

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 25. Oktober 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Oktober 2017)

zum Thema:

Wohnungsbestände und Geschäftspraktiken der Deutschen Wohnen in Berlin

und **Antwort** vom 10. November 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Nov. 2017)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 12569
vom 25.10.2017
über Wohnungsbestände und Geschäftspraktiken der Deutschen Wohnen in Berlin

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

Frage 1:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über Beschaffenheit und Umfang der Wohnungsbestände der Deutschen Wohnen AG (DW AG) in Berlin, d.h. wo besitzt sie wie viele Wohnungen welcher Baualtersklassen (bitte objektscharf auflisten nach Bezirken und Ortsteilen)?

Antwort zu 1:

Laut dem Geschäftsbericht der Deutschen Wohnen AG über das Jahr 2016 verfügt das Unternehmen über 106.732 Wohnungen in Berlin (31.12.2016). Der Wohnungsbestand verteilt sich wie folgt auf die Berliner Bezirke:

Bezirk	Anzahl der Wohnungen
Mitte	3.323
Friedrichshain-Kreuzberg	7.766
Pankow	9.199
Charlottenburg-Wilmersdorf	7.673
Spandau	13.683
Steglitz-Zehlendorf	10.915
Tempelhof-Schöneberg	5.145
Neukölln	11.431
Treptow-Köpenick	4.674
Marzahn-Hellersdorf	14.872
Lichtenberg	8.717
Reinickendorf	9.334
Berlin gesamt	106.732

Über die Verteilung der Bestände in den Ortsteilen sowie zu deren Beschaffenheit und Baualtersklassen liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 2:

Wie viele der Wohneinheiten der DW AG befinden sich in sozialen Erhaltungsgebieten?

Antwort zu 2:

Der Senat führt keine Daten über die Anzahl der Wohnungen im Bestand einzelner Eigentümer in den sozialen Erhaltungsgebieten.

Frage 3:

Welche und wie viele der Bestände der DW AG stammen aus den früheren landeseigenen Gesellschaften Gehag und GSW?

Antwort zu 3:

Hierzu liegen dem Senat keine genauen Zahlen vor. Zum jeweiligen Zeitpunkt der Veräußerung hatten die GSW ca. 58.000 Wohneinheiten und die GEHAG ca. 28.000 Wohneinheiten.

Frage 4:

Bei wie vielen und welchen der Wohnungen bestehen noch Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen und wann laufen diese aus (bitte objektscharf aufschlüsseln nach Bezirken und Ortsteilen)?

Antwort zu 4:

Der Bestand der Deutschen Wohnen AG enthält 9.829 Sozialwohnungen (per 31.12.2017). Das Auslaufen der Bindungen für den Zeitraum zwischen 2018 und 2030 kann der folgenden Tabelle entnommen werden. Eine objektscharfe Veröffentlichung der Daten ist nicht möglich.

Bezirk	Bestand*	Ende der Bindungen			
		2018 - 2020	2021 - 2023	2024 - 2026	2027 - 2030
Mitte	319	0	0	0	198
Friedrichshain-Kreuzberg	1.839	0	104	225	153
Pankow	599	0	0	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	587	0	0	157	0
Spandau	2.414	0	4	0	0
Steglitz-Zehlendorf	1.615	13	26	308	280
Tempelhof-Schöneberg	1.392	22	563	102	0
Neukölln	767	0	18	0	7
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	0	0	0	0	0
Lichtenberg	0	0	0	0	0
Reinickendorf	293	0	0	0	72
Berlin gesamt	9.829	35	715	792	710

* Bestand per 31.12.2017

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 5:

Wie viele der öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand der DW AG sind in den vergangenen fünf Jahren vorzeitig abgelöst worden?

Antwort zu 5:

Bezirk	Jahr der Rückzahlung	Ende der Förderung	Anzahl der Wohnungen
Friedrichshain-Kreuzberg	2013	31.12.2023	71
	2015	31.12.2025	225
	2015	31.12.2027	87
	2016	31.12.2028	66
Charlottenburg-Wilmersdorf	2014	31.12.2024	40
	2015	31.12.2025	117
Spandau	2013	31.12.2023	4
Steglitz-Zehlendorf	2013	31.12.2023	26
	2014	31.12.2024	11
	2015	31.12.2025	101
	2016	31.12.2028	263
Tempelhof-Schöneberg	2012	31.12.2022	563
	2015	31.12.2025	102
Neukölln	2016	31.12.2028	7
Berlin gesamt			1.683

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 6:

Trifft es zu, dass sich die DW AG sich bei Neubauprojekten weigert, der satzungsgemäßen Anwendung der kooperativen Baulandentwicklung (Berliner Modell) zuzustimmen?

Frage 7:

Welche Neubauvorhaben der DW AG befinden sich derzeit in Planung oder Umsetzung und um wie viele Wohneinheiten an welchen Standorten handelt es sich dabei jeweils?

Antwort zu 6 und 7:

Derzeit plant die Deutsche Wohnen AG zwei große Neubauvorhaben, davon eines im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Das Projekt befindet sich im Ortsteil Westend und soll ca. 600 Wohnungen umfassen. Des Weiteren plant die Deutsche Wohnen im Ortsteil Prenzlauer Berg die Nachverdichtung eines Bestandsensembles (ca. 100 Wohneinheiten) sowie ein Neubauquartier in Spandau (ca. 190 Wohneinheiten). Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ gilt auch für die DW AG. Zum jeweiligen Verhandlungsstand kann sich der Senat nicht äußern.

Frage 8:

Wie hoch ist das durchschnittliche Mietzinsniveau im Bestand der DW AG und wie hoch ist das Mietniveau in den zurzeit angebotenen Wohnungen?

Antwort zu 8:

In ihrem Geschäftsbericht für das Jahr 2016 weist die Deutsche Wohnen AG für den Wohnungsbestand in Berlin eine durchschnittliche Vertragsmiete von 6,10 Euro/Quadratmeter nettokalt aus; Neuverträge wurden im Jahr 2016 durchschnittlich für 7,60 Euro/Quadratmeter nettokalt abgeschlossen (24 Prozent höher als Durchschnitt des Vermietungsbestands).

Aktuell bietet das Unternehmen über das eigene Vermietungsportal (Internetauftritt des Unternehmens) 194 Wohnungen zur Vermietung an (Stand: 03.11.2017). Das Angebot verteilt sich über das gesamte Berliner Stadtgebiet.

Das durchschnittliche Mietniveau der aktuell angebotenen Wohnungen liegt bei 8,44 Euro/Quadratmeter (nettokalt) bzw. 11,44 Euro/Quadratmeter (Warmmiete).

Frage 9:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über Mieterhöhungsverlangen der DW AG, bei denen wiederholt die Oberwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten laut Mietspiegel ignoriert wurden?

Antwort zu 9:

Da der Senat nicht Prozessbeteiligter ist, liegt keine Übersicht zu den zivilrechtlichen Verfahren der Deutschen Wohnen AG im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen vor. Die bisherigen Versuche des Unternehmens, gerichtliche Entscheidungen zu erwirken, nach denen der Berliner Mietspiegel nicht als Erkenntnisquelle für die ortsübliche Vergleichsmiete angesehen wird und somit überhöhte Mieten durchzusetzen (z.B. anhand von teuren Vergleichswohnungen), sind nach den vorliegenden Informationen gescheitert. Die Werte des Mietspiegels wurden durch die Gerichte als geeignete Schätzungsgrundlage für die Miethöhebestimmung akzeptiert.

Frage 10:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über die Unterlassung bzw. Verschleppung von Instandhaltungsmaßnahmen in Mietwohnungsbeständen der DW AG vor, über die in der Presse wiederholt berichtet worden ist?

Frage 11:

Liegen dem Senat Erkenntnisse darüber vor, ob die Unterlassung von Instandhaltung in Beständen der DW AG systematisch genutzt wird, um im Anschluss Modernisierungsmaßnahmen mit entsprechenden Mietsteigerungsmöglichkeiten durchzuführen?

Antwort zu 10 und 11:

Dem Senat liegen hierzu keine eigenen Erkenntnisse vor. Grundsätzlich gilt, dass Mängel an der Mietsache dem Vermieter angezeigt und im Regelfall von diesem zu beheben sind. Betroffene Mieterinnen und Mieter können in diesen Fällen etwa von den bestehenden bezirklichen Mieterberatungsstellen bei der Durchsetzung ihrer Rechte unterstützt werden.

Frage 12:

Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass die hohen Ausschüttungen der DW AG und die vorgenommene Neubewertung des Unternehmens nach IFRS-Standard eine aggressive Miet- und Wertsteigerungspolitik in den Bestandsimmobilien des Unternehmens regelrecht erzwingen, um die Renditeerwartungen der Aktionäre bedienen zu können und wie beurteilt er die Auswirkungen einer solchen Bewirtschaftungspolitik auf die Wohnraumversorgungssituation der Berliner*innen insgesamt angesichts der regionalen Marktmacht der DW AG?

Antwort zu 12:

Der Senat bewertet die Geschäftspolitik privater Unternehmen hinsichtlich Rendite/Dividende nicht. Gleichwohl ist dem Senat bewusst, dass der Berliner Wohnungsmarkt derzeit von einem Angebotsengpass geprägt ist. Daher wird eine verantwortungsbewusste, Mieterinnen und Mieter nicht überfordernde Mieten- und Bestandspolitik aller auf dem hiesigen Wohnungsmarkt tätigen Anbieter befürwortet.

Der Senat seinerseits hat bereits das rechtliche Instrumentarium zum Schutz von Mieterinnen und Mietern genutzt und ist zugleich bemüht, über den Bundesrat den Spielraum der Landesgesetz- bzw. Ordnungsgeber zu erweitern.

Berlin, den 10.11.17

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen