Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 26 765
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Christian Gräff (CDU)

vom 19. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Februar 2021)

zum Thema:
Erwerb von Wohneinheiten durch die landeseigenen Gesellschaften

und **Antwort** vom 09. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. März 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
Stadtentwicklung und Wohnen

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 / 26765
vom 19. Februar 2021
über Erwerb von Wohneinheiten durch die landeseigenen Gesellschaften

---

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 und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend inhaltlich wiedergegeben.

Frage 1:
Welcher Zeitraum für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen legen die landeseigenen Wohnungsgesellschaften zugrunde, wenn ein Erwerb von Bestandswohnungen über den Markt oder als Begünstigter bei der Ausübung eines bezirklichen Vorkaufrechtes erfolgt?

a) In welcher Form werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen evaluiert?
b) Welche Ergebnisse haben die bisherigen Evaluierungen und zu welchen Anpassungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben sie geführt?
c) Sofern keine Evaluierungen stattfinden sollten: Aus welchem Grund ist dies der Fall?

Antwort zu 1:
Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften legen für die Wirtschaftlichkeits-berechnungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Bestandswohnungen einen Zeitraum zwischen 20 bis 30 Jahren an.

Zu Frage 1a)
Evaluierungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden bei allen Gesellschaften durchgeführt. Die Überprüfung erfolgen in der Regel laufend – mindestens jedoch im Rahmen der jährlich zu erstellenden Investitionsplanung. Dabei werden die in den Berechnungen getroffenen Annahmen überprüft und – wenn nötig – angepasst. Dies erfolgt zum Beispiel auch durch die Erstellung von Vergleichs-Szenarien, anhand derer eruiert und

kritisch hinterfragt wird, welchen Einfluss eventuelle Anpassungen der Annahmen auf das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben.
Darüber hinaus werden die grundlegenden Annahmen ca. einmal jährlich, mindestens jedoch bei Anpassungen oder Änderungen wesentlicher Parameter der Wirtschaftlichkeitsberechnungen in den Aufsichtsräten der Gesellschaften vorgestellt und diskutiert.
Neben eigenen Evaluierungen werden die bei den Gesellschaften implementierten Verfahren zur den Wirtschaftlichkeits- und Investitionsrechnungen auch von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfungen überprüft.

Zu Frage 1b)
Bei den meisten Gesellschaften werden, sofern notwendig, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen angepasst, um eine möglichst realitätsnahe Abbildung des Ankaufs zu erhalten. So wurden beispielsweise Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Bestandsankäufe, welche vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln erfolgten, in Bezug auf die Annahmen für Mietsteigerungen angepasst.

Die Verfahren der Evaluierungen sind in den Organisationsanweisungen dokumentiert und für Prüfungszwecke transparent und nachvollziehbar dargelegt.

Zu Frage 1c)
Siehe Beantwortung zu 1a und 1b.

Frage 2:
Inwieweit haben sich die Wirtschaftlichkeitsberechnungen in ihrer Prognose als korrekt erwiesen (bitte Aufgliederung nach Gesellschaften) und falls nicht, welche finanziellen Risiken entstehen dadurch dem Land Berlin?

Antwort zu 2:
Statistiken über das Zutreffen bzw. Positiv- oder Negativabweichungen der einzelnen Parameter der Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden bei den Wohnungsunternehmen nicht geführt. Daher können an dieser Stelle nur die allgemeinen Einschätzungen der Gesellschaften wiedergegeben werden.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen bilden den wahrscheinlichsten künftigen Verlauf jeweils zum Zeitpunkt ihrer Erstellung ab. In der Realität kommt es daher naturgemäß zu Abweichungen, die durch zurückhaltende Prämissen bei den einzelnen Parametern der Wirtschaftlichkeitberechnungen, aus langjähriger Erfahrung entsprechend angesetzt, überschaubar bleiben.
In Einzelfällen kann es zu stärkeren Negativabweichungen kommen. Dies betrifft bei Investitionen zum Ankauf von Bestandswohnungen ganz überwiegend Mängel oder Schäden am Objekt, die zum Erwerbszeitpunkt unbekannt waren und erst nach Bewirtschaftungsbeginn entdeckt und beziffert werden.
Alle Gesellschaften gaben an, dass dem Land Berlin dadurch bislang keine finanziellen Risiken entstanden sind.

Frage 3:
In welcher Form wird oder wurde der derzeit in Berlin geltende "Mietendeckel" in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt?

Antwort zu 3:
Das MietenWoG Bln wird in allen Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt. Dabei werden sämtliche, aus dem MietenWoG Bln ableitbaren Mietkalkulationsanforderungen periodenscharf berücksichtigt.

Frage 4:
Welche Geltungsdauer des "Mietendeckels" wird hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung beim aktuellen Erwerb von Bestandswohnungen über den Markt oder als Begünstigter bei der Ausübung eines bezirklichen Vorkaufrechtes zugrunde gelegt und wie begründet sich dieser Ansatz?

Antwort zu 4:
Die Laufzeit des MietenWoG Bln beträgt fünf Jahre.
Dieser Zeitraum wird in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Geltungsdauer zugrunde gelegt, und zwar mit allen konkret ablesbaren und rechnerisch umsetzbaren Folgen für die Mietgestaltung.
Im Anschluss gelten derzeit, dem Gebot kaufmännischer Vorsicht folgend, die Regelungen aus der bisherigen Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin.

Frage 5:
Wie viele Wohneinheiten wurden von den landeseigenen Wohnungsgesellschaften in der laufenden Legislaturperiode insgesamt erworben (bitte Aufgliederung nach Gesellschaft und Kalenderjahr)?

Frage 6:
In welchen der durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften in dieser Legislaturperiode erworbenen Wohneinheiten kam es zu Mieterhöhungen und wie hoch war die durchschnittliche Mieterhöhung (bitte Aufgliederung nach Gesellschaft und Kalenderjahr)?

Antwort zu 5 und 6:
Die Angaben der Wohnungsbaugesellschaften sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Frage 7:
In welchen der durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften in dieser Legislaturperiode erworbenen Wohneinheiten kam es zu Mietsenkungen und wie hoch war die durchschnittliche Mietsenkung (bitte Aufgliederung nach Gesellschaft und Kalenderjahr)?

Antwort zu 7:
In den Jahren 2016 bis einschließlich 2019 haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften keine Mietsenkungen durchgeführt. Die Angaben der Wohnungsbaugesellschaften für das Jahr 2020 sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Frage 8:
Welche Beträge wurden durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften für die in dieser Legislaturperiode erworbenen Wohneinheiten für Instandhaltung, Sanierung, und Modernisierung investiert (bitte Aufgliederung nach Investitionsart, Gesellschaft und Kalenderjahr)?

a. Wie hoch war dadurch für den Zeitraum vor Inkrafttreten des "Mietendeckels“ die dadurch durchschnittlich entstehende zusätzliche monatliche Belastung für die Mieter bei umlagefähigen Kosten (bitte Aufgliederung nach Gesellschaft und Kalenderjahr)?

Antwort zu 8:
Die Erfassung der Investitionen für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung erfolgt entsprechend dem in der Gesellschaft vorliegenden Reportingstrukturen.
Die zusammenfassende Darstellung der Angaben aller Gesellschaften in einer Tabelle könnte Vergleichbarkeit implizieren, die nicht den Realitäten entspricht. Daher werden die Angaben der Gesellschaften jeweils einzeln wiedergegeben:

Degewo:

	laufende Instandhaltung in TEUR	Projekte der Instandhaltung und Modernisierung in TEUR
2016	271	242
2017	268	80
2018	550	34
2019	1.963	655
2020	668	0

Zu Frage 8a gibt die Gesellschaft an:
Es gab im betreffenden Zeitraum keine Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen.

Gesobau

	Instandhaltung in TEUR	Instandsetzung in TEUR	Modernisierung in TEUR
2016	48	2	48
2017	188	19	270
2018	253	124	170
2019	477	185	4
2020	787	320	11

Zu Frage 8a gibt die Gesellschaft an:
Zu den monatlichen Belastungen für die Mieter ist keine Auswertung möglich. Sofern Umlagen von Modernisierungskosten erfolgten, erfolgten diese jeweils auf Grundlage der rechtlichen Regelungen sowie der KoopV.

Gewobag

	erfolgswirksame Moderni-sierung/ Instandhaltung in TEUR	aktivierte Modernisierung/ Instandhaltung in TEUR
2016	89	0
2017	660	0
2018	2.010	85
2019	3.864	1.477
2020	7.978	4.878

Zu Frage 8a gibt die Gesellschaft an:

	Anz. Mietverhältnisse mit einer Mietänderung nach § 559 BGB	durchschnittlicher Erhöhungsbetrag monatlich in EUR je m²/Monat
2016	0	0
2017	0	0
2018	0	0
2019	101	0,01
2020	12	0,01

HOWOGE

	Instandhaltung/ Instandsetzung in TEUR	Sanierung und Modernisierung in TEUR
2016	253	0
2017	393	0
2018	654	0
2019	1.633	0
2020	2.025	0

Zu Frage 8a gibt die Gesellschaft an:
Es sind in den erworbenen Wohneinheiten keine Kosten für Instandhaltung, Sanierung, und Modernisierung auf die Mieter*innen umgelegt worden. Es gab demzufolge keine zusätzliche monatliche Belastung.

STADT UND LAND

	Instandhaltung in TEUR	Modernisierung/ Instandsetzungen in TEUR
2016	150	0
2017	387	0
2018	129	0
2019	2.659	48
2020	4.602	89

Zu Frage 8a gibt die Gesellschaft an:
Im Jahr 2019 wurden bei 369 Wohneinheiten durchschnittliche Modernisierungskosten i.H.v. EUR 0,61 je m²/Monat umgelegt.

WBM

	Modernisierung/ Instandhaltung in TEUR
2016	100
2017	182
2018	471
2019	1.625
2020	4.438

Zu Frage 8a gibt die Gesellschaft an:
Erhöhungen der Miete wegen Modernisierungen vor Inkrafttreten des Mietendeckels erfolgten bei den durch die Gesellschaft erworbenen Bestandswohnungen nicht.

Berlin, den 09.03.2021

In Vertretung

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

ANLAGE 1
zur Schriftlichen Anfrage 18 / 26765 vom 19.2.2021

Frage 5: Wie viele Wohneinheiten wurden von den landeseigenen Wohnungsgesellschaften in der laufenden Legislaturperiode insgesamt erworben?

	2016	2017	2018	2019	2020	Gesamt
Degewo	50	191	396	615	1.756	3.008
Gesobau	84	165	39	259	410	957
Gewobag	446	950	1.037	7.851	1.649	11.933
HOWOGE	1.070	5	178	601	723	2.577
STADT UND LAND	379	237	1.089	2.549	122	4.376
WBM	224	225	680	246	127	1.502
	2.253	1.773	3.419	12.121	4.787	24.353

Frage 6: In welchen der durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften in dieser Legislaturperiode erworbenen Wohneinheiten kam es zu Mieterhöhungen und wie hoch war die durchschnittliche Mieterhöhung (bitte Aufgliederung nach Gesellschaft und Kalenderjahr)?

	2016			2017			2018			2019			2020		
		Durchschnittliche Erhöhung			Durchschnittliche Erhöhung			Durchschnittliche Erhöhung			Durchschnittliche Erhöhung			Durchschnittliche Erhöhung	
	Anzahl betroffene WE	EUR je WE/Monat	EUR je m²/Monat	Anzahl betroffene WE	EUR je WE/Monat	EUR je m²/Monat	Anzahl betroffene WE	EUR je WE/Monat	EUR je m²/Monat	Anzahl betroffene WE	EUR je WE/Monat	EUR je m²/Monat	Anzahl betroffene WE	EUR je WE/Monat	EUR je m²/Monat
Degewo	0	-		44	26,00		5	22,00		103	16,00		495	6,00	
Gesobau	34	18,06		36	0,00		175	0,00		0	0,00		0	0,00	
Gewobag	0		-	0		-	16		0,23	190		0,15	584		0,08
HOWOGE	12	21,28		37	13,55		19	11,80		30	13,43		0	0,00	
STADT UND LAND	118	20,52		34	24,51		139	12,56		369	0,61		0	0,00	
WBM	191		0,33	39		0,47	225		0,29	250		0,08	738		0,10

Frage 7: In welchen der durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften in dieser Legislaturperiode erworbenen Wohneinheiten kam es zu Mietsenkungen und wie hoch war die durchschnittliche Mietsenkung (bitte Aufgliederung nach Gesellschaft und Kalenderjahr)?

	2020		
		Durchschnittliche Mietsenkung	
	Anzahl betroffene WE	EUR je WE/Monat	EUR je m²/Monat
Degewo	722	-77,00	
Gesobau	14	-99,89	
Gewobag	1.093		-1,25
HOWOGE	287	-46,37	
STADT UND LAND	838	-34,77	
WBM	214		-1,27