

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 11. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2025)

zum Thema:

Landeseigene Wohnungsbestände in den Bezirken

und **Antwort** vom 22. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23319
vom 11. Juli 2025
über Landeseigene Wohnungsbestände in den Bezirken

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

Vorbemerkung:

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die berlinovo bewirtschaften jeweils Wohnungen über fast die ganze Stadt verteilt. Mindestens drei Gesellschaften sind sogar in allen Bezirken vertreten. Neben Schwerpunktbezirken, z.B. HOWOGE in Lichtenberg oder degewo in Marzahn-Hellersdorf, halten sie oft sehr kleine Anzahlen von Wohnungen in Bezirken, in denen andere landeseigene Gesellschaften wesentlich größer vertreten sind. Diese zersplitterte Struktur bringt Nachteile in der Bewirtschaftung, der Erreichbarkeit von Hausmeistern und anderen Serviceeinheiten und letztlich erhöhte Kosten für die Unternehmen und die Bewohnerschaft mit sich. Das muss nicht sein.

Frage 1:

Wie verteilen sich die im Eigentum und ggf. in der Bewirtschaftung für Dritte befindlichen Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der berlinovo über die 12 Berliner Bezirke?

Antwort zu 1:

Der vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellte jährliche Gesamtbericht im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie die entsprechenden Quartalsberichte liegen dem Abgeordnetenhaus von Berlin vor. Band 2, Abschnitt VII „Ausgewählte Daten und Kennzahlen“

enthält unter anderem Angaben zur den Beständen der einzelnen Unternehmen in den Berliner Bezirken. Der Gesamtbericht für das Geschäftsjahr 2024 wird dem Abgeordnetenhaus voraussichtlich Anfang August 2025 vorgelegt.

Die 18.469 Mieteinheiten aus dem Segment Wohnen der berlinovo verteilen sich auf die Berliner Bezirke wie folgt:

Pankow:	1.753
Mitte:	1.535
Spandau:	4.311
Lichtenberg:	1.467
Treptow-Köpenick:	1.105
Neukölln:	991
Marzahn-Hellersdorf:	6.824
Friedrichshain-Kreuzberg:	23
Steglitz-Zehlendorf:	10
Reinickendorf:	450

Frage 2:

Welche Nachteile hat die ungleiche Verteilung und haben insbesondere die zwei- bis dreistelligen Kleinstbestände im Hinblick auf Mieterservice, Bewirtschaftung und Instandsetzung bei den einzelnen Unternehmen?

Antwort zu 2:

In der Regel ist die Bewirtschaftung von zusammenhängenden Wohnungsbeständen effizienter für die Unternehmen als die Bewirtschaftung von Streubesitz. Nachteile für Mieterservice, Bewirtschaftung und Instandsetzung lassen sich nicht ableiten, da diese objektbezogen sind.

Frage 4:

Wie beurteilt der Senat den Vorschlag, dass sich jede der Gesellschaften auf wenige Bezirke konzentriert (z.B. degewo auf Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf) und die Wohnungen entsprechend neu zugeordnet werden?

Antwort zu 4:

Die Belegenheit der Bestände im örtlichen Schwerpunkt leitet sich grundsätzlich aus der Unternehmen Historie des einzelnen Unternehmens ab. Im Wesentlichen haben die Unternehmen ihre örtlichen Bestandsschwerpunkte beibehalten. Um die Neubauziele zu erreichen, agieren die LWU berlinweit.

Frage 3:

Welche Kosteneinsparungen in der Bewirtschaftung der Bestände sind durch eine andere Zuordnung der Wohnungen zu den einzelnen Gesellschaften möglich?

Frage 5:

Welche Form der Neuordnung hält der Senat für umsetzbar und mit welchen Kosten ist dabei zu rechnen? (z.B. Verkauf der Immobilien, Verkauf von bestandshaltenden Tochtergesellschaften oder Verträge über die Bewirtschaftung zwischen den Gesellschaften.

Frage 7:

Arbeitet der Senat an Strategien für eine Neuordnung der Bestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften? Falls ja – mit welchem Ziel und welchen Terminen?

Antwort zu 3, 5 und 7:

Der Senat konzentriert sich gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften intensiv darauf, die Anzahl von Wohnungen im Landesbesitz zu erhöhen. Eine Neuordnung vorhandener Bestände schafft keinen neuen Wohnraum.

Frage 6:

Welche Vorteile könnten sich bei einer Neuordnung im Hinblick auf die Schaffung eigener Nahwärmenetze, bei Geothermieprojekten und anderen Infrastrukturvorhaben ergeben, wenn die Wohnungen einer Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft gebündelt in einem oder wenigen Bezirken liegen würden?

Antwort zu 6:

In der Beantwortung der schriftlichen Anfrage 19/22095 wird deutlich, dass Energie, Energiedienstleitungen und eigene Wärmenetze nicht nur für eigene Objekte relevant sind, sondern auch Gebäude Dritter versorgt werden können. Die Schaffung eigener Nahwärmenetze der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist unabhängig von einer Neuordnung von Wohnungsbeständen zu betrachten. Die Vorteile bei der Schaffung von Nahwärmenetzen im landeseigenen Wohnungsbau, bei Geothermieprojekten und anderen Infrastrukturvorhaben könnten u.a. nachfolgende Aspekte sein:

- Höhere Dienstleistungsqualität für die Mietenden in eigenen und Objekten Dritter
- Erhöhung der Servicequalität und der Versorgungssicherheit
- Erreichung einer Kostenstabilität bei den Betriebskosten
- Verringerung von Abhängigkeiten von externen Dienstleistern
- Schnellere Schadensbehebung bei Störfällen.

Die Beachtung der Wirtschaftlichkeit ist bei allen Investitionen von hervorragender Bedeutung. Die Entscheidung für Netzinvestitionen kann nur unter Einbeziehung von Qualität und Quantität vorhandener Nahwärmenetze in Nähe der jeweils eigenen Objekte vorgenommen werden.

Ein Aufbau von eigenen Wärmenetzen wird insbesondere bei großen Neubauquartieren in Erwägung gezogen.

Berlin, den 22.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen