

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 22. November 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. November 2021)

zum Thema:

Berlinovo lässt Wohnungen von Deutsche Wohnen verwalten

und **Antwort** vom 07. Dezember 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Dez. 2021)

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10188

vom 22. November 2021

über „Berlinovo lässt Wohnungen von Deutsche Wohnen verwalten“

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

Die Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, hat er die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) und bzgl. Frage 4 die degewo AG (degewo) und HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (Howoge) um Stellungnahme gebeten. Die dem Senat von dort übermittelten Sachverhalte wurden bei der Beantwortung berücksichtigt.

1. Welche Gründe liegen dafür vor, dass die Wohnungsbaugesellschaft Berlinovo die von der Deutsche Wohnen angekauften Bestände bis zum 31. Dezember 2022 weiter von der Alteigentümerin verwalten lässt, wohingegen die Degewo und die Howoge die von Deutsche Wohnen und Vonovia angekauften Bestände ab Eigentumsübergang selbst verwalten?

Zu 1.: Das Ankaufsportfolio der berlinovo besteht aus 4.065 Wohn- und 79 Gewerbeeinheiten. Damit steigt der von der berlinovo bewirtschaftete Bestand um ca. 22 %. Hierfür sind selbstverständlich innergesellschaftliche Anpassungen vorzunehmen, insbesondere ist mehr Personal für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Bestände zu gewinnen. Die berlinovo erarbeitet aktuell ein Personalkonzept zur Implementierung der erworbenen Einheiten. Es ist vorgesehen, diese Voraussetzungen in 2022 zu schaffen und danach die Verwaltung durch die berlinovo durchzuführen. Die befristete Fortführung der Verwaltung durch die Deutsche Wohnen dient daher in erster Linie der Sicherstellung einer geordneten Verwaltung.

2. Warum können hingegen die 205 Wohnungen, die die Berlinovo von der Vonovia erworben hat, bereits ab 1. Juli 2022 von der Berlinovo verwaltet werden?

Zu 2.: Die organisatorischen und personaltechnischen Voraussetzungen sollen bis zum Ende des 2. Quartals 2022 geschaffen werden, so dass eine Übernahme von 205 Einheiten ab Beginn des 3. Quartals sichergestellt ist.

3. Mit welchem Verwaltungsaufwand rechnet die Berlinovo (personell und finanziell) und wie werden die nötigen Verwaltungskapazitäten in der Berlinovo innerhalb eines Jahres aufgebaut?

Zu 3.: Ausgehend von der bestehenden Struktur der Berlinovo wird von einem notwendigen Personalaufbau von ca. 40 Mitarbeiterkapazitäten ausgegangen, der innerhalb des Jahres 2022 aufgebaut wird.

4. Werden die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Degewo und Howoge weitere Kapazitäten aufbauen, um die neu hinzugekommenen Wohnungen mit mehr Personal zu verwalten; wenn ja, ab wann werden die zusätzlichen Kapazitäten bereitstehen?

Zu 4.: Die Degewo geht davon aus, dass für die Bewirtschaftung des Portfolios Personal in einer Größenordnung von insgesamt ca. 22 Mitarbeiterkapazitäten erforderlich sein wird. Derzeit läuft die Personalakquise. Angestrebt wird, dass das benötigte Personal zum Zeitpunkt des Bestandsübergangs auf Degewo zur Verfügung steht.

Bei der Howoge erfordert das Bestandswachstum vor allem Personalaufbau in operativen Bereichen, insbesondere für Hausmeister, Bewirtschafter oder Anlagenbetreuer. Die Kapazitäten (ca. 90 Vollzeitäquivalente) werden sukzessive aufgebaut, wobei das Recruiting begonnen hat und bereits erste Arbeitsverträge abgeschlossen werden konnten.

5. Welche Vorgaben macht die Berlinovo der Deutsche Wohnen und der Vonovia als Verwalter?

6. Ab wann übernimmt die Berlinovo die Verpflichtungen zur Mietenbegrenzung aus der Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit dem Senat; ab wann gilt dies auch für die von Deutsche Wohnen und Vonovia verwalteten Berlinovo-Bestände?

Zu 5 und 6.: Die Berlinovo hat ihre soziale Verantwortung bzw. sozialen Ziele im Gesellschaftsvertrag verankert. Eine weitergehende Bindung des gesamten Bestandes der Berlinovo an die Regelungen der Kooperationsvereinbarung bedürfte einer weitergehenden Prüfung. Denn erstens stehen die von der Berlinovo betreuten Altbestände im Eigentum von Fondsgesellschaften, an denen – wenn auch in geringem Umfang – externe Fondsgeschafter beteiligt sind. Eine Änderung des bisher rein erwerbswirtschaftlichen Gesellschaftszweckes bedürfte einer Zustimmung aller Gesellschafter. Die Zustimmung der Mehrheitseigentümerin Berlinovo allein genügt nicht. Zum zweiten ist die Kooperationsvereinbarung auf klassisches Wohnen zugeschnitten. Bei dem von der Berlinovo betreuten Immobilienbestand handelt es sich nicht durchgängig um dieses Segment. Sie verfügt insbes. über größere Apartmentbestände, die von der Kooperationsvereinbarung derzeit nicht angemessen erfasst sind.

In den von der Deutsche Wohnen und Vonovia erworbenen Beständen wird die Berlinovo die Verpflichtungen aus der Kooperationsvereinbarung umsetzen. In

diesem Kontext erfolgt auch die Verwaltung der Bestände durch die Deutsche Wohnen. Vonovia tritt nicht als Verwalter für die berlinovo auf.

7. Wann und auf welche Weise wurden bzw. werden die Mieterinnen und Mieter über den Ankauf, den Übergang bei der Verwaltung und die Verpflichtungen zur Mietenbegrenzung informiert?

Zu 7.: Die Mieter und Mieterinnen der Deutsche Wohnen Bestände werden im Dezember schriftlich von Deutsche Wohnen informiert, die Mieter und Mieterinnen der Vonovia wurden bereits schriftlich von Vonovia über den Verkauf der Bestände informiert. Die jeweiligen Schreiben wurden zwischen den Verkäufergesellschaften und berlinovo zuvor abgestimmt. Entsprechende Begrüßungsschreiben durch berlinovo werden nach Besitzübergang versandt.

8. Wie hoch ist der Investitionsbedarf für die angekauften Bestände?

Zu 8.: Nach Feststellung der Gebäudezustände geht die berlinovo von einem Sanierungsaufwand in Höhe von rund 160 Mio. € in den nächsten 10 Jahren aus.

Berlin, den 07.12.2021

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen