

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 18. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juni 2025)

zum Thema:

**Verhältnis der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH zu den anderen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem WoVG Bln**

und **Antwort** vom 4. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Juli 2025)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23010

vom 18. Juni 2025

über Verhältnis der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH zu den anderen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem WoVG Bln

---

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

Vorbemerkung des Abgeordneten:

„Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (kurz: berlinovo) ist laut der „Vereinbarung zur Festlegung der Tätigkeitsschwerpunkte und der Grundsätze der Vermietungstätigkeit ab 2024“ („KoopV berlinovo 2024“) eine 100%ige Tochter des Landes Berlin. Dabei hält und verwaltet sie Immobilienvermögen, welches im Eigentum der berlinovo bzw. 100%-iger Tochtergesellschaften der berlinovo steht („Eigenbestand“), sowie Immobilienvermögen, welches im Eigentum von ursprünglich als Publikumsfonds aufgelegten Immobiliengesellschaften („Fonds“) steht, an denen die berlinovo bzw. Tochtergesellschaften der berlinovo mehrheitlich beteiligt sind („Fondsbestand“). Die Bestände teilen sich dabei in verschiedene „Segmente“ auf, z.B. das „Klassische Wohnen“, aber auch das „Seniorenwohnen“ usw.

Weiter heißt es in der Präambel der KoopV berlinovo 2024: „Das Land hat mit seinen sechs dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) unterliegenden städtischen Wohnungsbaugesellschaften („Landeseigene Wohnungsunternehmen“ - „LWU“) im Jahr 2012 das sogenannte „Mietenbündnis“ vereinbart und dieses im Jahr 2017 zur „Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ fortentwickelt („KoopV LWU 2017“). In der Folge wurde die KoopV LWU 2017 mehrfach verlängert und angepasst, und es ergingen mit dem sog. Senatsbeschluss vom 1. Juni 2021 und dem sog. Mietenstopp weitere die Mieten der LWU und teilweise der berlinovo regulierende Maßnahmen.“

Generell wird in der Regel nur von „sechs“ landeseigenen Wohnungsunternehmen gesprochen, sowohl bspw. in den KoopV berlinovo 2024 selbst (s.o.), aber auch in der Gesetzesbegründung des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin („Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ - „WoVG Bln“) (hier heißt es wörtlich: „Berlin ist Eigentümer von sechs Wohnungsunternehmen degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM“), sowie auf der Website des Landes Berlin und auf der Website der sechs LWU „inberlinwohnen.de“.

Das Land Berlin hat laut der „KoopV berlinovo 2024“ letztes Jahr mit den (sechs) LWU eine „Kooperationsvereinbarung 2024“ abgeschlossen, die insbesondere die KoopV LWU 2017, den Senatsbeschluss vom 1. Juni 2021 und den Mietenstopp ablöst („KoopV LWU 2024“). Die Vorgaben der KoopV LWU 2024 gelten jedoch nicht unmittelbar für die berlinovo, die berlinovo hat sich durch Mitunterzeichnung der KoopV LWU 2024 aber gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen verpflichtet, die Regelungen der KoopV LWU 2024 für ihre Bestände im Klassischen Wohnen im Eigenbestand zur Anwendung zu bringen.

Bei der Beantwortung bitte ich darum, jeweils zu erklären, welche Quellen Sie zur Begründung genutzt haben, wie Sie zu der Einschätzung kommen und diese begründen.“

Vorbemerkung der Verwaltung:

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) und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen um Stellungnahme gebeten. Die vorliegenden Informationen werden nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. Was ist die Rechtsnatur der „KoopV LWU 2024“ bzw. der „KoopV berlinovo 2024“? Können die darin festgelegten Vorgaben von den Mieter\*innen der LWU bzw. berlinovo und/oder den „Vertragsparteien“, d.h. der LWU/berlinovo bzw. des Senats rechtlich geltend gemacht und damit durchgesetzt werden?

Zu 1.:

Die KoopV berlinovo 2024 ist ein Vertrag zwischen dem Land Berlin und der berlinovo und begründet zwischen diesen Parteien Rechte und Pflichten. Mieterinnen und Mieter können sich in Bezug auf die Einhaltung der in der Kooperationsvereinbarung 2024 und dem Wohnraumversorgungsgesetz festgelegten Einzelregelungen von einer bei der SiWo - Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung AöR eingerichteten unabhängigen Ombudsstelle beraten lassen. Eine rechtliche Geltendmachung im Sinne der Fragestellung ist nicht vorgesehen.

2. Was genau bedeutet also z.B. „verbindlich vereinbart“ hinsichtlich der in der KoopV LWU 2024 festgelegten WBS-Quoten in Antwort 1 der schriftlichen Anfrage der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU) vom 10.04.2025, AGH-Drucksache 19 / 22 320?

Zu 2.:

Die WBS-Quoten sind zwischen dem Land Berlin und den LWU bzw. der berlinovo in der KoopV LWU bzw. der KoopV berlinovo 2024 vertraglich vereinbart. Über die Einhaltung der Quoten ist regelmäßig zu reporten.

Verbindlich vereinbart bedeutet, dass sich jedes LWU zur Einhaltung der in der Kooperationsvereinbarung 2024 genannten WBS-Quoten verpflichtet hat. Mögliche

Abweichungen werden stets untersucht und ggf. werden mit dem betroffenen LWU Maßnahmen zur Umsetzung besprochen.

3. Was sind die Belegenheitsorte (aufgeteilt nach "im Land Berlin" und "außerhalb des Landes Berlin") der Bestände außerhalb der Sondersegmente, also der Bestände im "Klassischen Wohnen" im Eigen- und Fondsbestand? Bitte aufschlüsseln und unterscheiden zwischen dem Eigen- und Fondsbestand!

Zu 3.:

Der Bestände des ‚klassischen Wohnens‘ befinden sich mehrheitlich in Berlin. Es handelt sich um insgesamt 17.940 Wohneinheiten, davon 13.585 in Fondsbeständen. Außerhalb Berlins verfügt die Gesellschaft über 966 Wohneinheiten, davon 806 in Fondsbeständen.

4. Sind die Bestände in den Sondersegmenten der berlinovo, also „Seniorenwohnen“, „Beschäftigtenwohnen“, „Studentisches Wohnen“, „Gewerbliche Vermietung von Wohnraum“ im Eigenbestand der berlinovo bzw. 100%-iger Tochterunternehmen oder Teil des Fondsbestandes? Je nachdem bitte die Teile im Eigenbestand bzw. 100%iger Tochterunternehmen und Teile im Fondsbestand zahlenmäßig und nach Belegenheitsort (aufgeteilt nach "im Land Berlin" und "außerhalb des Landes Berlin") aufschlüsseln für die einzelnen Segmente!

Zu 4.:

Der Eigenbestand der berlinovo in Berlin umfasst 2.835 Wohneinheiten des Beschäftigtenwohnens, 3.813 Wohneinheiten/Plätze des Studierendenwohnens, 476 Wohneinheiten im Segments institutionelles Wohnen, 367 Wohneinheiten des Seniorenwohnens, 340 Wohneinheiten des Hauptstadtwohnens sowie 66 Wohneinheiten für Geflüchtete.

Der Berliner Fondsbestand der berlinovo umfasst 2.945 Wohneinheiten des Beschäftigtenwohnens, 715 Wohneinheiten des Hauptstadtwohnens, 179 Wohneinheiten des Seniorenwohnens sowie 130 Wohneinheiten im Segment institutionelles Wohnen.

5. Welche der im Beteiligungsbericht der SenFin von 2024 (S. 86 ff.) genannten Unternehmen sind Fonds und welche nicht?

Zu 5.:

Bei den folgenden im Beteiligungsbericht 2024 genannten Unternehmen handelt es sich um Fonds.

Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds  
International

Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG - LBB  
Fonds 4 -

Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG - LBB Fonds 5 -

Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG - LBB Fonds Sechs -

Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Sieben -

Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Dreizehn -

Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Acht

Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland

Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf -

Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun –

Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - LBB Fonds Zehn –

Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland

Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - LBB Fonds Elf –

Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV- Immobilienfonds für Deutschland -

Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG - LBB Fonds 3 -

Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun

Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn

Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. – Objekte Berlin-Saarbrücken KG

Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei

Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben

Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei

Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Altglienicke-Süd

Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG

6. Welche rechtlichen und tatsächlichen Einflussmöglichkeiten hat die berlinovo oder ihre Tochterunternehmen auf die Immobilienverwaltung der Fondsbestände?

Zu 6.:

In den Gesellschafterversammlungen können die berlinovo-Gesellschaften ihre Stimmrechte unter Beachtung etwaiger gesetzlicher Stimmrechtsverbote bezüglich der nach den rein erwerbswirtschaftlich orientierten Gesellschaftsverträgen zustimmungspflichtigen Geschäfte mehrheitlich ausüben.

7. Ist die Laufzeit der Fonds begrenzt? Wenn ja, wann endet die Laufzeit der Fonds und welches Rechtsschicksal trifft die Fondsbestände jeweils nach Ende der Laufzeit? Wenn nein, wie kann die berlinovo die Fondsverwaltung in eine direkte Immobilienverwaltung überführen?

Zu 7.:

Die Laufzeit der Fonds ist nicht begrenzt. Eine Überführung in eine „direkte Immobilienverwaltung“ ist dann möglich, wenn die berlinovo 100% der Anteile an den Fonds besitzt.

8. Kann die berlinovo die Laufzeit der Fonds (ggf. zu einem früheren Zeitpunkt) beenden, etwa durch Kündigung oder Ankauf der übrigen Fondsanteile? Wenn ja, was ist hierfür rechtlich und tatsächlich erforderlich?

Zu 8.:

Nein, als Teileignerin der Fonds verfügt die berlinovo nicht über die Möglichkeit, die Laufzeit der Fonds eigenmächtig zu verkürzen.

9. Findet das Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG BE) auf die Bestände oder Teile der Bestände der berlinovo Anwendung? Wenn nur auf Teile, bitte benennen, auf welche Teile und Segmente des Bestands (s.o.) das WUAusrStärkG BE Anwendung findet und woraus sich das ergibt!
10. Ist die berlinovo ein landeseigenes Wohnungsunternehmen im Sinne des WUAusrStärkG BE? Oder nur, soweit sie oder ihre Tochterunternehmen einen Eigenbestand an Mietwohngrundstücken halten? Wenn nur Teile der berlinovo ein landeseigenes Wohnungsunternehmen in diesem Sinne sind, bitte benennen, welche Teile das sind und woraus sich das ergibt.

Falls nein

11. Warum wurde die berlinovo 2015 nicht in den Kreis der landeseigenen Wohnungsunternehmen i.S.d. WUAusrStärkG BE einbezogen?

Zu 9. bis 11.:

Aufgrund der Fondsstruktur mit einem erwerbswirtschaftlichem Gesellschaftszweck, unterliegt die berlinovo nicht dem WUAusrStärkG BE. In ihrer Kooperationsvereinbarung hat sich die berlinovo gegenüber dem Land Berlin im Eigenbestand Klassisches Wohnen zur

Einhaltung von Regelungen, die die Mietentwicklung, die Vermietung (WBS-Quote), Mieterhöhungen etc. betreffen, verpflichtet.

12. Ist zukünftig geplant, dass die berlinovo vollständig oder teilweise in den Anwendungsbereich des WUAusrStärkG BE einbezogen wird? Ist folglich geplant, dass sie vollständig oder teilweise als landeseigenes Wohnungsunternehmen im Sinne des WUAusrStärkG BE gilt?
- a. Wenn ja: Wann und in welchem Umfang soll diese Einbeziehung erfolgen? (Bitte aufschlüsseln nach den oben genannten Teilen und Segmenten des Bestands!)
  - b. Wenn nein: Warum soll die berlinovo nicht einbezogen werden? Bitte auch eventuell entgegenstehende tatsächliche Gründe aufführen und erläutern!

Zu 12.:

Es ist nicht geplant, die berlinovo in den Anwendungsbereich des WUAusrStärkG BE einzubeziehen. Der erwerbswirtschaftliche Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaften lässt eine Einbeziehung nicht zu.

13. Ist zumindest der Teil des Immobilienvermögens bzw. der Unternehmensteil, in welchem die berlinovo die Regelungen der KoopV LWU 2024 zur Anwendung bringt, d.h. die Bestände im klassischen Wohnen im Eigenbestand, ein landeseigenes Wohnungsunternehmen i.S.d. WUAusrStärkG BE? Unterfallen diese Bestände also dem Anwendungsbereich des WUAusrStärkG BE? Falls nicht, bitte erläutern, woraus sich das ergibt, da die berlinovo an diesem Teil des Bestands 100%ige Eigentümerin ist bzw. 100% der Anteile hält und durch die Anwendung der Regelungen der KoopV berlinovo 2024 in diesen Beständen der Versorgungsauftrag des WUAusrStärkG BE eingehalten wird?

Zu 13.:

Die Einordnung einer Gesellschaft als landeseigenes Wohnungsunternehmen gilt für die gesamte Gesellschaft und kann nicht aufgeteilt werden auf bestimmte Bestände. Die besonderen Interessen des Landes werden durch den Gesellschaftervertrag sowie weitere Vereinbarungen wie die Kooperationsvereinbarung durchgesetzt.

14. Wie ist die Regelung in 1.5 berlinovo KoopV 2024 gemeint: „Die berlinovo setzt sich im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen in den Fonds dafür ein, dass die Vermietung im klassischen Wohnen im Fondsbestand sich an den Vorgaben des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ vom 20. Juni 2022 unter Berücksichtigung der im Geiste der KoopV LWU 2024 vorzunehmenden Anpassungen orientiert.“? Bedeutet das, dass die Fondsbestände keinen Regelungen unterliegen und falls doch, welchen? Wie setzt sich die berlinovo dafür ein und was bedeutet das rechtlich und faktisch für die Vermietungspraxis in diesen Beständen?

Zu 14.:

Die berlinovo ist bestrebt, die Vorgaben des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ möglichst umfassend anzuwenden. In diesem Zusammenhang setzt sie sich dafür ein, dass die in der Kooperationsvereinbarung der

berlinovo 2024 definierten Vermietungsleitlinien auch für die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien im klassischen Wohnen leitend sind.

Berlin, den 04. Juli 2025

In Vertretung

Tanja Mildenberger  
Senatsverwaltung für Finanzen