

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 13. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. April 2022)

zum Thema:

Wie geht es weiter mit der Berlinovo?

und **Antwort** vom 04. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Mai 2022)

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11603

vom 13. April 2022

über Wie geht es weiter mit der Berlinovo?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht ausschließlich 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 Stellungnahme gebeten. Die dem Senat von dort übermittelten Sachverhalte wurden bei der Beantwortung berücksichtigt.

1. Ab welchem Zeitpunkt unterliegen die Mietwohnungsbestände der Berlinovo der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Zu 1.: Die Kooperationsvereinbarung (KoopV) der Berliner Wohnungsbaugesellschaften (WBGen) berücksichtigt derzeit nicht die Besonderheiten der berlinovo. Diese unterscheidet sich hinsichtlich ihres Portfolios erheblich von dem der WBGen:

- Ein großer Teil des Bestandes ist in Fonds gebunden. Hier ist die berlinovo zwar Mehrheits-, aber nicht Alleineigentümerin. Sie kann somit nicht voll und ohne Rücksicht auf die Minderheitszeichner über die Objekte verfügen.
- Die berlinovo verfügt nicht nur über klassische Mietwohnungen, sondern auch über Apartments und Gewerbe (letzteres vornehmlich außerhalb Berlins). Beides ist bislang nicht über die KoopV der WBGen erfasst.

Wie diese besonderen Gegebenheiten berücksichtigt und gleichzeitig den Interessen des Landes soweit wie möglich Rechnung getragen werden kann, wird derzeit geprüft. Der Abschluss einer KoopV berlinovo ist für das 2. Halbjahr 2022 geplant.

2. Welche Gründe haben zu einer Verzögerung geführt?

Zu 2.: Da für die Anwendung der KoopV keine Frist vorgesehen ist, ist auch keine Verzögerung eingetreten.

3. Wie viele Mietwohnungen aus dem Bestand der Berlinovo werden hierbei berücksichtigt und wie viele nicht?

Zu 3.: Die berlinovo verfügt zum 01.01.2022 (auch über ihre Tochtergesellschaften) über insgesamt 19.300 Mietwohnungen. Davon befinden sich 4.288 Wohnungen im Eigenbestand. Diese orientieren sich - mit Ausnahme eines Wohnungsbestandes in Ludwigsfelde (160 Wohnungen) - bereits jetzt hinsichtlich der Mietkonditionen an der KoopV der WBGen.

Im Fondsbestand befinden sich 15.012 Mietwohnungen per 01.01.2022. Ob und wie auch diese Bestände einer Kooperationsvereinbarung zugeführt werden können, ist Gegenstand der o. g. Prüfungen.

4. Wann können in den Mietwohnungsbeständen Wahlen für Mieterbeiräte und Mieterräte durchgeführt werden, welchen Zeitplan gibt es hierfür und für welche Bestände sind ggf. bereits Wahlen geplant?

Die Berlinovo baut aktuell in ihrer operativen Struktur des Bestandsmanagements ein Team für das Quartiersmanagement auf. Ziel ist es, noch in diesem Jahr an zwei Standorten Mieterbeiräte zu installieren und entsprechende Wahlen durchzuführen.

Auf dieser Grundlage wird die Funktionsfähigkeit der Mieterräte angesichts der besonderen o.g. Eigentums- und Mieterstruktur geprüft.

5. Wie viele Wohneinheiten hat die Berlinovo seit 2016 pro Jahr fertiggestellt?

a. Wie viele Wohneinheiten waren davon Mietwohnungen, Apartments für Studierende und Auszubildende, altergerechte Wohnungen und Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF)? (bitte jeweils getrennt nach Jahr und Art der Unterkunft auflisten.)

Zu 5a.: Seit 2016 wurden 1.320 Wohneinheiten fertiggestellt:

Art	Bezeichnung	Bezirk	Jahr Fertigstellung	Anz. Einheiten	Anz. Wohnungen	Plätze Studenten	Plätze Beschäftigte	Plätze Trägerwohnen	Plätze Geflüchtete
Herstellung	Storkower Straße 205a, 10369 Berlin	Lichtenberg	2017	129		141			
Herstellung	Seehausener Str. 47/49, 13057 Berlin - Verkauf an HOWOGE zum 30.06.2021	Lichtenberg	2018	420					420
Herstellung	Friedenhorster Str. 10, 10319 Berlin	Lichtenberg	2019	101		138			
Herstellung	Selma-Lagerlöf-Str. 10-16/Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin	Pankow	2021	399		442			
Herstellung	An der Wuhlheide 198-202, 12459 Berlin	Treptow / Köpenick	2021	137				137	
Herstellung	Pionierstraße 20, 13589 Berlin	Spandau	2022	134			168		
				1.320	0	721	168	137	420

b. Wie viele der fertiggestellten Wohneinheiten wurden pro Jahr als Immobilienprojekte erworben?

Zu 5b.: Insgesamt wurden 636 Wohneinheiten als Immobilienprojekte erworben:

Art	Bezeichnung	Bezirk	Jahr Fertigstellung	Anz. Einheiten	Plätze Studenten	Plätze Hauptstadtwohnern
Ankauf	Von der Gablentz Str. 3-15, 13403 Berlin	Reinickendorf	2020	420	420	
Ankauf	Plönzeile 27/29, 12459 Berlin	Treptow / Köpenick	2022	216	195	21
				636	615	21

c. Zu welchen Mieten wurden neu errichtete Mietwohnungen, Apartments für Studierende und Auszubildende, altersgerechte Unterkünfte und MUFs im Durchschnitt angeboten? (bitte jeweils getrennt nach Jahr und Art der Unterkunft auflisten.)

Zu 5c.: Die Durchschnittsmieten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die jeweilige Nutzungsart ergibt sich aus den Tabellen zu Ziffer 5 a. und b..

Art	Bezeichnung	Bezirk	Jahr Fertigstellung	Durchschnittsmiete mtl. pro Platz
Herstellung	Storkower Straße 205a, 10369 Berlin	Lichtenberg	2017	334,46 €
Herstellung	Seehausener Str. 47/49, 13057 Berlin - Verkauf an HOWOGE zum 30.06.2021	Lichtenberg	2018	129.848 Euro mtl. Generalmiete
Herstellung	Friedenhorster Str. 10, 10319 Berlin	Lichtenberg	2019	380,00 €
Ankauf	Von der Gablentz Str. 3-15, 13403 Berlin	Reinickendorf	2020	460,20 €
Herstellung	Selma-Lagerlöf-Str. 10-16/Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin	Pankow	2021	381,47 €
Herstellung	An der Wuhlheide 198-202, 12459 Berlin	Treptow / Köpenick	2021	62.500 Euro mtl. Generalmiete
Herstellung	Pionierstraße 20, 13589 Berlin	Spandau	2022	340,00 €
Ankauf	Plönzeile 27/29, 12459 Berlin	Treptow / Köpenick	2022	408,47 €

d. Wie viele geförderte Wohnungen wurden seit 2016 durch die Berlinovo errichtet?

Zu 5d.: Die Berlinovo hat die Neubauprojekte ohne Wohnraumförderung errichtet. Allerdings wurden andere Förderungsmöglichkeiten, wie die Förderung der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), genutzt.

6. Wie viele Grundstücke hat die BIM seit 2016 pro Jahr in die Berlinovo eingebracht?

Zu 6.: Seit 2016 wurden 4 Grundstücke in die Berlinovo eingebracht.

7. Wie viele Wohneinheiten befinden sich derzeit bei der Berlinovo in der Planung und wie viele in der Realisierung?

a. Wie viele Wohneinheiten sollen in diesem Jahr fertiggestellt werden? (bitte jeweils getrennt Art der Unterkunft auflisten.)

Zu 7. und 7a.: Die geplanten, in Realisierung befindlichen und in 2022 voraussichtlich fertiggestellten Plätze sind in folgender Tabelle ersichtlich:

Planung bis 2026*	Wohnen für Studierende	Beschäftigten-wohnen	Hauptstadt-wohnen	Senioren- und Pflege-wohnen	Wohnen für Geflüchtete & Trägerwohnen	Gesamt
bereits realisiert	1.500 Plätze	0 Plätze	0 Plätze	0 Plätze	137 Plätze	1.637 Plätze
in Bau	1.280 Plätze	250 Plätze	0 Plätze	0 Plätze	175 Plätze	1.705 Plätze
in Planung	2.730 Plätze	500 Plätze	180 Plätze	1.000 Plätze	250 Plätze	4.660 Plätze
in Konzeption/Anbahnung	830 Plätze	150 Plätze	0 Plätze	100 Plätze	215 Plätze	1.295 Plätze
Gesamt	6.340 Plätze	900 Plätze	180 Plätze	1.100 Plätze	777 Plätze	9.297 Plätze
davon realisierte bzw. geplante Fertigstellung in 2022	830 Plätze	170 Plätze	20 Plätze	0 Plätze	0 Plätze	1.020 Plätze

* ohne Berücksichtigung Projektbudgets

8. Wie viele Wohneinheiten hat die Berlinovo seit 2016 pro Jahr erworben und wie viele Mietwohnungen, Apartments für Studierende und Auszubildende, altersgerechte Unterkünfte, MUFs und geförderte Wohnungen waren jeweils darunter? (bitte jeweils getrennt nach Jahr, Bezirk und Art der Unterkunft auflisten.)

Zu 8.: Seit 2016 wurden insgesamt 4.413 Einheiten erworben:

Art	Bezeichnung	Bezirk	Jahr Erwerb	Anz. Einheiten	Anz. Wohnungen	Plätze Studenten
Ankauf	Gotthardstr.96/Blankestr.5, 8b, 13403 Berlin	Reinickendorf	2018	331		344
Ankauf	Rathenower Str. 59, 10559 Berlin	Mitte	2021	17	17	
Ankauf	Alte Hellersdorfer Str. / Zossener Str., 12629 Berlin	Marzahn-Hellersdorf	2022	1.217	1.217	
Ankauf	Falkenhagener Feld, 13589 Berlin	Spandau	2022	2.643	2.643	
Ankauf	Lehmfeldsteig / Semmelweißstr., 12524 Berlin*	Treptow-Köpenick	2022	85	85	
Ankauf	Buckower Damm, 12349 Berlin*	Neukölln	2022	83	83	
Ankauf	Hamburger Str., 13591 Berlin*	Spandau	2022	37	37	
				4.413	4.082	344

* Nutzen-/Lastenwechsel erfolgt zum 01.07.2022

Berlin, den 04. Mai 2022

In Vertretung

Barbro Dreher
Senatsverwaltung für Finanzen