

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Tuba Bozkurt (GRÜNE)

vom 24. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Februar 2025)

zum Thema:

**Senats-Werkwohnungen gegen den Fach- und Arbeitskräftemangel:
Noch beschäftigt oder wohnt schon jemand?**

und **Antwort** vom 10. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. März 2025)

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Frau Abgeordnete Tuba Bozkurt (Bündnis 90 / Die Grünen)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei
- G Sen -

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21744
vom 24.02.2025
über Senats-Werkwohnungen gegen den Fach- und Arbeitskräftemangel: Noch beschäftigt
oder wohnt schon jemand?

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

Vorbemerkung:

Zur Beantwortung der Schriftlichen Anfrage wurden die Landeswohnungsunternehmen (LWU) einschließlich der Berlinovo und die Bundesanstalt für Immobilien (BImA) um Zulieferung gebeten. Die Zulieferungen wurden im Wesentlichen übernommen.

1. Welche Formen der Wohnungsüberlassung bzw. -vermietung an Beschäftigte des öffentlichen Dienstes existieren in Berlin?

Zu 1.:

Die Antworten sind nach dem jeweiligen Landeswohnungsunternehmen (LWU) dargestellt.

Bei der degewo verfügt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über mehrere Belegungsrechte für Bundesbeschäftigte.

Zwischen der Gewobag und der Polizeiakademie besteht seit 2020 eine Kooperation zur Vermietung von Wohnraum an Auszubildende.

Die WBM hat sich kaufvertraglich in einem Neubauprojekt dazu verpflichtet, ein dinglich gesichertes Belegungsrecht für Bundesbedienstete zu gewähren. Andere Formen der Gebrauchsüberlassung bestehen derzeit noch nicht.

Die HOWOGE überlässt Wohnungen im Rahmen von Belegungsrechten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Die Berlinovo vermietet gemäß satzungsrechtlichem Auftrag an Beschäftigte des Landes Berlin (Verwaltung und Beteiligungsunternehmen), insbesondere in anerkannten Mangelberufen, bei denen das Land Berlin verstärkt Personal einwerben möchte.

Die Berlinovo vermietet im Rahmen dieses Auftrages an die Beschäftigten des Landes direkt

- an Arbeitgeber über Generalmietverträge
- an Arbeitgeber über Belegungsrechte
- an Arbeitgeber über Firmenmietverträge

Die BIM GmbH identifiziert für diesen Zweck geeignete Potenzialflächen und meldet diese der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, die als koordinierende Dienststelle für Beschäftigtenwohnen fungiert.

Liegenschaften des SILB werden an die Berliner Verwaltung vermietet. Etwaige Wohnungsbestände innerhalb dieser Liegenschaften werden im Einzelfall von den Mietern – also den jeweiligen Verwaltungseinheiten – im Rahmen einer Untervermietung an Beschäftigte vergeben.

2. Wie viele Wohneinheiten stehen derzeit im Rahmen der Wohnungsüberlassung bzw. -vermietung in Berlin zur Verfügung und wie ist die Entwicklung der letzten 10 Jahre?

Zu 2.:

Bei der degewo stehen der BlmA 110 Wohneinheiten zur Verfügung.

Seit Beginn der Kooperation mit der Polizeiakademie Berlin erfolgten bei der Gewobag insgesamt 99 Vermietungen. Es wird aber kein Kontingent an Wohnungen für Beschäftigte vorgehalten.

Bei der WBM sind 60 Wohnungen zur Vergabe durch die BlmA vorgesehen.

Die HOWOGE verfügt seit 2022 über 36 Wohnungen für Beschäftigte.

Die Berlinovo verfügt zum Stichtag 31.12.2024 über insgesamt 5.676 Mieteinheiten im Apartment Beschäftigtenwohnen. Das Konzept des Apartment Beschäftigtenwohnen wurde bei der Berlinovo erst im Jahr 2021 eingeführt.

In der folgenden Tabelle wird die Entwicklung der letzten 10 Jahre abgebildet:

Flächennutzung	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2022	Jahr 2021	Jahre 2020 bis 2015
Apartment Beschäftigtenwohnen	5.676	5.512	5.430	5.262	0

Bei der BIM GmbH werden lediglich in berufsbildenden Schulen und Oberstufenzentren des SILB werden noch Dienstwohnungen geführt, welche durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie in der Regel an die Hausmeister der jeweiligen Liegenschaft vergeben werden. Für die BIM stellt das eine Untervermietung dar. Der BIM sind aktuell 33 solcher Untervermietungen bekannt.

Im SODA werden aktuell vier Wohnungen an Beschäftigte der Berliner Forsten vermietet, drei davon per Untervermietung über die Berliner Forsten.

3. Auf welche Beschäftigte sind diese Einheiten bezugnehmend auf Frage 2 verteilt?

Zu 3.:

Bei der degewo stehen 110 Wohnungen der BlmA zur Ausübung Ihres Besetzungsrechts zur Verfügung.

Seit Beginn der Kooperation der Gewobag mit der Polizeiakademie erfolgten insgesamt 99 Vermietungen, wie folgt:

Im Jahr 2023 = 24 Vermietungen

Im Jahr 2022 = 20 Vermietungen

Im Jahr 2021 = 31 Vermietungen

Im Jahr 2020 = 24 Vermietungen

Die Belegung von Wohnungen bei der WBM wird von der Wohnungsfürsorgestelle der BImA nach eigenen (der WBM nicht bekannten) Kriterien vorgenommen.

Es werden Wohnungen der HOWOGE Beschäftigten und Beamtinnen und Beamten des Bundes überlassen.

Die Berlinovo vermietet an Beschäftigte des Landes Berlin (siehe satzungsgemäßer Auftrag, siehe Antwort zu Frage 1.

Eine weitere Differenzierung ist auf Grund datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht möglich.

4. Wie viele Wohneinheiten stehen derzeit im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes in Berlin zur Verfügung und wie ist die Entwicklung der letzten 10 Jahre?

Zu 4.:

Die BImA kann auf Grund einer fehlenden Datengrundlage hierzu keine Aussage treffen.

5. Auf welche Beschäftigte sind diese Einheiten bezugnehmend auf Frage 4 verteilt?

Zu 5.:

Siehe Antwort zu Frage 4.

6. Wie viele dieser Wohneinheiten bezugnehmend auf Fragen 2 und 4 stehen über privatrechtliche Mietverhältnisse zur Verfügung und wie ist die Entwicklung der letzten 10 Jahre?

Zu 6.:

Sämtliche Mietverträge der LWU entsprechend der Fragen 1 bis 3 sind nach Mietvertragsabschluss privatrechtliche Mietverträge.

7. Werden für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes Belegungsrechte ausgeübt?

Zu 7.:

Die Berlinovo gewährt der Technischen Universität Berlin bei zwei Wohnanlagen insgesamt für 60 Apartments Belegungsrechte, die zur Unterbringung von internationalen Gastwissenschaftlern dienen.

8. Für wie viele dieser Wohneinheiten werden Belegungsrechte über privatrechtliche Mietverhältnisse ausgeübt und wie ist die Entwicklung der letzten 10 Jahre?

Zu 8.:

Die Berlinovo gewährt Belegungsrechte, siehe Antwort zu Frage 7.

Der Rahmenvertrag mit der TU wurde im Jahr 2023 unterzeichnet

9. Auf welche Beschäftigte sind diese Einheiten bezugnehmend auf Frage 8 verteilt?

Zu 9.:

Siehe Antworten zu Fragen 1 bis 3, 6 und 7. Darüber hinaus gehende Informationen liegen nicht vor.

10. Gibt es Einschränkungen bzgl. der Mietkonditionen oder sonstige Einschränkungen für Werksmietwohnungen oder Werksdienstwohnungen, die über privatrechtliche Mietverhältnisse angemietet bzw. überlassen werden?

Zu 10.:

Dazu liegen dem Senat keine Informationen vor.

11. Gibt es konkrete Programme bzw. Pläne, die Anzahl an Werksmietwohnungen bzw. Werksdienstwohnungen für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes im Hinblick auf die Wohnungsnot zu erhöhen?

Zu 11.:

Der Senat beabsichtigt, das Beschäftigtenwohnen für öffentlich Beschäftigte in Berlin zu befördern und hierzu die Anzahl an entsprechenden Wohnungen zu erhöhen. Es ist jedoch derzeit keine Vermietung von Wohnungen als Werksmietwohnungen bzw. Werksdienstwohnungen im Sinne der §§ 576 – 576 b BGB vorgesehen.

Die entstehenden Beschäftigtenwohnungen sollen durch landeseigene Wohnungsunternehmen bewirtschaftet werden. Die dabei geschlossenen Mietverträge sind nach Mietvertragsabschluss privatrechtliche Mietverträge.

12. Plant das Land Berlin die Anzahl der Werksmietwohnungen bzw. Werksdienstwohnungen für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes verstärkt über privatrechtliche Mietverhältnisse zu erhöhen?

Zu 12.:

Siehe Antwort zu Frage 11.

13. Welche Möglichkeiten der Zurverfügungstellung von kommunalen Grundstücken für die Entwicklung von Werkswohnungen für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes durch private Projektentwickler sieht das Land Berlin?

Zu 13.:

Es ist keine solche Zurverfügungstellung kommunaler Grundstücke an private Projektentwickler geplant.

14. Gibt es konkrete Pläne hierfür in Bezug auf Frage 13?

Zu 14.:

Siehe Antwort zu Frage 14.

15. Plant das Land Berlin besondere baurechtliche Erleichterungen zur Umwidmung von Grundstücken für Werkswohnungen?

Zu 15.:

Nein.

16. Wie viele Beschäftigte des öffentlichen Dienstes sind in Berlin wohnhaft und wie ist die Verteilung dieser in Berufsgruppen?

Zu 16.:

Der Wohnsitz der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes wird an keiner Stelle zentral erfasst und kann folglich statistisch nicht ausgewertet werden.

17. Wie viele offene Stellen gibt es derzeit im öffentlichen Dienst in Berlin und wie ist die Verteilung dieser in Berufsgruppen?

Zu 17.:

Die Personalbedarfsplanung erfolgt dezentral in den einzelnen Verwaltungen und Behörden. Die Nennung von Zahlen für den gesamten öffentlichen Dienst in Berlin ist im automatisierten Verfahren nicht möglich.

18. Gibt es ein einheitliches Programm für die Bezuschussung von Mieten für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes in Berlin bzw. gibt es Pläne hierfür?

Zu 18.:

Nein.

19. Welche Rolle spielt die Wirtschaftsförderung bei der Standortsicherung im Sinne der Gewinnung von Fachkräften sowie Bereitstellung bzw. Ermöglichung von Werkwohnungen für Beschäftigte bzw. Auszubildende des öffentlichen Dienstes?

Zu 19.:

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH unterstützen bei der Fachkräftegewinnung und die Errichtung von Werkwohnungen. Diese Angebote richten sich an die Unternehmen der Privatwirtschaft.

20. Welchen Beitrag kann das Land Berlin leisten, um insbesondere bezahlbaren Wohnraum für Pflegekräfte zu gewährleisten?

Zu 20.:

Die Charité - Universitätsmedizin Berlin (Charité) stellt in Kooperation mit berlinovo aktuell ca. 650 Apartments für ausländische Pflegekräfte zur Verfügung, die im Rahmen des Anerkennungsverfahrens in Deutschland sind. Diese Apartments kosten durchschnittlich 500 – 700 € Warmmiete, stehen den Mitarbeitenden für 1,5 Jahre (Dauer des Anerkennungsprozesses) zur Verfügung und sind in ganz Berlin lokalisiert. Im Anschluss werden den Mitarbeitenden durch den Kooperationspartner Apartments zur anschließenden Übernahme angeboten, um Wohnraum auch nach dem Anerkennungsprozess sicherzustellen.

Darüber hinaus bietet die Charité eine Plattform für ihre Mitarbeitenden an, auf der Wohnungsangebote von internen und externen Anbietern inseriert werden

21. Welche Formen der Bezuschussung und der Unterbringung von Pflegepersonal werden derzeit von öffentlichen Pflegeeinrichtungen und Krankenhäusern angewandt?

Zu 21.:

Aufgrund der hohen Anzahl von angemieteten Wohnungen ist die Charité zusammen mit ihrem Partner Berlinovo in der Lage, vergleichsweise günstigen Wohnraum anzubieten. Direkte Bezuschussungen im Rahmen der Wohnungsanmietung werden nicht gewährt.

22. Wie viele Einheiten in Wohnheimen für Gesundheitsberufe, welche an öffentliche Krankenhäuser angegliedert sind, gibt es derzeit in Berlin und wie hat sich diese Zahl in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Zu 22.:

Diese Frage kann aus Sicht der Charité nicht beantwortet werden. Die Charité verfügt über keine Wohnheime für Gesundheitsberufe.

23. Plant das Land Berlin, die Entwicklung von Werkswohnungen zu fördern bzw. zu unterstützen und wenn ja, in welcher Form?

Zu 23.:

Das Land Berlin unterstützt den Neubau von Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mithilfe der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023). Hiermit wird die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unterstützt. Für die Vermietung der Wohnungen sind Miet- und Belegungsbindungen einzuhalten. Diese Förderung steht grundsätzlich allen Investoren- bzw. Eigentümergruppen offen. Im Jahr 2024 wurde ein Vorhaben bewilligt, welches die Versorgung von Beschäftigten mit Wohnraum zum Ziel hat. Eine nur auf Werkswohnungen ausgerichtete Wohnraumförderung besteht nicht.

24. Wie viele Werkswohnungen beabsichtigen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWG, also Howoge, Degewo, Berlinovo, etc.) in den nächsten Jahren zu kaufen?

Zu 24.:

Nein. Die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften beabsichtigen nicht, Werkswohnungen im Sinne des § 576 BGB zu erwerben.

25. Gibt es derzeit ein Programm für das Service Development von Werkswohnungen durch private Projektentwickler. Wenn ja, wie sind die Voraussetzungen hierfür und welches Budget steht hierfür zur Verfügung?

Zu 25.:

Nein

26. Wie gestaltet sich die Arbeit der senatsweiten Koordinierungsgruppe und einer Koordinierungsstelle zur landesweiten Steuerung des Beschäftigtenwohnens für öffentliche Bedienstete und für Beschäftigte?

Zu 26.:

Die Koordinierungsgruppe trifft sich etwa alle 6 Wochen, um die verabredeten Arbeitspakete sehr konstruktiv und ergebnisorientiert zu bearbeiten und um damit das Beschäftigtenwohnen in der Berliner Landesverwaltung und bei den Landesunternehmen zu etablieren.

27. Welche Stellen werden von dieser Gruppe – in Bezug auf Frage 26 – genau koordiniert?

Zu 27.:

Alle wichtigen Bereiche der Senatsverwaltungen, die die Aufgabe der Gesellschafterfunktion für die Landeswohnungsunternehmen und auch die der landesweiten Personalgewinnung und Nachwuchsgewinnung wahrnehmen.

28. Warum ist – ausweislich des Senatsbeschlusses von April 2024 – die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe nicht Teil der Koordinierungsgruppe bzw. Koordinierungsstelle?

Zu 28.:

Siehe Antwort zu Frage 27.

29. Wie gestaltet sich - in Bezug auf Frage 27 - die Einbindung der Bezirksämter?

Zu 29.:

Die Bezirke werden, abhängig von dem Thema, in die Arbeit der Koordinierungsgruppe eingebunden.

30. Wann soll die Koordinierungsgruppe und eine Koordinierungsstelle zur landesweiten Steuerung des Beschäftigtenwohnens für öffentlich Bedienstete und für Beschäftigte bei den Landesunternehmen konkrete Ergebnisse vorlegen, die – ebenfalls laut Erklärung des Senats – als elementarem Beitrag für die Personalgewinnung ein Wohnungsplus, die Bekämpfung des Fachkräftemangels und die Stärkung des sozialen Gefüges zur Folge haben?

Zu 30.:

Die Koordinierungsgruppe arbeitet zügig und ergebnisorientiert, die von ihr identifizierten Arbeitspakete, wie z. B. die Identifizierung von bebaubaren Flächen für das Beschäftigtenwohnen oder auch ein sinnvolles Vergabesystem, ab. Die Berlinovo stellt regelmäßig Wohnungen für Beschäftigte fertig. Für eine bessere Nachwuchsgewinnung hat SenInnSport mit der Berlinovo für die Vermittlung von Appartements eine Vereinbarung abgeschlossen, um jungen Nachwuchskräften schnell und unbürokratisch Wohnraum für die Zeit der Ausbildung anzubieten.

31. Plant das Land Berlin, private Projektentwickler bei der Errichtung von Werkswohnungen zu unterstützen und wenn ja, in welcher Form?

Zu 31.:

Die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Wohnungsförderung 2023 steht grundsätzlich allen Investoren- bzw. Eigentümergruppen offen (siehe Antwort zu Frage 23) und umfasst entsprechend auch private Projektentwickler.

Berlin, 10. März 2025

In Vertretung

Christian Hochgrebe
Senatsverwaltung für Inneres und Sport