

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 21. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. März 2023)

zum Thema:

**Service-Wohnen: hier i Live in Tempelhof**

und **Antwort** vom 03. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. April 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und  
Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

die Präsidententin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15130  
vom 21.03.2023  
über Service-Wohnen: hier i Live in Tempelhof

---

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 zu den Fragen den Bezirk Neukölln um Stellungnahme gebeten, welche von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:

Wer hat auf welcher Grundlage den Bau des Gebäudes „i Live“ (Urban Living Tempelhof, Oderstraße 194 in 12051 Berlin) im Bezirk Neukölln an der Ringbahn unmittelbar an der Grenze zu Tempelhof-Schöneberg genehmigt?

Antwort zu 1:

Die Baugenehmigung wurde durch das Bezirksamt Neukölln nach § 34 BauGB erteilt.

Frage 2:

Trifft es zu, dass die Vivico respektive die Nachfolgerin CA Immo Deutschland GmbH das Grundstück verkauft hat?

Frage 3:

Falls ja, warum hat die Vivico das Grundstück nicht einem landeseigenen Wohnungsunternehmen angeboten?

Frage 4:

Handelt es sich um ein ehemaliges Grundstück der Deutschen Bahn AG?

Frage 5:

Falls ja, warum wurde dieses Bahngrundstück nicht im Bahngrundstücks-Paket dem Land Berlin zum bevorzugten Ankauf angeboten, als Teil des „Berlin-Pakets“ sowie des „Verkaufsportfolios 2019/2020“ gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen vom 5. Dezember 2019 an die Mitglieder des Portfolioausschusses, in dem mitgeteilt worden war, dass zwischen dem Regierenden Bürgermeister und dem Bahnvorstand vereinbart sei, den Bedarf zum Ankauf durch das Land Berlin zu prüfen?

Frage 6:

Falls 2. ja: Wann wurde das Grundstück von der Vivico/CA Immo verkauft?

Frage 7:

Falls im Jahr 2018 oder später: warum ist der Beschluss Drucksache 18/0781 des Abgeordnetenhauses von Berlin nicht beachtet worden, der u.a. beinhaltet, im Rahmen einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik stets den Ankauf entwidmeter Bahnflächen auch aus strategischen Gründen der Bevorratung zur Erfüllung der Aufgaben Berlins in absehbarer Zeit (insbesondere auch der sozialen Wohnraumversorgung) zu prüfen, bei positivem Ergebnis vom gezielten Ankauf oder vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Problemen in der Wohnraumversorgung in städtebaulichen Verträgen die Umsetzung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung durch verbindliche Auflagen standortangemessen sicherzustellen?

Antworten zu 2- 7:

Das Grundstück befand sich in Privateigentum. Das Land Berlin ist nicht in Grundstücksgeschäfte privater Dritter eingebunden und verfügt daher auch nicht über entsprechende Informationen. Zudem unterliegen Grundstücksgeschäfte grundsätzlich der Vertraulichkeit, so dass konkrete Fragen nicht im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage beantwortet werden können. Über die Grundstücksverhandlungen zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG wird dem Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses regelmäßig berichtet.

Frage 8:

Wie fügt sich der gerade fertiggestellte Neubau baulich in die Nachbarschaft ein?

Antwort zu 8:

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgte nach § 34 BauGB. Demnach wurde beurteilt, ob sich das Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Dies war der Fall, so dass ein Rechtsanspruch auf Genehmigung bestand.

Frage 9:

Wie fügt sich das Gebäude sozial in die Nachbarschaft ein?

Antwort zu 9:

Die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben „sozial“ einfügt, ist nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Prüfung.

Frage 10:

Wie arbeiten das Unternehmen i Live Group GmbH aus Aalen und der Senat bzw. die Bezirke zusammen; wer hat wann welche Gespräche zur Projektentwicklung und zu Baugenehmigungen geführt; mit welcher Zielstellung?

Antwort zu 10:

Es gibt keine Zusammenarbeit. Die außerhalb der üblichen Bauberatungen geführten Gespräche bezogen sich auf die in der Beantwortung zu Frage 9 erwähnte Kooperationsvereinbarung.

Frage 11:

Wie viele Service-Wohnanlagen mit wie vielen Wohneinheiten betreibt i Live in Berlin?

Frage 12:

Wie viele Projekte dieser Art sind in Berlin von i Live noch geplant?

Antwort zu 11 und 12:

Die erfragten Sachverhalte sind hier nicht bekannt.

Frage 13:

Wie bewertet der Senat das Geschäftsmodell von i Live mit ihren „Produkten“?

Antwort zu 13:

Da die erfragten Sachverhalte zum Geschäftsmodell des privaten Unternehmens hier nicht vorliegen, können demzufolge auch keine Bewertungen abgegeben werden.

Frage 14:

Ist der Senat wie i Live der Auffassung, Wohnen sei ein „Produkt“?

Antwort zu 14:

Nein, der Senat folgt der oben genannten Behauptung nicht.

Frage 15:

Wie bewertet der Senat das Greenwashing von i Live (siehe <https://www.i-live.de/nachhaltigkeit/>)?

Antwort zu 15:

Da es sich um ein privates Unternehmen handelt, sind zur Unternehmensführung und deren Zielsetzungen keine Bewertungen zur oben genannten Behauptung möglich.

Frage 16:

Wie bewertet der Senat die aufgerufenen Nettokaltmieten von 23 bis 26 Euro nettokalt plus Pauschale für Nebenkosten in Höhe von 160 bis 230 Euro?

Antwort zu 16:

Die Regelungen zur Mietpreisbremse sind nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die Höhe des Möblierungszuschlages ist gesetzlich nicht geregelt. Inwieweit die aufgerufenen Mieten einschließlich Möblierungszuschlägen und die Nebenkostenpauschalen eine adäquate Höhe zu den angebotenen möblierten Apartments und den vereinbarten Nebenleistungen darstellen, kann der Senat nicht bewerten. Kommt es zwischen den Mietvertragsparteien zum Streit über die Miethöhe und die Höhe der Nebenkostenpauschale können allein die Gerichte abschließend entscheiden.

Frage 17:

Wie bewertet der Bezirk die aufgerufenen Nettokaltmieten von 23 bis 26 Euro nettokalt plus Pauschale für Nebenkosten in Höhe von 160 bis 230 Euro?

Antwort zu 17:

Der Bezirk bewertet Micro-Apartment-Projekte generell sehr kritisch, da diese regelhaft mit hohen Mietpreisen einhergehen und gerade im Neubau offenbar lukrativer sind als die vom Bezirk gewünschten gemischten Grundrisse. Alle bezirklichen Möglichkeiten – sowohl im Planungs- wie im Bauordnungsrecht - hierauf Einfluss zu nehmen, werden konsequent genutzt. Diese sind aber begrenzt, weshalb es aus bezirklicher Sicht dringend einer landesweiten Abstimmung bedarf, um den Handlungsspielraum der Bezirke zu erhöhen. Dazu sind die Regelungen zur Mietpreisbremse nicht anwendbar auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird und die Höhe eines Möblierungszuschlages ist gesetzlich nicht geregelt. Inwieweit die aufgerufenen Mieten einschließlich Möblierungszuschlägen und die Nebenkostenpauschalen eine adäquate Höhe zu den angebotenen möblierten Apartments und den vereinbarten Nebenleistungen darstellen, kann nicht bewertet werden. Miethöhe und Nebenkostenpauschale unterliegen hierbei dem Zivilrecht.

Frage 18:

Wie erklärt sich, dass im Mietspiegel 2021 (!) für die Adresse:

Oderstraße, Hausnummer 194

Bezirk: Neukölln

Wohnlage: Einfach

Gebäudeart: Neubau

- ein Unterwert von 9,81 €

- ein Mittelwert von 11,47 €

- ein Oberwert von 15,28 €

angegeben wird, wo die Wohnanlage doch gerade erst fertiggestellt und bezugsfertig ist? Wie steht die Aussage im Mietspiegel zur tatsächlich erhobenen noch höheren Miethöhe?

Antwort zu 18:

Der Berliner Mietspiegel 2021 enthält keine Angaben für ab 1. Januar 2018 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (wie im vorliegenden Fall). Der Berliner Mietspiegel 2021 ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2020 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (ortsübliche Vergleichsmieten). Bei den im Berliner Mietspiegel 2021 ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete ohne etwaige Möblierungszuschläge. Mieten möblierter Wohnungen sind grundsätzlich nicht erhoben worden. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt werden regelmäßig die Erstvermietungsmieten von nicht preisgebundenen Wohnungen über den im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Frage 19:

Wie fügen sich derartige Miethöhen in die Nachbarschaft ein? Welche Auswirkungen haben diese Miethöhen auf die Erstellung des nächsten Berliner Mietspiegels, der derzeit für die Oderstraße, alle Hausnummern von 1 bis 182 Bezirk: Neukölln Miethöhen von 4,08 € bis 7,99 € ausweist?

Antwort zu 19:

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2021 ist die Oderstraße im Bezirk Neukölln (alle Hausnummern) der einfachen Wohnlage zugeordnet. Je nach Bezugstauglichkeit, Wohnungsgröße und Ausstattung werden im Berliner Mietspiegel für die einfache Wohnlage sehr unterschiedliche Mietwerte abgebildet. Für den nächsten qualifizierten Berliner Mietspiegel erfolgt die Erhebung von Miet- und Ausstattungsdaten durch eine Zufallsstichprobe mit nachfolgender Auswertung der Daten. Die Mieten von neu errichteten mietspiegelrelevanten Wohnungen können lediglich in der jüngsten Bezugstauglichkeitsklasse die abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten beeinflussen. Zudem bildet der Berliner Mietspiegel die ortsüblichen Vergleichsmieten für die gesamte Stadt ab, örtlich begrenzte Entwicklungen beeinflussen das abgebildete Mietniveau nur geringfügig.

Frage 20:

Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass dieses Grundstück und andere Grundstücke mit Service-Wohnen Stadtraum okkupieren, der auch anderweitig unter Nutzung der Berliner Förderprogramme für preiswertes Wohnen bebaut werden könnte?

Wie fügt sich das Gebäude sozial in die Nachbarschaft ein?

Antwort zu 20:

Das Land Berlin hat keinen Einfluss auf die Grundstücksgeschäfte privater Dritter.

Frage 21:

Warum hat der Senat bzw. der Bezirk nicht darauf bestanden, dass die begrüßenswerte gestapelte Nutzung mit dem Basketballfeld auf dem Dach öffentlich zugänglich wird?

Antwort zu 21:

Da ein Rechtsanspruch nach § 34 BauGB bestand, war der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht möglich (siehe Antwort zu Fragen 8 und 9).

Berlin, den 03.04.23

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen