

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 12. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. April 2023)

zum Thema:

Verwaltet die Deutsche Wohnen weiterhin Wohnungen für die Berlinovo?

und **Antwort** vom 25. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. April 2023)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15271

vom 12.04.2023

über Verwaltet die Deutsche Wohnen weiterhin Wohnungen für die Berlinovo?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht ausschließlich aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) sowie bzgl. Fragen 3 und 4 die degewo AG (degewo) und HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um Stellungnahme gebeten. Die vorliegenden Informationen werden nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. Nach Erwerb von Wohnungsbeständen von der Deutsche Wohnen, teilte die Berlinovo mit, dass trotz Eigentumsübergang die Deutsche Wohnen für einen Übergangszeitraum eine Verwaltung der Bestände übernehme. Wird die Verwaltung mittlerweile durch die Berlinovo übernommen?

a. Falls nein: wann ist mit einer Übernahme der Verwaltung zu rechnen und welche Gründe haben bisher dazu geführt, dass eine Verwaltung noch nicht übernommen werden konnte?

Zu 1.:

Die Wohnungen aus dem Ankaufportfolio der Deutsche Wohnen werden seit dem 01.01.2023 durch die berlinovo verwaltet.

2. Welche Voraussetzungen wurden geschaffen, damit die Berlinovo eine Verwaltung der Wohnungsbestände übernehmen kann? Wie viele Personalstellen wurden zusätzlich bei der Berlinovo geschaffen und wie viele sind davon besetzt?

Zu 2.:

Für die Bewirtschaftung der Ankaufsbestände wurden in der berlinovo 44 Stellen aufgebaut, die sukzessive besetzt wurden.

3. Welche zusätzlichen Personalkapazitäten haben die Howoge und Degewo aufgebaut, um die von der Deutsche Wohnen und Vonovia erworbenen Bestände zu verwalten?

Zu 3.:

Die HOWOGE hat im Zusammenhang mit dem Ankauf 78 Vollzeitäquivalente (VZÄ) aufgebaut.

Bei der degewo ist eine personengenaue Zuordnung von zusätzlichen Personalkapazitäten für die Verwaltung der von der Deutsche Wohnen und Vonovia erworbenen Bestände nicht möglich. Ein Zuwachs von Personalkapazitäten resultiert aus dem gesamten Wachstum des Unternehmens und kann nicht speziell auf diesen Ankauf bezogen werden.

4. Von welchem Investitionsbedarf gehen Howoge, Degewo und Berlinovo für die von Deutsche Wohnen und Vonovia im Jahr 2021 erworbenen Bestände aus und in welchem Zeitraum sollen diese verausgabt werden?

Zu 4.:

Für die durch die berlinovo angekauften Bestände der Deutsche Wohnen und Vonovia wurde ein Investitionsbedarf von rd. 167 Mio. EUR. über einen Zeitraum von 10 Jahren ab der Übernahme der Verwaltung kalkuliert.

Bei der HOWOGE ergibt sich insgesamt ein Aufwand in Höhe von 191,4 Mio. € in den ersten 10 Jahren für Instandsetzungsmaßnahmen.

Die degewo geht von einem Aufwand in Höhe von 84,4 Mio. € für Instandsetzungsmaßnahmen für den Betrachtungszeitraum bis 2046 aus.

Die Angaben verstehen sich jeweils ohne Modernisierungs-Anteil. Aufgrund der sehr deutlich gestiegenen Baukosten, der z. T. fortwährenden Materialknappheit und nur begrenzten Kapazitäten von Fachfirmen können Anpassungen der Planungsannahmen notwendig werden.

5. Gelten für die von der Deutsche Wohnen und Vonovia durch die Berlinovo erworbenen Bestände die Regelungen aus der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Zu 5.:

Für den von der Deutsche Wohnen und der Vonovia angekauften Wohnungsbestand werden die Regelungen der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen angewandt.

6. Für wie viele der Wohn- und Gewerbeeinheiten der Berlinovo gelten die Regelungen aus der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen und für welche nicht?

Zu 6.:

Die Regelungen aus der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen finden grundsätzlich Anwendung für den Eigenbestand im klassischen unbefristeten Wohnen der Berlinovo, derzeitiger Bestand 4.354 Wohneinheiten in Berlin.

Für Wohnungen, die sich in den von der Berlinovo verwalteten Fondsgesellschaften befinden, gelten unter Berücksichtigung der Rechte der Minderheitsgesellschafter die hierzu vereinbarten Vermietungsleitlinien, welche sich an den Regelungen des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbarem Wohnen“ orientieren.

Die Kooperationsvereinbarung trifft ausschließlich Regelungen für Wohnungen und keine für Gewerbeeinheiten.

Berlin, den 25. April 2023

In Vertretung

Barbro Dreher

Senatsverwaltung für Finanzen