

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 3. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. September 2026)

zum Thema:

**Wohnraum aus dem Bezirksvermögen zur BIM: Was wird aus dem
Lehrer*innenwohnhaus der ehemaligen Rosegger-Grundschule
(Bergmannstraße 28/29)?**

und **Antwort** vom 22. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Sep. 2026)

Senatsverwaltung für Finanzen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/27119

vom 03.09.2026

über Wohnraum aus dem Bezirksvermögen zur BIM: Was wird aus dem

Lehrer*innenwohnhaus der ehemaligen Rosegger-Grundschule (Bergmannstraße 28, 29)?

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft in Teilen Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg sowie die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) um Stellungnahme gebeten. Die übermittelten Informationen sind in die nachfolgenden Antworten eingegangen.

1. Wann und mit welchem Ergebnis hat der Portfolioausschuss über die Teilflächen der ehemaligen Rosegger-Grundschule, Bergmannstraße 28/29 (Turnhalle und Direktoren-/Lehrer*innenwohnhaus mit sechs Wohnungen), entschieden, wer hat den Vorgang eingebracht, und wie wurde begründet, dass vermieteter Wohnraum aus dem Fachvermögen des Bezirks abgegeben wird?

Zu 1.: Das mit dem Wohnhaus bebaute Objekt war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Portfolioausschusses am 17.10.2024. Die Befassung erfolgte auf Grundlage eines bezirksseitigen Antrags, der das Ziel der Übertragung an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen (LWU) oder eine Genossenschaft zum Inhalt hatte, da die Verwaltung von Wohnraum dem Grunde nach nicht zu den Aufgaben eines Bezirksamtes gehört. Hinzu kommen absehbar bezirksseitig nicht finanzierbare Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe.

Die mit der Sporthalle bebaute Teilfläche befindet sich auch weiterhin im bezirklichen Fachvermögen und ist nicht Gegenstand der angedachten Übertragung.

2. In welchem Verhältnis steht diese Entscheidung zum Beschluss des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg vom 23.04.2024, der eine genossenschaftliche Lösung ausdrücklich als mögliche Variante der Abgabe benennt, und wurde dieser Beschluss dem Portfolioausschuss und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vollständig übermittelt?

3. Trifft es zu, dass die BIM von der im Bezirksbeschluss vorgesehenen genossenschaftlichen Variante keine Kenntnis hatte, und falls ja: Wer hat die Weitergabe dieser Vorgabe unterlassen, und welche Konsequenzen zieht der Senat daraus für die Aktenführung und Auftragserteilung bei Übertragungsvorgängen?

Zu 2. und 3.: Der Bezirk hat sowohl die Einbringung an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft als auch die Vergabe an eine Genossenschaft im Rahmen des landesinternen Abstimmungsprozesses zum Umgang bzw. zur Vergabe von Grundstücken (Clusterung) als Möglichkeit benannt. Hierüber hat auch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) entsprechende Kenntnis.

4. Welche Auflage bzw. welchen Auftrag hat die BIM für dieses Objekt erhalten, auf welcher Rechts- und Beschlussgrundlage beruht die Vorgabe, das Haus an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen abzugeben, und wer hat diese Vorgabe gesetzt?

Zu 4.: Die Einbringung an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wurde einstimmig und unter Mitwirkung des Bezirks in der 85. Sitzung des Portfolioausschusses am 17.10.2024 beschlossen.

5. Welche Grundstücks- und Gebäudeteile umfasst die vorgesehene Teilung genau, wie viele Wohnungen und Mietparteien sind betroffen?

Zu 5.: Die Einbringung des rd. 580 m² großen Grundstücksteils umfasst das ehemalige Wohngebäude bestehend aus 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit.

6. Welchen Verfahrensstand hat die verkaufsfreie Einlage bzw. Übertragung, welche Schritte stehen aus, und ab welchem Zeitpunkt wäre der Vorgang nicht mehr umkehrbar?

Zu 6.: Derzeit prüft die GEWOBA eine Übernahme der Immobilie. Vorausgesetzt es besteht ein Übernahmeinteresse, würde in einem nächsten Schritt die parlamentarische Vorbefassung nach § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 in Verbindung mit Abs. 9 LHO erfolgen.

7. Mit welchen landeseigenen Wohnungsunternehmen hat die BIM seit 2024 über eine Übernahme des Objekts gesprochen, wann fanden Begehungen und Objektbesichtigungen statt, wer hat daran teilgenommen, und warum wurden die Mieter*innen darüber nicht informiert?

Zu 7.: Nach Information der BIM erfolgte die Benennung durch die Wohnungsbauleitstelle der SenStadt. Im Ergebnis fand im August 2026 eine durch den Bezirk organisierte Objektbesichtigung mit der GEWOBA unter Anwesenheit von Bezirksamtsmitarbeitenden sowie dem Hausmeister des Gebäudes statt. Abstimmung und Korrespondenz hierzu hatte

der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg übernommen, der im Vorgriff auch wegen möglicher Wohnungsbesichtigungen an die Mietparteien herangetreten war.

8. Trifft es zu, dass die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH als Übernehmerin vorgesehen ist oder geprüft wird, und falls ja: Wie begründet der Senat, dauerhaft vermieteten Bestandswohnraum an ein Unternehmen zu übertragen, dessen Geschäftsmodell schwerpunktmäßig auf möblierten Apartments und temporärem Wohnen liegt?

Zu 8.: Die berlinovo hat das Objekt ebenfalls anhand übermittelter Unterlagen und ergänzender interner Bewertungen geprüft und im Ergebnis eine Übernahme abgelehnt. Die berlinovo vermietet neben möblierten Apartments auch in erheblichem Umfang unmöblierte Wohnungen mit unbefristeten Mietverträgen. Das „Klassische Wohnen“ ist in der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin ausdrücklich als eigenes Segment enthalten. Die Prüfung, dauerhaft vermieteten Wohnraum zu übernehmen, steht daher weder im Widerspruch zum Geschäftsmodell noch zum Gesellschaftszweck der berlinovo.

9. Ist die Berlinovo an die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie an deren Mieter*innenschutzregelungen und Mietobergrenzen gebunden, und welche Regelungen zu Mieterhöhungen, Modernisierung und Härtefällen würden für die sechs Wohnungen nach einer Übernahme gelten?

Zu 9.: Die sechs dauerhaft vermieteten Wohnungen wären grundsätzlich dem Segment „Klassisches Wohnen“ zuzuordnen. Auf Basis der bestehenden Vereinbarungen würden im vorliegenden Fall bei der berlinovo dieselben mieterschützenden Vorgaben wie bei den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften greifen. Die berlinovo hat mit dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, eine eigene Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, die ausdrücklich bestimmt, dass die Bewirtschaftung des „Klassischen Wohnens“ im Eigenbestand den Vorgaben der allgemeinen Kooperationsvereinbarung 2024 folgt.

10. Wie hoch sind die derzeitigen Nettokaltmieten im Haus (bitte anonymisiert je Wohnung in € /m²), mit welcher Mietentwicklung ist bei einer Übertragung an ein landeseigenes Wohnungsunternehmen zu rechnen, und welche Zusicherungen zum Erhalt der bestehenden Mietverhältnisse und Mieten gibt es?

Zu 10.: Die Nettokaltmieten für die Wohnungen gestalten sich aktuell wie folgt:

Wohnung 1: 5,97 €/m²

Wohnung 2: 5,14 €/m²

Wohnung 3: 6,39 €/m²

Wohnung 4: 4,74 €/m²

Wohnung 5: 4,43 €/m²

Erhöhungen der Nettokaltmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und / oder bei etwaigen Modernisierungsmaßnahmen sind auf Basis der gesetzlichen Regularien

möglich. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben sich in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ auf eine Begrenzung der Mieterhöhung um 2,9 % pro Jahr verständigt.

Die Wohnraummietverträge sind unbefristet; gesonderter Zusicherungen zum Erhalt der bestehenden Mietverhältnisse und Miethöhen bedarf es nicht (siehe Antwort zur Frage 12). Der Gewerbemietvertrag ist beidseitig entsprechend den vertraglichen Konditionen kündbar. Mieterhöhungen können hier nur individuell vereinbart werden.

11. Wie bewertet der Senat, dass die Mieter*innen Instandhaltung, Pflege und Teile der Verwaltung des Hauses seit Jahren in Eigenleistung übernehmen, und wie werden solche Eigenleistungen bei Wertermittlung und Übertragung berücksichtigt?

Zu 11.: Es trifft nicht zu, dass die Mieter*innen Instandhaltung, Pflege und Teile der Verwaltung des Hauses seit Jahren in Eigenleistung übernommen haben. Die Verwaltung sowie Beauftragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.

12. Warum wurden die Mieter*innen trotz mehrfacher Gesprächsangebote weder vom Bezirk noch von der BIM in das Verfahren einbezogen, und welche verbindlichen Vorgaben zur Beteiligung von Bewohner*innen gelten bei der Abgabe bewohnter Gebäude aus dem Landes- oder Bezirksvermögen?

Zu 12.: Die Mietverhältnisse sind von der Übertragung / Einbringung nicht unmittelbar betroffen. Es gelten die bei Eigentümerwechsel üblichen gesetzlichen Regelungen für Bestandsmietverhältnisse. Vorgaben zur Beteiligung von Mietparteien sind nicht bekannt.

13. Welche Wege bestehen, das Haus wieder in Bezirksvermögen zu bringen oder an eine Genossenschaft zu übertragen (unter anderem Erbbaurecht, Konzeptvergabe, Direktvergabe an eine Genossenschaft)?

Zu 13.: Die Verwaltung von Wohngebäuden und deren Vermietung gehört nicht zu den Kernaufgaben der Bezirksverwaltung, sondern ist grundsätzlich als Daseinsvorsorge des Landes Berlin bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften angesiedelt. Demzufolge hatte das Bezirksamt beschlossen, Grundstücksteilfläche und Gebäude abzugeben und an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft zu übertragen. Sofern die Übertragung nicht zustande kommt, können weitere Konstellationen geprüft werden.

14. Ist der Senat bereit, den Vorgang bis zur Klärung der genossenschaftlichen Option und einer Beteiligung der Mieter*innen auszusetzen, und wenn nein, warum nicht?

Zu 14.: Es sind keine nachteiligen Gründe ersichtlich, die gegen eine Übertragung an ein LWU und für die Aussetzung der aktuell laufenden Prüfung sprechen.

15. Wie viele bewohnte Wohngebäude bzw. Wohnungen wurden seit 2023 aus Bezirksvermögen über die BIM an landeseigene Wohnungsunternehmen übertragen (bitte nach Bezirk, Objekt, Anzahl Wohnungen und Erwerber aufschlüsseln), und in wie vielen Fällen wurden dabei Genossenschaften einbezogen?

Zu 15.: Es erfolgten 3 Einbringungen aus dem jeweiligen bezirklichen Vermögen an LWU:

Bezirk	Anzahl der Objekte	Anzahl Wohneinheiten	LWU
Charlottenburg-Wilmersdorf	1	69	GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin Berlin
Spandau	1	85	Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH Berlin
Lichtenberg	1	87	HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH Berlin

16. Wie stellt der Senat sicher, dass die Bezirke ausreichend eigene Wohnungen für dringende Umsetzungen aus Sanierungs- und Stadtentwicklungsmaßnahmen vorhalten, und wie wurde dieser Bedarf im vorliegenden Fall geprüft?

Zu 16.: Die Bezirke verfügen in der Regel über keine eigenen Wohnungsbestände. Bei dem sehr geringen Wohnungsbestand des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg wäre ein Vorhalten von freien Wohnungen für diesen Zweck unwirtschaftlich, würde zudem eine Zweckentfremdung darstellen und wäre bei dem sehr angespannten Wohnungsmarkt auch nicht sinnvoll. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften können aufgrund ihres großen Bestandes an Wohnungen für gewöhnlich schneller Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen.

17. Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Zu 17.: Dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg war im Rahmen der notwendigen Zulieferungen eine Frist bis zum 15.09.2026 benannt worden.

Berlin, den 22. September 2026

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen