Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 13 787
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 12. Mai 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Mai 2014) und **Antwort**

Bestand landeseigene Wohnungen, Nachfrage zur Anfrage 17-13629

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

Frage 1: Wie erklärt sich die Bestandsveränderung bei der Anzahl der Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von am

31.12. 2012: 276.716 WE zu am
31.12. 2013: 280.529 WE angesichts

des aufgeführten Zukaufes im Jahre 2013 von 7.280 WE und Verkaufs im Jahre 2013 615 WE?

Antwort zu 1: Die auftretende Differenz lässt sich folgendermaßen aufklären:

A) Auf Grund eines Übertragungsfehlers sind bei der Übermittlung der Antwort auf Frage 1 der Schriftlichen Anfrage Nr. 17/13629 zwei unkorrekte Zahlen in die Übersicht eingegangen. Dies betrifft die Bestandzahlen zum 31.12.2013 der STADT UND LAND sowie der GEWOBAG. Demnach sind die angegebenen Werte durch die folgenden - in der Tabelle hervorgehobenen - Werte zu ersetzen.

Städtische Wohnungsbaugesellschaften (WBG)	2012	2013
Degewo	63.607	63.370
gesobau	39.474	39.400
GEWOBAG	53.480	57.421
HOWOGE	52.915	54.134
Stadt und Land	39.431	39.370
WBM	27.809	28.041
Summe	*276.716*	*281.736*

Daraus ergibt sich zum 31.12.2013 ein insgesamt erhöhter Bestand bei den städtischen WBG um 1.207 Wohnungen gegenüber dem in der ursprünglichen Antwort auf die Schriftliche Anfrage Nr. 17/13629 dargestellten Wert.

B) In der Antwort 2 der Schriftlichen Anfrage Nr. 17/13629 wurden bei der WBM Bestandsankäufe von 1.597 Wohnungen aufgelistet. Im BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) - Bericht und im Jahresabschluss der WBM werden die Bestände der Unternehmen des Konsolidierungskreises des WBM-Konzerns als *Eigenbestand* ausgewiesen. Zu diesem gehören neben dem Mutterunternehmen WBM die Tochterunternehmen WBF, BEWOGE, WBMI und IHZ sowie die Zweckgesellschaften (sale-and-lease-back Fonds), bei denen eine Einbeziehung aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vorgeschrieben ist. Die Bestände der konsolidierten Zweckgesellschaften werden im Konzern als Eigenbestand ausgewiesen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eigene Bestände des Landes Berlin, da konzernfremde Gesellschafter an den Zweckgesellschaften beteiligt sind. Die in der Vergangenheit abgeschlossenen sale-and-lease-back Konstruktionen sind darauf angelegt, dass nach Ablauf der ersten Mietperiode die Bestände der Zweckgesellschaften durch die WBM oder eines ihrer Tochterunternehmen zurück zu erwerben sind. Für die in der Vergangenheit abgeschlossenen sale-and-lease-back Konstruktionen können die Bestände nach Ablauf der ersten Mietperiode zurück erworben werden. Erst nach Ausüben des Optionsrechtes werden diese als landeseigene Bestände eingebucht.

C) Wird A) und B) zu Grunde gelegt, ergibt sich eine Differenz von insgesamt 411 Wohnungen.

WE-Bestand	31.12.2012	276.716
WE-Bestand	31.12.2012	281.736
	Saldo	5.020
WE	Zukauf 2013	6.046
WE	Verkauf 2013	615
	Saldo	5.431

WE= Wohneinheiten

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Diese Differenz bildet nicht nur An- und Verkäufe ab. Das Bestandssaldo wird darüber hinaus durch weitere Faktoren beeinflusst, wie z.B. die Beendigung und den Neuabschluss von Pachtverträgen, die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen, die Änderung der Nutzungsart oder dem Abriss zwecks Neubau von Wohnungen etc. Dies ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

degewo
Ende Pachtverträge 133
Umwidmungen und Zusammenlegungen 5

GESOBAU
Abriss 64
Zusammenlegungen 2

HOWOGE
Umwidmungen und Zusammenlegungen 27

STADT und LAND
rückwirkende Wohnungsabgänge in 2012 2

WBM
Ende Pachtverträge 74
Umwidmungen 22

Darüber hinaus ist beim Erwerb von Wohnungen die Berücksichtigung des Zeitpunktes des Lasten- und Nutzenwechsels ausschlaggebend für die Aufnahme in das Fachcontrolling als eigene Bestandswohnung der WBG. Sofern der Wohnungskauf bereits beurkundet wurde, gelten die Wohnungen als getätigte Bestandsankäufe der WBG, werden jedoch im Controlling erst zum Zeitpunkt des vollzogenen Lasten- und Nutzenwechsels als eigener Bestand geführt. Womit das verbleibende Delta erklärt werden kann.

Frage 2: Wie viele angepachtete Wohnungen hatten die sechs Wohnungsbaugesellschaften an den Stichtagen 31.12. 2012 und 31.12. 2013?

Antwort zu 2: Es waren
- per 31.12.2012 1.055 angepachtete Wohnungen und
- per 31.12.2013 848 angepachtete Wohnungen.

Frage 3: Wie ist die Perspektive der erwähnten 21.000 WE der Berlinovo, wie viele davon sind langfristig vermietet, wie viele davon werden als Ferienwohnungen vermietet?

Antwort zu 3: Eine Veräußerung der in Berlin liegenden Wohneinheiten der berlinovo ist nicht geplant.

Bei der Vermietung werden grundsätzlich unbefristete Mietverträge abgeschlossen. Im gesamten Wohnungsbestand der berlinovo werden keine Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet. Im Mietwohnbestand (unmöblierter Wohnraum) befinden sich zwei Gästewohnungen (Kaulsdorf Nord und Wasserstadt Spandau) als Serviceeinrichtung für die Mieterinnen und Mieter der berlinovo.

In diesem Zusammenhang wird auf die Antwort auf die Kleine Anfrage vom April 2013 über „Berliner Bestände der berlinovo (ehemals: BIH) und Flüchtlingsunterbringung“ des Abgeordneten Fabio Reinhardt (Nr. 17/11887) verwiesen. In der Antwort ist eine ausführlich Beschreibung zum Wohnungsbestand, zu den Eigentumsverhältnissen und zur Nutzung des Bestandes der berlinovo dargelegt.

Berlin, den 2. Juni 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup
.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Juni 2014)