

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Niklas Schenker und Tobias Schulze (LINKE)

vom 18. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. April 2024)

zum Thema:

Monopoly in der Nobelhochschulversion – Greift eine Privathochschule öffentlich geförderten Wohnraum für Studierende ab?

und **Antwort** vom 3. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Mai 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und Herrn Abgeordneten Tobias Schulze (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18892

vom 18. April 2024

über Monopoly in der Nobelhochschulversion – Greift eine Privathochschule öffentlich
geförderten Wohnraum für Studierende ab?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 (LWU) WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Um welches Bauprojekt an welcher konkreten Adresse handelt es sich bei der Vermietung der WBM an die European School of Management and Technology (ESMT)? ¹

Antwort zu 1:

Auf der Fischerinsel (Fischerinsel/ Ecke Mühlendamm, 10179 Berlin-Mitte), an einem herausragenden, zentralen Standort, hat die WBM 210 moderne und bezahlbare

¹ <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/business-as-unusual-in-mitte-land-berlin-vermietet-exklusiv-an-privathochschuler-11495879.html>

Mietwohnungen geschaffen. Von diesen sind 50% gefördert und werden mit einer bezahlbaren Miete ab € 6,50/m² vermietet.

Frage 2:

Bitte geben Sie folgende Daten zum Objekt an: Baustart und Fertigstellung, Baukosten, Bruttogeschossfläche gesamt, Bruttogeschossfläche und Anzahl Einheiten je Nutzungsart (Wohnen, studentisches Wohnen, Gewerbe, Sonstiges (bitte angeben)).

Antwort zu 2:

Baustart:	12/2020
Fertigstellung:	12/2023
Investitionskosten:	49 Mio. € (ohne Grundstück)
Geschossfläche ¹ :	18.149,68 m ²
Mietfläche gesamt	12.529,79 m ² (ohne Tiefgarage)
davon Wohnen (gesamt):	210 WE; 11.314,56 m ² , entspricht ca. 90%
davon Wohnen „klassisch“	161 WE; 9.151,19 m ² , entspricht ca. 73%
davon studentisches Wohnen	7 WE; 887,39 m ² (für 6 Studierende pro WE), entspricht ca. 7%
davon möbl. Wohnen auf Zeit	42 WE; 1.275,98 m ² , entspricht ca. 10%
davon Gewerbe/Lager	9 Einheiten; 1.215,19 m ² , entspricht ca. 10%
davon Stellplätze	45 PKW-Stellplätze (Tiefgarage)

¹ gesamt lt. Baugenehmigung vom 11.12.2019

Frage 3:

Wie groß sind jeweils die Wohneinheiten für Studierende (bitte aufschlüsseln nach privater Wohnfläche und ggf. Gemeinschaftsflächen)?

Antwort zu 3:

Die WG-Wohnungen bieten eine Wohnfläche von jeweils rund 126 m². Jedes der vier Zimmer zur Einzelbelegung erstreckt sich über etwa 10 m², während das Zimmer für eine Zweierbelegung 20 m² bietet. Die gemeinschaftliche Fläche umfasst etwa 66 m² (Flur, Wohnküche und zwei Bäder).

Frage 4:

Wurden für den Bau Fördermittel beantragt und gewährt? Wenn ja: Mittel welcher Höhe aus welchen Programmen mit welchen Auflagen und Bindungen?

Antwort zu 4:

Für die Hälfte der Wohnungen sind zinslose Baudarlehen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) gewährt worden (s. Antwort zu Frage 1.).

Der Wohnraum für Studierende ist kein öffentlich geförderter Wohnraum. Für die sieben Studentenappartements hat die WBM keine Förderung in Anspruch genommen.

Frage 5:

Was waren die Vermietungs- und Vermarktungspläne der WBM bei Planungs- und Baustart?

Antwort zu 5:

Ziel bei Planungs- und Baustart war die Versorgung von Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS), der über den geförderten Teil des Bauvorhabens sichergestellt wird. Darüber hinaus beinhaltet das Projekt die Schaffung von freifinanzierten Wohnungen als Wohngemeinschaftsangebot für Studierende.

Frage 6:

Wann wurde auf welchem Wege mit der Vermarktung des Gebäudes begonnen??

Antwort zu 6:

Für die WG-Angebote für Studierende erfolgte die gezielte Ansprache von geeigneten Generalmietern ab Anfang Juni 2023.

Frage 7:

Wann und wie kam der Kontakt mit der ESMT-Stiftung zustande?

Antwort zu 7:

Der Erstkontakt kam durch das Bauschild im Zuge erster Bauaktivitäten auf der Fischerinsel zustande.

Frage 8:

Welche Teile des Objekts werden zu welchem Mietzins/m² an die ESMT-Stiftung, die ESMT GmbH oder andere der ESMT nahestehende natürliche oder juristische Personen vermietet??

Antwort zu 8:

Die WBM vermietet die 7 Wohnungen an die ESMT GmbH zu einer Bruttowarmmiete von 21 Euro pro Quadratmeter, inklusive Möblierung und Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. 4,30 Euro pro Quadratmeter. Die Kosten für die Möblierung betragen kalkulatorisch ca. 2,70 Euro pro Quadratmeter, somit liegt die Kaltmiete bei ca. 14,00 Euro pro Quadratmeter und damit unterhalb der derzeit gültigen Durchschnittswerte der Kooperationsvereinbarung.

Frage 9:

Wurde zwischen WBM und ESMT vertraglich festgelegt zu welchen Konditionen (Kaltmiete, Nebenkosten, sonstige Kosten, Belegungsbindungen, etc.) die Flächen an weitere- bzw. Endnutzer*innen vermietet werden? Wenn ja: Wie sehen diese Konditionen aus? Wenn nein: Warum nicht und welche Kenntnis hat die WBM über die tatsächlichen Konditionen der Vermietung durch die ESMT??

Antwort zu 9:

Hierbei handelt es sich um Vertragsdetails, die der Vertraulichkeit unterliegen, daher ist eine Beantwortung der Frage nicht möglich.

Frage 9a:

Ist es richtig, dass die ESMT die Wohneinheiten zu einem deutlich höheren Mietzins – der Artikel legt nahe, dass die WBM für 20€/m² und die ESMT für 70€/m² vermieten – vermietet?

Antwort zu 9a:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 10:

Inwiefern war der Senat an der Vergabe des Objektes beteiligt bzw. über diese informiert?

Antwort zu 10:

Die Vergabe des Objektes liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der WBM.

Frage 11:

Werden die studentischen Wohnplätze in diesem Objekt statistisch Teil der zu schaffenden Wohnplätze für Studierende im Rahmen des entsprechenden Senatsprogramms?

Antwort zu 11:

Das Objekt ist Bestandteil der Statistiken bezüglich der seit 2013/2014 vom Senat verfolgten Zielsetzung (letztmals mit den Richtlinien der Regierungspolitik vom 16.05.2023), zusätzliche 5.000 Wohnplätze für Studierende zu bauen. Das Objekt wird mit 36 studentischen Wohnplätzen geführt.

Frage 12:

Wurde das Studierendenwerk oder andere Hochschulen als mögliche Nutzerinnen in Betracht gezogen? Warum entschied sich die WBM für eine private Hochschule?

Antwort zu 12:

Neben der ESMT wurden auch weitere Bildungsträger durch die WBM aktiv angesprochen, u.a. das Studierendenwerk, das VIA Bildungszentrum für Pflegeberufe, die Berliner Feuerwehr- und Rettungsdienst-Akademie sowie die Polizeiakademie in Berlin. Letztendlich hat sich nach sorgfältiger Prüfung der WBM und unter Berücksichtigung aller entscheidungsrelevanten Parameter die ESMT Berlin durchgesetzt.

Frage 13:

Inwiefern verträgt sich eine solche Vermietung mit dem sozialen Versorgungsauftrag der städtischen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 13:

Der gesellschaftliche Auftrag der WBM umfasst im Kern die Bereitstellung, Sicherung und Schaffung von leistbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Die WBM setzt dafür die rechtlichen Vorgaben und Leitlinien des Landes Berlin unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nachhaltig um.

Mehr als die Hälfte des Bestandes der WBM sind 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen. Dies macht Wohnungen der WBM auch für Studierende oder Auszubildende sehr attraktiv, denn diese Wohnungen bieten eine gute Alternative zu einem Zimmer im Wohnheim. Jährlich stehen etwa 1.000 Bestandswohnungen zur Neuvermietung bereit, von denen die WBM etwa 120 Wohnungen an Schülerinnen und Schüler, Studierende und Auszubildende vermietet.

Frage 14:

Gibt es vergleichbare Fälle bei der WBM oder anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 14:

Die WBM und die anderen LWU passen ihre Vermietungsangebote an die spezifischen Merkmale und Anforderungen jedes Objekts an.

Frage 15:

Wie viele Studierende sind derzeit in grundständigen Studiengängen an der ESMT immatrikuliert?

Antwort zu 15:

Die ESMT verfügt über keine grundständigen Studiengänge, die zu einem ersten berufsqualifizierenden Abschluss (Bachelor) führen. Das Angebot der ESMT umfasst nur postgraduale Studiengänge (konsekutive und weiterbildende Master) sowie ein strukturiertes Promotionsprogramm.

Im Dezember 2023 waren an der ESMT rund 760 Studierende eingeschrieben (Quelle: PM WR vom 22.04.2024 anlässlich der aktuellen Akkreditierung der ESMT); in der amtlichen Schnellmeldung für das Wintersemester 2023/24 sind insgesamt 820 Studierende ausgewiesen.

Berlin, den 03.05.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen