

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 11. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2024)

zum Thema:

Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)?

und aktualisierte **Antwort** vom 3. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Juli 2024)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort (Neufassung)

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19264

vom 11. Juni 2024

über: Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)?

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die mit der Verwaltung des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Einleitend muss erwähnt werden, dass Veräußerungen auf der Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) aufgrund ihrer besonderen Rechtslage bei der Beantwortung der nachfolgenden Fragen unberücksichtigt geblieben sind.

1. Wie viele Ein- und Zweifamilienhäuser, die dem Land Berlin gehören, wurden seit 2021 verkauft und wie viele stehen derzeit zum Verkauf oder werden beabsichtigt, demnächst zu veräußern.

Zu 1.: Seit 2021 wurden keine Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Berlin zum Kauf angeboten. 2024 wird beabsichtigt, ausnahmsweise die u. g. Liegenschaft Stölpchenweg 41 im Wege eines Bieterverfahrens zu verkaufen.

2. Wie viele von den Häusern standen zum Zeitpunkt der Veräußerung leer?

3. Wie viele von den Häusern wurden an Mieter*innen vermietet, die Mitarbeiter*innen des Landes Berlins oder landeseigener Unternehmen waren oder sind?
4. Wie viele von den Häusern wurden an Mieter*innen vermietet, die Mitarbeiter*innen des Landes Berlins oder landeseigener Unternehmen waren oder sind?
5. Wie viele Mieter*innen konnten die Häuser bisher selbst erwerben?

Zu 2. bis 5.: Entfällt, da nicht verkauft wurde.

6. Welche Mieterschutzregeln hat der Senat getroffen, um die Verdrängung der bestehenden Mieter*innen durch Neueigentümer*innen (durch Eigenbedarfskündigungen) zu verhindern? Inwiefern gehen diese über bestehende gesetzliche Vorschriften hinaus?

Zu 6.: Der Mieterschutz wird nach den geltenden gesetzlichen Regelungen gewährleistet. Im Einzelfall kann ein zusätzlicher Mieterschutz geprüft werden.

7. Trifft es zu, dass den beiden Mietparteien von der BIM im März 2024 mitgeteilt wurde, dass die Liegenschaft bzw. das Zweifamilienhaus Stölpchenweg 41 in einem Bieterverfahren verkauft werden soll?

Zu 7.: Ja.

7a: Falls ja, aus welchen Gründen wurde wann der Verkauf von wem beschlossen?

Zu 7 a.: Die Beschlussfassung zum Verkauf der Liegenschaft im Wege eines Bieterverfahrens ist am 06.09.2023 im Aufsichtsrat des Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgebäude des Landes Berlin (SODA) erfolgt, da sich das Grundstück im Vermögen des SODA befindet. Die Befassung im Portfolioausschuss (PFA) erfolgte in der Sitzung am 17.11.2023. Die Kenntnisnahme im Unterausschuss Vermögenverwaltung über den beabsichtigten Verkauf gem. § 64 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. Abs. 9 Landeshaushaltsordnung (LHO) erfolgte anschließend am 24.01.2024.

Unter Betrachtung finanz- und liegenschaftspolitischer Aspekte ist ein Halten der Liegenschaft im landeseigenen Bestand in diesem besonderen Einzelfall nicht länger vertretbar. Es entspricht nicht der Aufgabe des SODA, ein zu Wohnzwecken vermietetes Zweifamilienhaus, welches weder kurz-/ noch langfristig für Landeszwecke genutzt werden kann, mit bei weitem nicht kostendeckenden Mieten (außerhalb des sozialen Wohnungsbaus) im Bestand zu halten.

7b: Falls ja, inwieweit werden die Mieter*innen vor Eigenbedarfskündigungen vertraglich durch Mieterschutzklauseln bei diesem Verkauf geschützt?

zu 7b.: Der Mieterschutz richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Regelungen. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Finanzen prüft die BIM derzeit einen zusätzlichen Mieterschutz.

7c: Falls ja, inwiefern wurde Ersatzwohnraum z.B. bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen angeboten?

Zu 7c.: Die BIM hat alle landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit der Bitte nach Wohnungsangeboten im Umkreis des Stölpchenweg 41 bzw. Bezirks Steglitz-Zehlendorf angeschrieben, um den Mietern adäquate Angebote machen zu können. Im weiteren Umkreis und zu vergleichbaren Bedingungen (insbesondere Miethöhe) konnte kein Ersatzwohnraum identifiziert werden. Auf frühere von der BIM angebotene Unterstützung bei der Suche nach Ersatzwohnraum erfolgte seitens der Mieter keine Reaktion.

7d: Falls ja, wann genau soll der Verkauf starten bzw. bis wann abgeschlossen sein?

Zu 7d.: Das Bieterverfahren wird voraussichtlich am 01.07.2024 beginnen und am 01.10.2024 enden.

8. Wann wurden seit sich die Liegenschaft im SODA befindet, Mieterhöhungen vorgenommen bzw. Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen? Und falls ja, wie hoch waren diese jeweils?

Zu 8.: Seitdem sich die Liegenschaft Stölpchenweg 41 im SODA befindet, wurden keine Mieterhöhungen vorgenommen bzw. Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen.

9. Inwiefern trifft die Aussage von Mieter*innen des Stölpchenweg zu, dass es keine Mieterhöhungsverlangen seitens der BIM gegeben hat seit 19 Jahren?

Zu 9.: Die Aussage trifft insofern nicht zu, dass die angefragte Liegenschaft erst im Jahr 2014 durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (jetzt BIM/SODA) übernommen wurde. Dennoch ist es zutreffend, dass eine Anpassung an die ortsübliche Miethöhe nicht möglich war, weil der Mietspiegel auf ein Zweifamilienhaus nicht anwendbar ist. Des Weiteren gab es eine Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wonach diese verpflichtet wurden, keine Mieterhöhungen mit Wirksamkeit bis zum 31.12.2023 auszusprechen. Dieser „Mietenstopp“ betraf alle Mieterhöhungen, unabhängig ihrer rechtlichen Grundlage, die mit Wirkung zum 01.11.2022 und später ausgesprochen bzw. vereinbart wurden. Diese Regelung galt auch für die BIM.

10. Inwiefern trifft es zu, dass zumindest eine Mietpartei freiwillige Mieterhöhungen sowie eine Einmalzahlung der BIM angeboten hat?

Zu 10.: Es ist zutreffend, dass eine Mietpartei eine Mieterhöhung (inkl. Einmalzahlung) angeboten hat. Das unterbreitete Mieterhöhungsangebot stellt jedoch auf keinen marktgerechten oder diesen zumindest nahen Mietzins ab. Dies bestätigte ein von der BIM beauftragtes Mietwertgutachten, weshalb das Angebot keine Berücksichtigung finden konnte.

11. Was hat die BIM seit 2020 unternommen, um sich mit den Mieter*innen zur Frage der Miethöhen zu einigen?

Zu 11.: Die BIM steht seit Jahren in regelmäßigem Austausch mit den Mieter*innen. Dieser war leider erfolglos. Eine Anpassung der Mietverhältnisse an marktübliche Konditionen, wird im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften in absehbarer Zeit insgesamt als nicht umsetzbar und realistisch angesehen.

Berlin, den 03. Juli 2024

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen