Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 093
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 24. September 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. September 2020)

zum Thema:
Fremdkapitalkosten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – Teil I

und **Antwort** vom 13. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Okt. 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
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25093
vom 24.09.2020
über Fremdkapitalkosten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften - Teil I

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen.

Frage 1:
Wie hoch ist die jeweilige Bilanzsumme der Berliner Wohnungsbaugesellschaften inkl. der Berlinovo?

Frage 2:
Wie hoch ist das jeweilige Eigenkapital und Fremdkapital der Berliner Wohnungsbaugesellschaften inkl. der Berlinovo?

Frage 3:
Wie hoch ist die jeweilige Eigenkapital-Rentabilität der Berliner Wohnungsbaugesellschaften inkl. der Berlinovo?

Frage 4:
Wie hoch ist die jeweilige durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung und Fremdkapital-Laufzeit der Berliner Wohnungsbaugesellschaften inkl. der Berlinovo?

Frage 5:
Wie hoch ist die jeweilige Verschuldung abzgl. der liquiden Mittel der Berliner Wohnungsbaugesellschaften inkl. der Berlinovo?

Frage 6:
Wie hoch ist der jeweilige Immobilienwert nach Vorgabe (14x/18x) und nach HGB der Berliner Wohnungsbaugesellschaften inkl. der Berlinovo?

Frage 7:
Wie hoch ist der jeweilige Loan-to-value (LTV) der Berliner Wohnungsbaugesellschaften inkl. der Berlinovo?

Antwort zu Fragen 1 bis 7:
Zu den Fragen 1 bis 7 wird für die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo, Gesobau , Gewobag, Howoge, Stadt und Land und WBM auf die vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Wohnraumversorgung Berlin AöR erstellten Gesamtberichte über das Wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin sowie auf die laufende Berichterstattung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Unterausschusses Beteiligungsmanagement und –controlling des Berliner Abgeordnetenhauses verwiesen.

Diesbezügliche Angaben für die berlinovo finden sich in den Konzernjahresabschlüssen, die im Datenraum des Abgeordnetenhauses liegen und dort eingesehen werden können. Werte zu den Fragen 1.), 2.), 3.) (als Jahresüberschuss dividiert durch bilanzielles Eigenkapital), 5.) und 6.) sind den jeweiligen Konzernjahresabschlüssen des berlinovo-Konzerns zu entnehmen.

Zu Frage 4.) und 7.) sind die Informationen der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Berlinovo Immobilien GmbH - Konzern						
Stichtag	**31.12.2010**	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2013**	**31.12.2014**	**31.12.2015**
Fremdkapital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
durchschnittliche Verzinsung	-	-	-	-	-	-
durchschnittliche Laufzeit	-	-	-	-	-	-
Verschuldung abzgl. liquide Mittel	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Buchwert gem. Prüfbericht	- €	- €	- €	- €	- €	- €
LTV	-	-	-	-	-	-

Stichtag	**31.12.2016**	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2019**
Fremdkapital	0,00 €	7.099.618,53 €	6.431.770,26 €	6.212.122,65 €
durchschnittliche Verzinsung	-	0,75%	0,75%	0,75%
durchschnittliche Laufzeit	-	30.12.2046	30.12.2046	30.12.2046
Verschuldung abzgl. liquide Mittel	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Buchwert gem. Prüfbericht	- €	14.493.250,87 €	62.383.529,54 €	77.133.284,68 €
LTV	-	49%	10%	8%

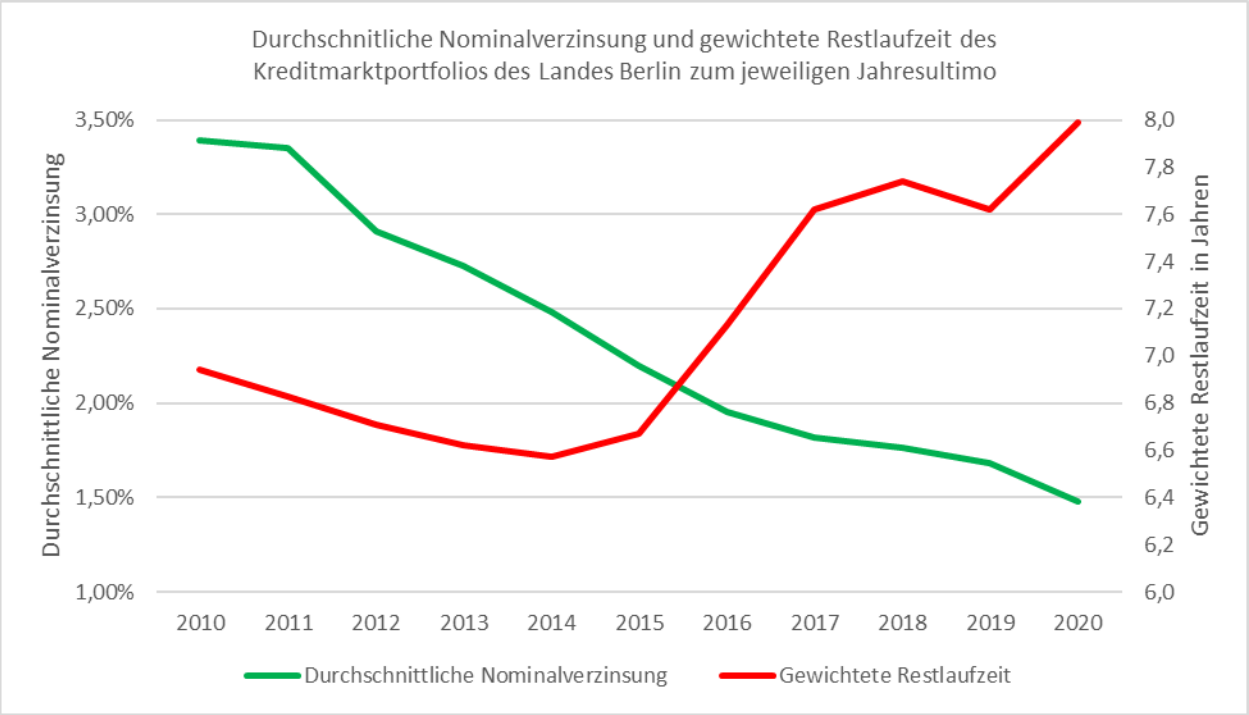
Ein ergänzender Hinweis: Der überwiegende Teil des Immobilienvermögens und der Darlehen befindet sich in den Fondsgesellschaften. Diese werden erst seit 01.01.2020 konsolidiert, so dass sich deren Verschuldung und Immobilienwerte nicht in den Daten wiederfinden.

Frage 8:
Wie hoch ist die jeweilige durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung und Fremdkapital-Laufzeit der Verschuldung des Berliner Kernhaushaltes?

Antwort zu Frage 8:
Die durchschnittliche Nominalverzinsung und die gewichtete Restlaufzeit des Kreditmarktportfolios des Landes Berlin zum jeweiligen Jahresultimo für die Jahre 2010 bis 2020 sind in der folgenden Tabelle sowie Grafik dargestellt:

Jahr	Durchschnittliche Nominalverzinsung	Gewichtete Restlaufzeit in Jahren
2010	3,39%	6,94
2011	3,35%	6,83
2012	2,91%	6,71
2013	2,73%	6,62
2014	2,48%	6,57
2015	2,20%	6,67
2016	1,95%	7,13
2017	1,82%	7,62
2018	1,76%	7,74
2019	1,68%	7,62
2020[1]	1,48%	7,99

[1] Stand 30.09.2020



Berlin, den 13.10.2020

In Vertretung
Wenke Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen