Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 570
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Christian Gräff (CDU)

vom 10. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Mai 2021)

zum Thema:
Verschuldung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

und **Antwort** vom 25. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Mai 2021)

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.

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Christian Gräff (CDU)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 27 570
vom 10. Mai 2021
über Verschuldung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

---

Der Senat ist sich des Stellenwerts des Fragerechts der Abgeordneten bewusst, und die Beantwortung Schriftlicher Anfragen der Mitglieder des Abgeordnetenhauses nach Artikel 45 Absatz 1 der Verfassung von Berlin hat stets eine sehr hohe Priorität. Gegenwärtig konzentriert der Senat seine Arbeit und seinen Ressourceneinsatz aber auf die Bekämpfung der infektionsschutzrechtlichen Gefährdungslage für die Berliner Bevölkerung und setzt die zwischen Bund und Ländern verabredeten Maßnahmen zur Reduzierung von Kontakten um. Vor diesem Hintergrund beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage im Namen des Senats von Berlin wie folgt:

1. Ist dem Senat bekannt, dass er selbst im Jahr 2014 die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Einhaltung einer Verschuldung gemessen am „Loan to value“ (LTV) und der Kapitaldienstfähigkeit verpflichtet hat?

Zu 1.:

Dem Senat ist bekannt, dass er im Jahr 2014 die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Einhaltung einer Verschuldung gemessen am „Loan to value“ (LTV) und der Kapitaldienstfähigkeit verpflichtet hat.

2. Wie haben sich die Kreditverbindlichkeiten der landeseigenen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren von 2020 bis 2021 entwickelt? (Bitte für jedes Unternehmen die einzelnen Jahre angeben).

Zu 2.:

Nachfolgende Tabelle zeigt den Stand der Kreditverbindlichkeiten zum 31.12.2020:

degewo AG	2.713.154 T€
GESOBAU AG	1.720.221 T€
Gewobag Wohnungsbau-AG Berlin (Gewobag)	4.668.521 T€
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft	1.845.944 T€
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL)	2.085.570 T€
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)	1.139.049 T€

Die Zahlen wurden aus den jeweiligen Konzernabschlüssen 2020 der Gesellschaften entnommen. Für das Jahr 2021 liegen dem Senat noch keine Zahlen vor, die im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage veröffentlicht werden können. Die hier lediglich vorliegenden Planzahlen sind Teil der Mittelfristplanungen, welche zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen nicht veröffentlicht werden können. Gleiches gilt für etwaige Hochrechnungen.

3. Wie stellt sich die Verschuldung in den Jahren 2014 bis 2020 jeder einzelnen Gesellschaft je Quadratmeter Wohnfläche dar? (Bitte eine Aufstellung der einzelnen Gesellschaften und Jahresscheibe auszuweisen).

Zu 3.:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Restschulden in € je m² Wohnfläche bzw. Nutzfläche:

	2014	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
degewo AG	478,67	461,72	457,64	464,60	473,88	487,24	573,00
GESOBAU AG	388,94	402,77	413,40	424,51	455,94	505,01	578,69
Gewobag	467,41	464,66	514,25	598,56	621,02	933,33	958,17
HOWOGE	320,18	304,23	332,78	346,43	380,96	414,16	447,00
SUL	450,66	473,92	486,00	494,81	562,68	652,04	642,10
WBM	454,72	436,76	453,95	459,59	478,70	509,32	511,00

Die Zahlen für die Jahre 2014 bis 2019 wurden dem Gesamtbericht „Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ über die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins entnommen. Die Zahlen für das Jahr 2020 wurden den jeweiligen Jahresabschlüssen entnommen bzw. beruhen auf den der Senatsverwaltung für Finanzen vorliegenden Unterlagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

4. Wie hat sich der LTV nach den Anforderungen der Einhaltung des Mietendeckels in den einzelnen Gesellschaften entwickelt? (Bitte wieder je Gesellschaft aufzuführen).

Zu 4.:

Der LTV hat sich seit dem Jahr 2019 wie folgt entwickelt:

	2019	**2020**
degewo AG	44,3%	51,0%
GESOBAU AG	47,3%	57,0%
Gewobag	88,8% (40,0%)*	64,2% (39,6%)*
HOWOGE	38,3%	41,7%
SUL	61,9%	60,9%
WBM	40,5%	40,1%

* Werte gemäß Jahresabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS)

Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden dem Gesamtbericht „Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins entnommen. Die Zahlen für das Jahr 2020 wurden den jeweiligen Jahresabschlüssen entnommen bzw. beruhen auf den der Senatsverwaltung für Finanzen vorliegenden Unterlagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

5. Welche Strategie hat der Senat, wenn der von der Senatsverwaltung für Finanzen vorgegebene Grenzwert von 50% überschritten wird?

Zu 5.:

Der Senat prüft die Ursachen der Überschreitung. Grundsätzlich kann eine temporäre Überschreitung der Kennziffer Gesamt-LTV toleriert werden, wenn diese auf Neubautätigkeit zurückzuführen ist und somit ein zeitlicher Verzug zwischen Kreditverbindlichkeiten und dem gegenüberstehenden Value ursächlich ist. Eine dauerhafte wesentliche Überschreitung des LTV gilt es allerdings zu vermeiden. Der Senat überwacht wie der Vorstand bzw. die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat jedes landeseigenen Wohnungsunternehmens die Entwicklung der Kennziffer fortwährend und achtet darauf, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht gefährdet wird.

6. Wie steht der Senat zu seiner am 12.04.2016 eingegangenen Verpflichtung, ab dem Jahr 2018 das Eigenkapital der Gesellschaften zu erhöhen?

Zu 6.:

Der Senat steht zu seiner in der Road-Map genannten Verpflichtung, ab 2018 eine Eigenkapitalzuführung aus Haushaltsmitteln vorzusehen, um unter Berücksichtigung der Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen die Umsetzung der Road-Map zu gewährleisten. So erfolgten bei nachgewiesenem Eigenkapitalbedarf im Einzelfall bereits Zuführungen an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Weiterhin wird die Eigenkapitalausstattung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auch durch die Einbringung von Grundstücken und durch die Thesaurierung der Jahresüberschüsse gestärkt.

7. Wie hat sich der Schuldendienstdeckungsgrad der einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt? (Bitte je Gesellschaft und Jahr in den Jahren 2014 bis 2020 auflisten).

Zu 7.:

	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
degewo AG	2,06	2,49	2,09	2,17	2,50
GESOBAU AG	1,55	1,33	1,35	0,87	1,60
Gewobag	1,29	1,21	1,24	1,20	1,40
HOWOGE	1,79	1,73	1,65	1,75	1,95
SUL	1,74	1,78	1,83	1,67	1,41
WBM	1,76	1,83	2,26	2,13	1,60

Die Zahlen für die Jahre 2016 bis 2019 wurden dem Gesamtbericht „Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins entnommen. Die Zahlen für das Jahr 2020 wurden den jeweiligen Jahresabschlüssen entnommen bzw. beruhen auf den der Senatsverwaltung für Finanzen vorliegenden Unterlagen der städtischen Woh-

nungsbaugesellschaften. Für die Jahre 2014 und 2015 wurde die Kennziffer Schuldendienstdeckungsgrad im Gesamtbericht noch nicht systematisch erfasst, weshalb hierzu in der Kürze der Zeit keine Angaben gemacht werden konnten.

Berlin, den 25. Mai 2021

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen