

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

vom 4. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. Februar 2025)

zum Thema:

Transparenz für die Mieter*innen der Kiefholzstr. 19/20 II

und **Antwort** vom 19. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Februar 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Dr. Manuela Schmidt (LINKE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21566

vom 04. Februar 2025

über Transparenz für die Mieter*innen der Kiefholzstr. 19/20 II

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 Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke (SODA) betraute Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten. Soweit von dort Informationen übermittelt wurden, sind diese bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt.

1. Wie hoch ist in dem oben genannten Objekt, gemeint ist das SODA-Objekt im zweiten Hof im Eigentum des SODA-Sondervermögens und verwaltet durch die BIM, die niedrigste, vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete pro Quadratmeter und die höchste, vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete pro Quadratmeter und woraus resultiert die Spreizung zwischen diesen beiden Werten?

Zu 1.: Die niedrigste monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter für einen gewerblichen Mietvertrag liegt bei 0,48 €/m², wohingegen die höchste monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei 6,10 €/m² liegt. Bei dieser Betrachtung wurden Stellplatzmietverträge außen vorgelassen. Die Spreizung der Werte ergibt sich durch den Mietzweck der Räume. Der Mietzweck und damit die vertragliche Nutzung der Räume unterscheidet sich in Nutzung als Lager (geringere Miete) und Nutzung als Büro (höhere Miete).

2. Wie haben sich die Nettokaltmieten in den letzten fünf Jahren entwickelt? Sofern es zu einer Steigerung der Nettokaltmieten in den letzten fünf Jahren gekommen ist, wird eine Begründung für diese Anhebung erbeten.

Zu 2.: In den vergangenen fünf Jahren wurden ausschließlich vertraglich vereinbarte Staffel- und Indexmieten angepasst. Dabei handelt es sich um vier indexgebundene Mietverträge, die zuletzt im Jahr 2024 angepasst wurden; die nächste Anpassung erfolgt im Jahr 2025. Die Entwicklung der indexbasierten Mieten zeigt eine Anpassung entsprechend der zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen:

- 2020: Mietspanne zwischen 1,03 €/m² und 3,65 €/m²
- 2024: Mietspanne zwischen 1,21 €/m² und 4,31 €/m²

Dies entspricht einer durchschnittlichen Erhöhung von rund 18 % im Zeitraum von 2020 bis 2024. Die Unterschiede innerhalb dieser Mietverträge ergeben sich aus den unterschiedlichen Nutzungsarten der Flächen.

Auch die beiden Staffelmietverträge wurden gemäß den vereinbarten Konditionen angepasst:

- Ein Vertrag sieht eine Erhöhung um insgesamt 5 € alle drei Jahre vor, wodurch die Miete von 4,24 €/m² (2019) auf 4,71 €/m² (2024) gestiegen ist.
- Ein weiterer Vertrag beinhaltet eine jährliche Anpassung um 1,5 %, was zu einer Erhöhung von 5,67 €/m² auf 6,10 €/m² geführt hat.

Alle übrigen Nettokaltmieten sind seit 2017 oder länger unverändert geblieben.

Die Anpassungen der Index- und Staffelmieten erfolgten auf Basis der vertraglichen Regelungen und waren an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex bzw. die festgelegten Staffelnbeträge gebunden.

3. Wie haben sich die vertraglich festgeschriebenen Nebenkosten in den letzten fünf Jahren durchschnittlich entwickelt? Bitte getrennt darstellen nach Heizkosten, Kosten für Warmwasser, Grundsteuer, umlagefähige Modernisierungen und weiteren Nebenkosten!

Zu 3.: Die tatsächlichen Betriebskosten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Umlagefähige Modernisierungskosten sind nicht entstanden. Die große Steigerung von 2021 zu 2022 resultiert hauptsächlich aus der Steigerung der Strom-, Fernwärme- und Wartungskosten.

Betriebskosten	2019	2020	Steigerung	2021	Steigerung	2022	Steigerung	2023	Steigerung	2024	Steigerung
Heizkosten	17.659,49	19.491,09	10%	19.176,27	-2%	23.886,05	25%	30.418,72	27%	38.542,73	27%
Wasser	4.916,92	4.464,08	-9%	4.730,56	6%	4.389,35	-7%	4.855,64	11%	4.546,12	-6%
Grundsteuer	6.725,67	6.725,67	0%	6.725,67	0%	6.725,67	0%	6.725,67	0%	6.725,67	0%
übrige Nebenkosten	37.490,72	34.158,85	-9%	34.200,06	0%	62.609,90	83%	55.205,01	-12%	56.233,31	2%
Gesamtergebnis	66.792,80	64.839,69	-3%	64.832,56	0%	97.610,97	51%	97.205,04	0%	106.047,83	9%

4. Sind in den letzten fünf Jahren umlagefähige Modernisierungen vorgenommen worden? Wenn ja, welche? Bitte die einzelnen Maßnahmen mit Startdatum und Enddatum sowie den (erwarteten) finalen Kosten abbilden!

Zu 4.: Von Seiten der BIM wurden keine Modernisierungen vorgenommen.

5. Sind in den letzten fünf Jahren Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden? Wenn ja, welche? Bitte die einzelnen Maßnahmen mit Startdatum und Enddatum sowie den (erwarteten) finalen Kosten abbilden!

Zu 5.: Im Rahmen des kleinen baulichen Unterhalts sind nachfolgend aufgeführte Instandhaltungsmaßnahmen in den letzten fünf Jahren durchgeführt und abgeschlossen worden. Ein Start- und Enddatum konnte systemisch nicht dargestellt werden.

Betrag	2019	2020	2021	2022	2023	2024
573200 - Instands. Bodenbeläge	633 €					1.432 €
573300 - Instands. Außenwände	846 €	4.054 €		2.035 €		1.226 €
573380 - Instands. Sonnenschutz		611 €		0 €	124 €	541 €
573400 - Instands. Innenwände / Decken		453 €	2.930 €		1.031 €	
573440 - Instands. Türen / Fenster	1.725 €	4.633 €	173 €			3.627 €
573600 - Instands. Dächer	1.382 €		2.188 €	1.295 €	353 €	3.710 €
573700 - Instands. Baukonstruktive Einbauten	1.161 €					
574100 - Instands. Abw., Wasser-, Gasanl.	2.482 €	9.804 €	5.688 €	66 €	1.081 €	3.594 €
574110 - Instandsetzung Brandschutz	127 €					0 €
574200 - Instands. Wärmeversorgungsanl.	738 €	216 €	5.102 €		79 €	3.920 €
574400 - Instands. Stromanlagen	3.140 €	11.604 €	19.039 €	203 €	156 €	336 €
574500 - Instands. Fernmelde- und IT-Anl.		169 €	135 €			
574600 - Instands. Förderanlagen					2.574 €	4.441 €
574800 - Instands. Gebäudeautomation		1.496 €	327 €			
574990 - Instands. sonstige Ausstattung		1.155 €			50 €	443 €
575100 - Instands. Geländeflächen	253 €			798 €	170 €	
575200 - Instands. Befestigte Flächen	2.380 €					447 €
575300 - Instands. Baukonstrukt.in Außen	2.709 €		1.175 €	753 €		
575900 - Instands. Sonst.Maßn. für Außen		1.415 €			158 €	
Summe	17.576 €	35.609 €	36.757 €	5.149 €	5.775 €	23.717 €

Zusätzlich zu den Maßnahmen des kleinen baulichen Unterhalts wurden folgende ungeplante Maßnahmen durchgeführt: Im Jahr 2019 erfolgte die Instandsetzung des Aufzugs mit einem Kostenaufwand von ca. 150.000 €.

6. Sind weitere Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen für die kommenden fünf Jahre geplant? Bitte getrennt nach Modernisierung und Instandhaltung auflisten mit Startdatum, Enddatum sowie den erwarteten Kosten!

Zu 6.: Von Seiten der BIM werden zurzeit die dringend notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für die Gebäude wie folgt geplant:

Grobkostenschätzung* BIM Stand 10.02.2025:

	Instandhaltung Kosten in EUR brutto	Modernisierung Kosten in EUR brutto
Kostengruppe 300 Baukonstruktion		
<i>Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen</i>		
Ertüchtigung/Sanierung Keller und Hof	1.272.000	
Instandsetzung/Erneuerung Innenausstattung (Wände, Türen, Bodenbeläge, etc.)	1.319.000	
<i>Modernisierungsmaßnahme</i>		
Instandsetzung Dächer inkl. Sicherungsmaßnahmen, PV und Begrünung		918.000
brandschutztechnische Ertüchtigung		761.000
Ertüchtigung/Instandsetzung Fassade (Außenwände und Fenster)		1.753.000
Kostengruppe 400 Technische Anlagen		
Erneuerung der gesamten Elektroinstallation, Lüftung		1.440.000
Erneuerung/Instandsetzung Sanitäranlagen und Wärmeübergabestation inkl. Verrohrung		948.000
Zwischensumme	2.591.000	5.819.000
Gesamtkosten inklusive Nebenkosten brutto		8.409.000

*Kosten sind aufgerundet.

Die Planung der Leistungsphasen 1 und 2 (Vorplanung) wird voraussichtlich Ende 04/2025 abgeschlossen. Die Finanzierung der Vorplanung ist gesichert, die Beantragung der notwendigen Mittel zur Finanzierung der weiteren Planungsphasen sowie der Umsetzung der Maßnahmen wird erst auf Basis der Ergebnisse der Vorplanung beantragt werden. Ein Startdatum und Enddatum kann daher erst nach Sicherstellung der Finanzierung bekanntgegeben werden.

7. Welchen Sanierungsbedarf sieht die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) jenseits der bereits angegebenen erfolgten sowie geplanten Maßnahmen und auf welche Höhe werden die Gesamtkosten für diesen Sanierungsbedarf aktuell beziffert?

Zu 7.: Es wird aktuell kein über die o.g. Maßnahmen hinausgehender Sanierungsbedarf gesehen.

8. Wie wurde der Sanierungsbedarf, so er besteht, evaluiert und wurden für die Evaluation die Bedarfe der Mieter*innen erfragt?

Zu 8.: Der unter Frage 6. aufgelistete Maßnahmenkatalog wurde in einem ersten Schritt durch die Inaugenscheinnahme der Gebäude und Begehungen vor Ort durch die BIM

ermittelt. In der derzeit laufenden Vorplanungsphase werden die Gebäude eingehender durch Fachplaner untersucht und bewertet.

Es werden zurzeit nur die für die Gebäude notwendigen Maßnahmen geplant, die Mieteinheiten sind hier - bis auf vereinzelte, zwingend notwendige Maßnahmen (Neuverlegung Elektro, Ertüchtigung Fenster, Trockenlegung Wände EG) - nicht betroffen. Die Bedarfsermittlung für die jeweiligen Mieteinheiten wird erst dann erfolgen, wenn belastbare Ergebnisse der notwendigen Maßnahmen aus den Vorplanungen für die Gebäude vorliegen.

Berlin, den 19. Februar 2025

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen