,75	7,82 6,43 – 8,87
60 m² bis unter 90 m²	7,35 6,15 – 9,10	8,09 5,76 – 9,21
90 m² und mehr	7,27 5,89 – 8,37	7,72 6,04 – 8,76

Frage 11:
Welche Auswirkungen hatte der sogenannte „Mietendeckel“ vor Aufhebung auf die Mietverhältnisse? War die Miete abzusenken und wenn ja, auf welche Höhe?

Antwort zu 11:

Die Anwendung des MietenWoG Bln führte im Objekt Fritz-Erler-Allee 112-116/ Lipschitzallee 43-49 zu einer Mietreduzierung von 9.315 EUR/mtl. Davon entfielen 6.921 EUR/mtl. auf Mietabsenkungen in Bestandsmietverhältnissen und 2.394 EUR/mtl. auf Reduzierungen im Zuge der Neuvermietung.

Frage 12:
Gibt es dem Senat bekannte bauliche Mängel am Objekt? Wenn ja, wann wurden diese festgestellt und um welche handelt es sich? Wann werden diese behoben?

Antwort zu 12:
Der Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirksamts Neukölln sind keine baulichen Mängel bekannt.

Berlin, den 7.6.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen