

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Danny Freymark (CDU)**

vom 12. Januar 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Januar 2016) und **Antwort**

Ankauf von Wohnungen durch städtische Wohnungsbaugesellschaften

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

Frage 1: Wie erfolgt die Bewertung der Wirtschaftlichkeit eines Ankaufvorhabens von Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften?

Frage 2: Wie lautet die konkrete Berechnung der Rendite für ein Ankaufvorhaben.

Frage 3: Welche Renditen müssen die städtischen Wohnungsgesellschaften mindestens bei einem Vorhaben erzielen, um dieses umsetzen zu dürfen?

Frage 4: Macht der Senat von Berlin Vorgaben zu diesen Renditen?

Antwort zu 1 bis 4: Die Wirtschaftlichkeit von Ankaufvorhaben leitet sich aus den satzungsgemäßen Zielen der Gesellschaften sowie den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Handelsgesetzbuch (HGB), dem Aktiengesetz (AktG), sowie dem GmbH-Gesetz ab. Wirtschaftliche Nachteile für die Gesellschaften sind dabei grundsätzlich auszuschließen. Darüber hinaus spielt bei der Bewertung von Ankaufvorhaben eine Rolle, dass die städtischen Wohnungsunternehmen mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietpreisdämpfend wirken. Sie gestalten ihre Mieten mit Blick auf die Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die Bedürfnisse der Quartiere. Dies spiegelt sich auch bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wider. Eine pauschale einheitliche Renditevorgabe gibt es daher nicht. Im Rahmen der turnusmäßig abzuhaltenden Aufsichtsratssitzungen werden die jeweiligen Erwerbsvorgänge beraten, wobei nach Sachlage jeder Vorgang aufgrund von den Gesellschaften vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen einzeln beschieden wird. Voraussetzung für einen Ankauf ist eine positive Rendite der zu tätigen Investition. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der einzelnen Maßnahmen werden in der Regel nach der Methode des so genannten „Vollständigen Finanzplans (VoFi)“ ermittelt. Die nach diesem Modell ermittel-

ten Wirtschaftlichkeiten basieren auf längerfristigen Betrachtungszeiträumen von bis zu 30 Jahren.

Frage 5: Wie haben sich diese Renditevorgaben in den letzten 3 Jahren entwickelt?

Antwort zu 5: Der Senat hat in diesem Zeitraum keine Renditevorgaben formuliert.

Berlin, den 25. Januar 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Feb. 2016)