Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 738
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Bettina Domer (SPD)

vom 26. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Mai 2021)

zum Thema:

Geplante Fusion zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE: Was heißt das für die Großwohnsiedlung Falkenhagener Feld und deren Mieter:innen?

und **Antwort** vom 14. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Jun. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Bettina Domer (SPD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 27738
vom 26. Mai 2021
über Geplante Fusion zwischen der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE: Was heißt das für die Großwohnsiedlung Falkenhagener Feld und deren Mieter:innen?

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

Frage 1:
Laut aktueller Presseberichterstattungen im Zuge der Übernahmeofferte wurde bekannt, dass die Vonovia SE beabsichtigt dem Land Berlin 20.000 Wohnungen zum Kauf anzubieten. Wie bewertet der Senat diese Aussage und welche Wohnungen sollen zu welchen Konditionen dem Senat angeboten werden?

Antwort zu 1:
Das Angebot wird im Hinblick auf seine wirtschaftliche Nachhaltigkeit und die wohnungspolitischen Ziele Berlins geprüft. Die konkreten Inhalte des Portfolioangebotes unterliegen zumindest in der Angebots- und Verhandlungsphase einer Verpflichtung zur Vertraulichkeit.

Frage 2:
Wie bewertet der Senat das Übernahmeangebot von Vonovia an die Deutsche Wohnen SE aus rechtlicher und mietenpolitischer Sicht?

Antwort zu 2:
Es handelt sich hier um einen privatrechtlichen Vorgang, der vom Senat nicht rechtlich zu bewerten ist, kartellrechtliche Fragen sind durch das Bundeskartellamt zu bewerten.
Der Senat geht davon aus, dass sowohl die Übernahme als auch die Bewirtschaftung der Bestände im Rahmen der gesetzlichen Regelungen erfolgen. Der Senat begrüßt die Ankündigungen der Unternehmen zur Mietenentwicklung im Bestand und zum Neubau.

Frage 3:
Wie bewertet der Senat den von der Vonovia SE angebotenen ‚Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen' hinsichtlich der rechtlichen Bindungswirkung und Inhalt?

Antwort zu 3:
Die Ankündigungen zur künftig zurückhaltenden Mietpreisentwicklung und zum Neubau sind freiwillig. Ein Immobilienkauf erlangt nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages Rechtskraft.

Frage 4:
Handelt es sich bei den in Rede stehenden 20.000 Wohnungen um ehemalige Wohnungen, die von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der Haushaltsnotlage Berlins in den 90er Jahren verkauft werden mussten?

Antwort zu 4:
Ein Rückkauf von Wohnungen, die sich vormals im Besitz des Landes Berlin befunden haben, ist im Rahmen des Angebots möglich.

Frage 5:
Wie bewertet der Senat die Absichtserklärung, dass Vonovia SE weiterhin plant, die Kosten für die energetische Sanierungsmaßnahmen nicht voll auf die Mieter*innen umgelegt werden sollen, vor dem Hintergrund der aktuell hierfür geltenden Gesetze? (Bitte Absichtserklärung der Vonovia SE hinsichtlich der Modernisierungsumlage mit den geltenden Gesetzen gegenüberstellen)

Antwort zu 5:

Die Ankündigung, die Umlegung von Modernisierungskosten generell auf maximal 2 Euro / m² zu begrenzen, geht für Haushalte mit Miethöhen von mehr als 7 Euro / m² über die im § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches eingeräumten Möglichkeiten hinaus.

Frage: 6
Falls zu den 20.000 Wohnungen auch ehemalige GSW Bestände, die aktuell der Deutschen Wohnen im Falkenhagener Feld gehören, werden diese Wohnungen saniert werden?

Frage 7:
Was bedeutet das konkret für die Mieter:innen im Falkenhagener Feld?

Frage 8:
Falls zu den 20.000 Wohnungen auch ehemalige GSW Bestände, die aktuell der Deutschen Wohnen im Falkenhagener Feld gehören, wie möchten die landeseigenen Gesellschaften als neue Eigentümer zukünftig sicherstellen, dass es dort nicht mehr zu ausfallenden Heizungen und störungsanfälligen Aufzügen (z.B. die Objekte in der Westerwaldstraße und Pionierstraße) kommt?

Antwort zu 6, 7 und 8:
Zunächst sind die zum Kauf angebotenen Wohnungen im Rahmen einer Due Diligence auch auf ihre Sanierungsbedürftigkeit zu prüfen. Diese beeinflusst auch den Kaufpreis. Zu künftigen Sanierungsmaßnahmen der Wohnungsbaugesellschaften nach einem Erwerb der Immobilien kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Der Abbau von Sanierungsstau, auch hinsichtlich notwendiger energetischer Sanierung, ist Teil der Geschäftspolitik der Wohnungsbaugesellschaften. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen kommen ihren Pflichten bei Instandhaltung und notwendigen

Modernisierungsmaßnahmen nach. Dies betrifft auch angekaufte Wohnungsbestände.

Berlin, den 14.6.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen