

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 22. Oktober 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Oktober 2014) und **Antwort**

Vermietung bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

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

Frage 1: Wie viele frei gewordene Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften jeweils im Jahr 2013 und im Jahr 2014 wieder vermietet? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Antwort zu 1:

| | Wiedervermietung von Wohnungen | |
|-------------------------|--------------------------------|----------------------|
| | Stand 31.12. 2013 | Stand 30.06. 2014 |
| Wohnungsbaugesellschaft | | |
| GEWOBAG | 3.624 | 1.461 |
| degewo | 5.039 | 2.541 |
| HOWOGE | 4.591 | 1.783 |
| Stadt und Land | 2.760 | 1.318 |
| GESOBAU | 3.632 | 1.636 |
| WBM | 1.469 | 693 |
| gesamt | 21.115 | 9.432 |

Sämtliche Angaben sind dem Jahresbericht 2013 zum „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis), der dem Abgeordnetenhaus am 12.02.2014 zur Kenntnis gegeben wurde, und dem Bündnisreporting des Berlin Brandenburgischen Unternehmerverbandes (BBU) mit Stand 31. Dezember 2013 sowie 30. Juni 2014 entnommen. Sie dienen ebenso als Quellen für die nachfolgenden Antworten, sofern keine anderen genannt werden.

Frage 2: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. lag der vereinbarte Mietzins in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Antwort zu 2: Wie im Mietenbündnis vereinbart, gehen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Wiedervermietung von Wohnungen an WBS¹-berechtigte Nachfragegruppen von der ortsüblichen Vergleichsmiete aus, statt sich an erzielbaren Marktmieten zu orientieren. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vermieteten gemäß Mietenbündnis in 2013 an 8.365 und in 2014 an 3.836 Haushalte zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

| Wohnungsbaugesellschaft | Neuvertragsabschlüsse für Wohnungen an WBS-Berechtigte | |
|-------------------------|--|----------------------|
| | Stand 31.12. 2013 | Stand 30.06. 2014 |
| GEWOBAG | 1.757 | 724 |
| degewo | 1.756 | 899 |
| HOWOGE | 1.559 | 637 |
| Stadt und Land | 1.208 | 681 |
| GESOBAU | 1.541 | 759 |
| WBM | 535 | 136 |
| Gesamt | 8.356 | 3.836 |

Frage 3: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. lag der vereinbarte Mietzins im Bereich bis zu 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Frage 4: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. lag der vereinbarte Mietzins im Bereich bis zu 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Frage 9: Werden derzeit von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Wohnungen zu Preisen von mehr als 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten? Falls ja, wie viele Wohnungen werden wo zu welcher Miethöhe angeboten? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

¹ Wohnberechtigungsschein

Antwort zu 3, 4 und 9: Differenzierte Informationen werden dazu nicht erfasst. Auf der Grundlage des Reportings zum Mietverbündnis ist davon auszugehen, dass in 2013 höchstens 12.759 und bis zum 30.06.2014 2014 höchstens 5.596 neue Vertragsabschlüsse bis zu 10% bzw. 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgeschlossen wurden.

| Wohnungsbaugesellschaft | Neuvertragsabschlüsse für Wohnungen ohne WBS | |
|-------------------------|--|-------------------|
| | Stand 31.12. 2013 | Stand 30.06. 2014 |
| GEWOBAG | 1.867 | 737 |
| degewo | 3.283 | 1.642 |
| HOWOGE | 3.032 | 1.146 |
| Stadt und Land | 1.552 | 637 |
| GESOBAU | 2.091 | 877 |
| WBM | 934 | 557 |
| gesamt | 12.759 | 5.596 |

Frage 5: Welche Quadratmeter-Preise wurden im Schnitt bei den Wohnungen, die im Bereich zwischen 10 und 20% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, vereinbart? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Antwort zu 5: Zu den Neuvertragsabschlüssen liegen dem Senat keine in dieser Form differenzierenden Auswertungen vor. Dennoch kann anhand der durchschnittlich erzielten Neuvertragsmieten die mit dem Mietverbündnis umgesetzte, strukturell wirksame Mietpreisdämpfung nachgewiesen werden. In ihrer Neuvermietungspraxis orientieren sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften außerhalb der vereinbarten WBS-Vermietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete an einer Kappungsgrenze bei einem 10%igen Aufschlag auf die Vergleichsmiete. Entsprechend wird der im Jahresbericht aufgeführte Potentialverzicht bei Neuvermietung an WBS-Berechtigte berechnet. Die durchschnittliche Miete des Berliner Miet spiegels 2013 lag bei 5,54 €/qm/mtl., die durchschnittliche Angebotsmiete in 2012 nach IBB² Wohnungsmarktbericht 2013 bei 8,05 €/qm/mtl.

| Wohnungsbaugesellschaft | durchschnittliche Neuvertragsmieten in €/qm/mtl. im verbündnisrelevanten Wohnungsbestand 2013 |
|-------------------------|---|
| GEWOBAG | 5,96 |
| degewo | 5,93 |
| HOWOGE | 5,97 |
| Stadt und Land | 5,65 |
| GESOBAU | 5,83 |
| WBM | 6,30 |

Frage 6: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. lag der vereinbarte Mietzins mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Antwort zu 6: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beachten die gesetzlichen Grundlagen nach §5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), nach dem eine Vermieterin oder ein Vermieter ordnungswidrig handelt, wenn er unangemessen hohe Entgelte als Miete verlangt, die die üblichen Entgelte, bemessen an der ortsüblichen Vergleichsmiete, um mehr als 20% übersteigen. § 5 WiStG sieht Ausnahmen nur dort vor, wo die laufenden Aufwendungen der Vermieterin oder des Vermieters ansonsten nicht gedeckt sind.

Frage 7: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. lag der vereinbarte Mietzins unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Antwort zu 7: Dem Senat liegen keine Auswertungen dazu vor.

Frage 8: Mit welchen finanziellen Einbußen rechnen Sie pro Jahr durch die Mietpreisbremse der Bundesregierung, wenn sie für Berlin in Kraft gesetzt wird? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Antwort zu 8: Berechnungen zu den finanziellen Auswirkungen der beabsichtigten „Mietpreisbremse“ können derzeit nicht gemacht werden, da das Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Frage 10: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. waren die Mieterhaushalte Transferleistungsempfänger?

Antwort zu 10: Eine systematische Erfassung und flächendeckende Auswertung zur Frage des Bezugs von Transferleistungen der Mieterhaushalte wird bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht vorgehalten.

Frage 11: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. haben die Mieterhaushalte einen Wohnberechtigungsschein vorgelegt?

² Investitionsbank Berlin

Antwort zu 11: Zur Entlastung der bezirklichen Wohnungsämter und der schnellen, unbürokratischen Wiedervermietung von Wohnraum wurde im Mietenbündnis verabredet, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eigenständig die Berechtigung gem. den Kriterien für die WBS-Anspruchsberechtigung prüfen können. Ausschlaggebend ist somit die WBS-Berechtigung durch Einhaltung der Einkommensgrenzen, der für den Bezug einer Wohnung mit Belegungsbindung notwendig ist. Soweit der Tatbestand erfüllt ist, wird die Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete an den Haushalt vermietet und der Abschluss als Vermietung an WBS-Haushalte mitgezählt. Zudem fanden auch Vermietungen an WBS-Haushalte statt, die einen WBS vom Wohnungsamt ausgestellt bekommen hatten.

Frage 12: Wie ist die Fluktuationsquote bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln auflühren.)

Antwort zu 12:

| Wohnungsbaugesellschaft | Mieterfluktuationsrate in % | |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Stand 31.12. 2012 | Stand 31.12. 2013 |
| GEWOBAG | 7,9 | 7,2 |
| degewo | 8,7 | 7,6 |
| HOWOGE | 8,4 | 7,6 |
| Stadt und Land | 8,6 | 7,6 |
| GESOBAU | 8,7 | 7,7 |
| WBM | 6,6 | 5,8 |
| gesamt | 8,3 | 7,4 |

Quelle: BBU Gesamtbericht 2013

Berlin, den 31. Oktober 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Nov. 2014)