Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 22 675
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)

vom 17. Februar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Februar 2020)

zum Thema:

Ankauf von Wohnungen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften - Nachfragen

und **Antwort** vom 29. Februar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. März 2020)

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 Sebastian Czaja (FDP)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 22675
vom 17. Februar 2020
über Ankauf von Wohnungen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften-Nachfragen
---

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

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Der Senat hat in Drucksache 18/22164 insbesondere Frage 1 zu den Ankäufen landeseigener Wohnungsbaugesellschaften seit Januar 2017 nahezu unbeantwortet gelassen. Dies wurde mit „Vertraulichkeitsnotwendigkeit“ begründet. Nicht alle erbetenen Detailangaben unterfallen jedoch der Vertraulichkeit, wie sich insbesondere auch aus dem Umstand zeigt, dass der Senat Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne) auf die nahezu gleichlautende Frage nach Asbest in den angekauften Wohnungen antwortete (Drucksache18/22206, Frage und Antwort Nr. 4).

Daher Frage ich den Senat erneut:

1. Wie begründet der Senat den Umstand, dass Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne) seine Frage nach den erfolgten Ankäufen asbestbelasteter Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2019 beantwortet wurde (Dr. 18/22206), die Antwort auf eine vergleichbare Frage des Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja nach den Anzahl der asbestbelasteten Wohnungen bei den Ankäufen landeseigener Wohnungsbaugesellschaften seit Januar 2017 mit dem Hinweis auf „Vertraulichkeit“ dieser Angabe verweigert wurde?

Zu 1.:

Zum damaligen Zeitpunkt lag der Senatsverwaltung für Finanzen noch kein Datenmaterial zu den asbestbelasteten Wohnungen vor, so dass hierüber noch keine Aussage getroffen werden konnte.

2. Wie viele Asset Deals haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.02.2020 abgeschlossen – bitte nach Gesellschaften aufschlüsseln)?

10. Wie viele der von den landeseigenen Gesellschaften in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.01.2020 im Rahmen von Asset Deals erworbenen Objekte standen in der Vergangenheit im Eigentum einer (anderen) landeseigenen Gesellschaft?

Zu 2. und 10.:

Nachfolgende Tabelle zeigt, wie viele Asset Deals die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.02.2020 abgeschlossen haben und wie viele davon in der Vergangenheit im Eigentum einer (anderen) landeseigenen Gesellschaft standen:

degewo AG: nachfolgend als degewo abgekürzt
GESOBAU AG: nachfolgend als Gesobau abgekürzt
GEWOBAG Wohnungsbau-AG: nachfolgend als Gewobag abgekürzt
Howoge Wohnungsbau-GmbH: nachfolgend als Howoge abgekürzt
Stadt und Land Wohnbauten GmbH: nachfolgend als SuL abgekürzt
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH: nachfolgend als WBM abgekürzt

Zeitraum	degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	SuL	WBM
01.01.2017-31.02.2020	35	26 (4)	42	10	18	24
davon ehemals im Landeseigentum	10	1	2	7	8	0

zu Gesobau: Inklusive Ankauf von unbebauten Grundstücken.
zu Gesobau: In Klammern gibt die Anzahl an, bei denen noch kein Lasten-Nutzen-Wechsel stattfand.
zu WBM: Zeitliches Abgrenzungskriterium ist jeweils der Lasten-Nutzen-Wechsel, nicht der Kaufvertragsabschluss.

3. Wie viele Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.01.2020 erworben – bitte nach Bezirken und Gesellschaften aufschlüsseln?

4. Wie viele Gewerbeeinheiten haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.01.2020 erworben – bitte nach Bezirken und Gesellschaften aufschlüsseln?

5. Wie viele Stellplätze haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.01.2020 erworben – bitte nach Bezirken und Gesellschaften aufschlüsseln?

6. Wie viele sonstige vermietbare Einheiten haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.01.2020 erworben – bitte nach Bezirken und Gesellschaften aufschlüsseln?

7. Wie viele Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.01.2020 im Rahmen von Vorkaufsrechten erworben – bitte nach Bezirken und Gesellschaften aufschlüsseln?

Zu 3. bis 7.:

Nachfolgende Tabellen zeigen, wie viele Wohnungen, wie viele Gewerbeeinheiten, wie viele Stellplätze, wie viele sonstige vermietbare Einheiten (nachfolgend als „sonst. verm. EH“ abgekürzt) sowie wie viele Wohnungen die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen von Vorkaufsrechten (nachfolgend als „VKR“ abgekürzt) in der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.01.2020 erworben haben:

degewo	Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Stellplätze	sonst. verm. EH	Wohnungen VKR
Charlottenb./Wilmersd.	229	4	108	-	-
Marzahn-Hellersdorf	2	-	-	-	-
Mitte	116	6	7	-	27
Neukölln	66	-	21	-	-

Reinickendorf	46	1	40	2	-
Spandau	671	5	-	10	-
Steglitz/Zehlendorf	1.313	26	441	33	-
Tempelhof/Schöneberg	894	15	295	11	-
Treptow/Köpenick	21	-	5	-	22
Summe	**3.358**	**57**	**917**	**56**	**49**

Grundlage für die von der degewo gelieferten Zahlen ist das Datum des Kaufvertragsabschlusses, nicht das Datum des Nutzen-Lasten-Wechsels. Von den 3.358 angekauften Wohnungen werden 2.268 Wohnungen erst im Laufe dieses Jahres bzw. am Anfang des nächsten Jahres in den Bestand integriert.

Gesobau	**Wohnungen**	**Gewerbeeinheiten**	**Stellplätze**	**sonst. verm. EH**	**Wohnungen VKR**
Reinickendorf	122 (111)	4	66 (56)	-	9
Marzahn-Hellersdorf	266 (146)	-	85 (50)	-	-
Pankow	642 (46)	15	183 (7)	44 (1)	45
Summe	**1.030 (303)**	**19**	**334 (113)**	**44 (1)**	**54**

In Klammern gibt die Anzahl der Objekte an, bei denen noch kein Lasten-Nutzen-Wechsel stattfand.

Gewobag	**Wohnungen**	**Gewerbeeinheiten**	**Stellplätze**	**sonst. verm. EH**	**Wohnungen VKR**
Charlottenb./Wilmersd.	138	2	61	-	-
Friedrichrichs./Kreuzb.	1.753	177	980	32	190
Lichtenberg	548	49	467	2	-
Marzahn-Hellersdorf	226	46	-	20	-
Mitte	122	-	40	-	-
Neukölln	865	19	270	4	80
Reinickendorf	2.582	25	505	-	-
Spandau	3.501	45	895	-	-
Steglitz-Zehlendorf	77	-	10	-	-
Tempelhof-Schöneberg	727	26	531	4	-
Treptow-Köpenick	45	11	-	-	-
Summe	**10.584**	**400**	**3.759**	**62**	**270**

Howoge	**Wohnungen**	**Gewerbeeinheiten**	**Stellplätze**	**sonst. verm. EH**	**Wohnungen VKR**
Treptow-Köpenick	109	-	-	-	-
Lichtenberg	550	26	140	8	27
Pankow	312	-	39	2	-
Marzahn-Hellersdorf	150	-	-	1	-
Spandau	108	1	54	2	-
Tempelhof-Schöneberg	242	4	-	1	-
Summe	**1.471**	**31**	**233**	**14**	**27**

SuL	**Wohnungen**	**Gewerbeeinheiten**	**Stellplätze**	**sonst. verm. EH**	**Wohnungen VKR**
Brandenburg	185	-	27	25	-
Lichtenberg	107	1	2	46	-
Marzahn/Hellersdorf	180	5	79	5	-
Mitte	52	6	-	-	-
Neukölln	220	10	-	5	220

Reinickendorf	27	1	-	12	-
Steglitz/Zehlendorf	272	-	40	7	-
Tempelhof/Schöneberg	856	9	115	108	79
Treptow/Köpenick	1.991	24	31	18	20
Summe	**3.890**	**56**	**294**	**226**	**319**

WBM	**Wohnungen**	**Gewerbeeinheiten**	**Stellplätze**	**sonst. verm. EH**	**Wohnungen VKR**
Charlottenb./Wilmersd.	26	2	-	-	-
Friedrichrichs./Kreuzb.	301	18	24	-	301
Mitte	406	6	108	-	305
Neukölln	428	-	76	-	-
Steglitz/Zehlendorf	68	-	-	-	-
Treptow/Köpenick	159	-	-	-	-
Summe	**1.388**	**26**	**208**	**-**	**606***

* Beinhaltet sowohl Vorkaufsrechte nach § 24 Baugesetzbuch als auch vertragliche Vorkaufsrechte des Grundstückseigentümers bei Verkauf von Erbbaurechten.

8. In wie vielen dieser Erwerbe erhielt die jeweilige Wohnungsbaugesellschaft vom Land Berlin einen Zuschuss (bitte Angabe, wie viele Wohneinheiten in welchem Bezirk jeweils dazugehören)?

Zu 8.:

An die **SuL** wurde für 3 Erwerbe mit zusammen 1.844 Wohnungen vom Land Berlin ein Zuschuss in Höhe von insgesamt 37,36 Mio. € ausgezahlt. Von den 1.844 Wohnungen befinden sich 1.811 Wohnungen im Bezirk Treptow-Köpenick, 18 Wohnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und 15 Wohnungen im Bezirk Neukölln.

An die **WBM** wurde für 5 Erwerbe mit zusammen 109 Wohnungen vom Land Berlin ein Zuschuss in Höhe von insgesamt 1,056 Mio. € ausgezahlt. Von den 109 Wohnungen befinden sich alle im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

9. In wie vielen Fällen wurden Maklerkosten bezahlt (bitte nach Gesellschaften und Jahren aufschlüsseln)?

Zu 9.:

Nachfolgende Tabelle zeigt, in wie vielen Fällen Maklerkosten bezahlt wurden:

Jahr	**degewo**	**Gesobau**	**Gewobag**	**Howoge**	**SuL**	**WBM**
2017	1	2	2	0	0	3
2018	2	2	6	1	2	7
2019	14	6	14	2	3	0
2020	0	2	2	0	1	1

11. Prüft der Landesrechnungshof aktuell Ankäufe der landeseigenen Gesellschaften aus der Zeit vom 01.01.2017 bis 31.01.2020?

12. Wenn ja, bei welchen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden diese Prüfungen aktuell durchgeführt?

13. Wenn ja, wie viele Ankäufe (und aus welchen Jahren) werden aktuell geprüft?

14. Wenn nein, wann ist mit dem Beginn der Prüfungen zu rechnen?

Zu 11. bis 14.:

Bei der degewo, der Gewobag, der Gesobau, der Howoge und der WBM werden aktuell keine Ankäufe vom Landesrechnungshof geprüft. Den Gesellschaften wurde bislang auch keine Prüfung angekündigt. Bei der SuL wird derzeit ein Ankauf (betrifft einen Kaufvertrag aus dem Jahr 2019) geprüft. Die Prüfung wird bei der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft mbH (Geschäftsbesorgung durch die SuL) durchgeführt.

15. Bezugnehmend auf Antwort des Senats zu Frage 2 in Drucksache 18/22164, dass „der Senat“ bei Immobilienankäufen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften „ggf. projekt- und einzelfallbezogen eingebunden“ wird: Wer entscheidet anhand welcher Kriterien, welche Senatsverwaltung zu welchem Zeitpunkt eingebunden wird?

Zu 15.:

Grundsätzlich agieren die Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit eigenverantwortlich. So entscheidet der Vorstand bzw. die Geschäftsführung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat über Immobilienankäufe. Nur in besonderen Einzelfällen tauschen sich die Gesellschaften im Vorfeld mit dem Gesellschafter bzw. der Fachverwaltung aus.

16. Bezugnehmend auf Antwort des Senats zu Frage 4 in Drucksache 18/22164: Wie haben sich die Bestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt entwickelt? Bitte stellen Sie der Tabelle des Zielbestandes zum 31.12.2021 aus Drucksache 18/22164 die Bestände der jeweiligen landeseigenen Gesellschaften zum 31.12.2016 sowie 31.12.2019 gegenüber und erläutern Sie tabellarisch, wie das zwischenzeitliche Wachstum zustande kam – durch Ankäufe oder durch Neubau, wobei Neubau durch Forward Deals bitte gesondert auszuweisen ist.

Zu 16.:

Der Senat sieht bei der Beantwortung dieser Frage keinen Bezug zur Frage 4 der Drucksache 18/22164. Der Senat geht davon aus, dass es sich hierbei um die Frage 3 der Drucksache 18/22164 handeln muss. Nachfolgende zwei Tabellen zeigen, wie das zwischenzeitliche Wachstum vom 31.12.2016 bis 31.12.2019 zustande kam:

	Bestand Wohnungen 31.12.21 lt. KoopV*	**Bestand Wohnungen 31.12.16**	**Bestand Wohnungen 31.12.19**	**Wachstum 31.12.16 bis 31.12.19**
Degewo	73.500	67.001	71.027	4.026
Gesobau	47.800	40.731	42.390	1.659
Gewobag	65.300	58.797	69.710	10.913
Howoge	67.700	58.906	62.262	3.356
SuL	50.200	42.720	48.656	5.936
WBM	35.500	28.964	30.770	1.806
Gesamt:	**340.000**	**297.119**	**324.815**	**27.696**

* KoopV = Kooperationsvereinbarung

	Wachstum 31.12.16 bis 31.12.19	davon durch Ankäufe	davon durch eigenen Neubau	davon durch Neubau i.R.v. Forward Deals
Degewo*	4.026	1.401**	2.585	40
Gesobau	1.659	694	904***	-
Gewobag	10.913****	9.715	526	677
Howoge*****	3.356	889	1.232	1.260
SuL	5.936	3.874	1.054	1.019
WBM******	1.806	1.199	346	159
Gesamt:	**27.696**	**17.772**	**6.647**	**3.155**

i.R.v. = im Rahmen von

* Grundlage für die von degewo gelieferten Zahlen ist das Datum des Nutzen-Lasten-Wechsels und nicht das Datum des Kaufvertragsabschlusses.

** Die Wohnungen wurden durch Bestandsankäufe erworben oder im Rahmen von Einbringungen oder sonstigen Zugängen integriert.

*** Zusätzlich sind durch Modernisierungsmaßnahmen, Umbau von Gewerben u.a. 61 neue Wohnungen entstanden.

**** Inklusive Berücksichtigung von Änderungen im Bestand (durch Wohnungszusammenlegungen/Wohnungstrennungen).

***** Die Differenz bei der HOWOGE von 25 Wohnungen ergibt sich aus Umwandlung einzelner weniger Einheiten sowie dem Abriss eines leerstehenden Objekts zugunsten eines Neubaus.

****** Die 3 Positionen (Ankäufe, eigener Neubau und Neubau i.R.v. Forward Deals) erklären nicht den gesamten Zuwachs. Es gibt darüber hinaus Wohnungszuwächse durch Einbringungen von Landesgrundstücken, Umwandlung von Gewerbeeinheiten zu Wohnungen und sowie Umwandlung von Objektpacht zu Einzelwohnungen.

17. Die Wohnungsbaugesellschaften profitieren derzeit beim Ankauf von Wohnungen von den niedrigen Zinsen. Wie sind die Wohnungsgesellschaften darauf vorbereitet, wenn es eine Zinswende geben sollte?

Zu 17.:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nehmen Kredite grundsätzlich mit langfristigen Festzinskonditionen auf. Durch die ausgewogene Struktur an Zinsfestschreibungen sind die Wohnungsbaugesellschaften gut gerüstet für Schwankungen am Zinsmarkt und eventuelle Zinsanstiege. Wirtschaftlich höhere Belastungen im Falle einer Zinswende würden erst auf langfristige Sicht entstehen.

18. Ist eine mögliche Zinswende bei der Immobilienbewertung bereits eingepreist?

Zu 18.:

Da der Kapitalmarktzins bei der Bewertung der Immobilienbestände keine Bedeutung hat, wird eine mögliche Zinswende bei der Immobilienbewertung nicht eingepreist.

19. Welchen Anteil betragen die Kredite mit variablen Zinsanteilen?

Zu 19.:

Der Anteil der variablen Darlehen am Gesamtdarlehensvolumen ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Degewo	2,9%
Gesobau	1,4%
Gewobag	5,4%

Howoge	0,0%
SuL	0,1%
WBM	5,1%

20. Wie würde ein Stresstest nach Vorbild der Banken bei einem Worts-Case-Szenario für die Wohnungsbaugesellschaften ausfallen?

Zu 20.:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bilden im Rahmen des Risikomanagements Veränderungen von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Szenarien ab.

21. Hat es bei Immobilienankäufen politische Vorgaben bzw. Anweisungen gegeben und wenn ja, bei welchen Käufen welche Vorgaben bzw. Anweisungen?

Zu 21.:

Die politischen Vorgaben zur Bestanderweiterung bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind in der Kooperationsvereinbarung verankert. Demnach wird für den Zeitraum bis 2021 ein Wachstum auf 340.000 Wohnungen im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften angestrebt. Ein Großteil des Bestandswachstums soll durch Wohnungsneubau realisiert werden (mindestens 30.000 Wohnungen). Darüber hinaus sollen mindestens 10.000 Bestandswohnungen angekauft werden.

Berlin, den 29.02.2020

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen