

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King

vom 26. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. April 2024)

zum Thema:

Hintergründe des Erwerbs von 4500 Wohnungen von Vonovia durch die Howoge

und **Antwort** vom 14. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Mai 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18979
vom 26. April 2024
über Hintergründe des Erwerbs von 4.500 Wohnungen von Vonovia durch die HOWOGE

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie hoch waren die Kosten beim Erwerb von 4500 Wohnungen von Vonovia durch die Howoge pro qm Wohnfläche?

Antwort zu 1:

Der strategische Erwerb erfolgte im Rahmen eines Paket-Ankaufs zum Kaufpreis von 700 Mio. Euro. Über weitere Kaufpreisangaben wurde Stillschweigen zwischen den Parteien vereinbart.

Frage 2:

Wie hoch ist die Gesamtzahl der Wohnungen und wie ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung?

Antwort zu 2:

Das Prima-Portfolio umfasst 4.495 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt rund 63 m².

Frage 3:

Wie fällt die Kredithöhe aus, zu welcher Laufzeit wird der Kredit aufgenommen und zu welcher Verzinsung?

Frage 4:

Wie hoch fallen die Gesamtkosten der Zinsen aus und wie hoch ist die Differenz zu Zinskosten von Landesanleihen?

Antworten zu 3 und 4:

Die HOWOGE wird den Erwerb aus vorhandener Liquidität sowie durch einen ausgewogenen und effizient gestalteten Mix aus unbesicherten und besicherten Finanzinstrumenten finanzieren. Die Gespräche mit Kreditinstituten sind noch nicht abgeschlossen.

Frage 5:

Wie hoch werden die Sanierungskosten über den Zeitraum der Kreditlaufzeit geschätzt?

Frage 6:

Welche Gesamtkosten pro qm Wohnfläche resultieren daraus?

Antwort zu 5 und 6:

Es handelt sich um ein sehr homogenes Portfolio in einem dem Baulter entsprechenden guten baulichen und technischen Gesamtzustand. Ende der 1990er / Anfang der 2000er Jahre wurde das Portfolio umfangreich saniert. Der Bestand weist keinen Instandsetzungsstau auf. In der Vergangenheit wurden im Rahmen der Bewirtschaftung Instandsetzungsmaßnahmen im gewöhnlichen Umfang durchgeführt, sodass die HOWOGE in den weiteren Jahren ebenso verfahren kann.

Frage 7:

Wer hat den Zustand der Wohnungen bewertet?

Antwort zu 7:

Eine technische Due Diligence inklusive Objektbesichtigungen wurde seitens HOWOGE und Beratern durchgeführt. Des Weiteren gab es einen strukturierten Prozess zur Ankaufsprüfung, in dem vom Verkäufer umfangreiche Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden.

Frage 8:

Hat der Senat eigene Wertermittlungen vorgenommen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Frage 9:

Hat der Senat eigene Ermittlungen der Sanierungskosten vorgenommen? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 8 und 9:

Die HOWOGE hat Chancen und Risiken des Bestandsankaufs im Rahmen einer umfassenden Due Diligence geprüft. Bei der Due Diligence handelt es sich um das originäre und operative Geschäft des landeseigenen Wohnungsunternehmens.

Frage 10:

Wurde die erlaubte Kredithöhe der Howoge für den Kauf erhöht?

Antwort zu 10:

Der Aufsichtsrat der HOWOGE hat der Transaktion und der damit einhergehenden Kreditaufnahme zugestimmt.

Frage 11:

Wie hat sich das Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital der Howoge in den letzten 10 Jahren entwickelt, wie verändert es sich durch den aktuellen Zukauf?

Antwort zu 11:

Die Eigenkapitalquote des HOWOGE-Konzerns lag 2013 bei rund 51%. Bedingt durch Neubau, Akquisitionen und Schulbau betrug die Eigenkapitalquote des Segments Wohnen rund 31%. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurde für das Segment Wohnen in 2024 eine Eigenkapitalquote von 31,5% prognostiziert.

Frage 12:

Wieviel Personal wird zusätzlich benötigt, um die zugekauften Wohnungen zu sanieren?

Antwort zu 12:

Der Bestand weist keinen Instandsetzungsstau auf. In der Vergangenheit wurden im Rahmen der Bewirtschaftung Instandsetzungsmaßnahmen im gewöhnlichen Umfang durchgeführt, sodass die HOWOGE in den weiteren Jahren ebenso verfahren kann und dafür keinen zusätzlichen Personalbedarf hat.

Frage 13:

Wieviel Personal wird zusätzlich benötigt, um die zugekauften Wohnungen zu verwalten?

Antwort zu 13:

Für die Bewirtschaftung und Verwaltung der zusätzlichen Bestände werden nach interner Planung der HOWOGE ca. 25 operative Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benötigt. Im Rahmen der Eigenleistungsstrategie und des weiteren Auf- und Ausbaus besteht zudem ein Personalbedarf von ca. 19 weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, beispielsweise zur Reinigung der Häuser, jedoch größtenteils erst im Laufe des Jahres 2025.

Frage 14:

Wie viele Wohnungen soll die Howoge in den kommenden 10 Jahren neu bauen?

Antwort zu 14:

In der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ aus dem Jahr 2017 wurden konkrete Wachstumsziele der einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Zielvorgaben bis 2026 verankert. Die Wachstumsziele beinhalteten sowohl den Ankauf als auch den Neubau von Wohnungen. Langfristig will die HOWOGE auf rund 100.000 Wohnungen anwachsen, überwiegend durch eigenen Neubau. In der langfristigen Unternehmensplanung unterstellt die HOWOGE im Durchschnitt rund 1.300 Wohnungen p.a. in Bau, Planung und Fertigstellung.

Frage 15:

Welcher Kapitalbedarf entsteht dadurch (Eigenkapital und Fremdkapital getrennt angeben)?

Antworten zu 15:

Die Finanzierung erfolgt zu rund 20 % aus eigenen Mitteln.

Frage 16:

Wie viele Wohnungen sollte die Howoge in den vergangenen 10 Jahren neu bauen? Wie viele davon wurden tatsächlich gebaut?

Antwort zu 16:

Seit Beginn der Neubauoffensive in 2013 hat die HOWOGE rund 7.700 Wohnungen bis 2023 neu errichtet. Gemäß der geltenden KoopV mit dem Land Berlin und der geschlossenen Roadmap soll der Bestand der HOWOGE bis 2026 75.200 Wohnungen aufweisen. Diese Zielvorgabe hat die HOWOGE bereits übertroffen.

Frage 17:

Welchen Kapitalbedarf hat die Howoge durch ihre Aufgaben im Schulbau insgesamt (Eigenkapital und Fremdkapital getrennt angeben)?

Antwort zu 17:

Die Investitionen im Schulbau werden zu 100% aus Fremdkapital finanziert. Für das Bauinvestitionsvolumen (Bau- und Projektkosten indexiert bis zur jeweiligen Fertigstellung) sind für bis zu 38 zugewiesene Schulbaumaßnahmen 5,6 Mrd. € (Fremdkapital) durch den Kreditplafonds gedeckelt. Dies entspricht einem Kapitalbedarf bis zur Fertigstellung der zugewiesenen Schulen von ca. 6,5 Mrd. €.

Frage 18:

Welche Maßnahmen ergreift die Howoge, um ihre Aufgaben im Schulbau durch ihre bestehenden (Vermietung Bestand, Sanierung Bestand, energetische Sanierung Bestand, Neubau) sowie die zusätzlichen Aufgaben (Sanierung und Vermietung Zukäufe) nicht zu gefährden oder zu verlangsamen?

Antwort zu 18:

Die Aufgaben im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive werden innerhalb der HOWOGE von einem eigenen Bereich betreut. Somit bestehen keine Einflüsse der Schulbautätigkeiten auf die Aufgaben im Wohnungsbau bzw. in der Bewirtschaftung von Wohnungen.

Frage 19:

Hat der Senat geprüft, ob er die jetzt gekauften Wohnungen auch im Zuge einer Enteignung erhalten kann?

Frage 20:

Welche Entschädigungskosten schätzt der Senat für die jetzt gekauften Wohnungen?

Frage 21:

Hat der Senat geprüft, ob er die jetzt gekauften Grundstücke auch im Zuge einer Enteignung erhalten kann?

Frage 22:

Welche Entschädigungskosten schätzt der Senat für die jetzt gekauften Grundstücke?

Frage 23:

Wie begründet es der Senat, dass er kauft, statt zu enteignen?

Antwort zu 19 bis 23:

Für eine Enteignung nach Art. 14 GG gibt es bei diesem Ankaufssachverhalt keine Grundlage. Entsprechend ist der Senat nicht aktiv geworden.

Frage 24:

Welchen Zeitplan verfolgt der Senat zur Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“?

Antwort zu 24:

Der Zeitplan für die Umsetzung des Vergesellschaftungsrahmengesetzes ist in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 19/18755 nachzulesen.

Berlin, den 14.05.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen