

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 10. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2021)

zum Thema:

**Wohnungsvergabeverfahren bei der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft
GESOBAU**

und **Antwort** vom 25. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Feb. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26590
vom 10.02.2021
über Wohnungsvergabeverfahren bei der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft
GESOBAU AG

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 GESOBAU AG um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von dem Wohnungsunternehmen GESOBAU AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1: Wie stellt sich das Vergabe- und Vermietungsverfahren für freien Wohnraum im Bestand sowie für Erstbezug im Neubau durch die GESOBAU AG dar?

Frage 2: Wie wird eine transparente und diskriminierungsfreie sowie chancengleiche Vergabe bzw. Vermietung durch die GESOBAU AG gewährleistet?

Antwort zu 1 und 2:

Die GESOBAU AG vermietet ihre Wohnungen nach einer internen Geschäftsanweisung. Dabei werde alle im Bestand frei werdenden Wohnungen auf der Homepage der GESOBAU AG (www.gesobau.de), dem gemeinsamen Portal der Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen (<https://inberlinwohnen.de>), Immobilienscout24 und Immowelt angeboten. Zusätzlich werden die freien Bestandswohnungen den Wohnungssuchenden aus der Interessentendatenbank angeboten. Alle Wohnungssuchenden haben die Möglichkeit nach vorheriger Registrierung an einem freien Besichtigungstermin teilzunehmen. Nach erfolgter Besichtigung haben alle Interessent*innen die Möglichkeit ihre Bewerbungsunterlagen einzureichen. Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen erfolgt durch die Tochtergesellschaft aktiva. Alle Interessent*innen werden über den Ablauf der Bewerbung per E-Mail informiert. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt durch die Kundenbetreuer der GESOBAU AG im Vier- Augenprinzip.

Bei der Vermietung von Neubauwohnungen können sich Wohnungssuchende frühzeitig für das jeweilige Bauvorhaben auf der Homepage der GESOBAU AG registrieren lassen. Interessent*innen für Neubauprojekte werden rechtzeitig über den Vermarktungsstart des Bauvorhabens informiert. Nur eine begrenzte Anzahl von Interessent*innen kann sich für ein Neubauvorhaben auf der Homepage der GESOBAU AG registrieren. Allen registrierten Interessent*innen wird sechs Monate vor Mietbeginn die Anmietung angeboten. Die Vermarktung der Neubauwohnungen erfolgt analog zu der Bestandsvermietung.

Grundsätzlich ist die GESOBAU AG verpflichtet, ihren Vermietungsprozess und die Wohnungsvergabe entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie den Bestimmungen des Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln) und der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ rechtskonform und diskriminierungsfrei zu organisieren.

Die Vergabekriterien sind auf der Homepage der GESOBAU AG (siehe Allgemeine Hinweise zum Vermietungsablauf) hinterlegt.

Sofern Interessent*innen im Rahmen der Wohnungsvergabe nicht berücksichtigt wurden und eine Diskriminierung i.S.d. AGG vermuten, können sich diese an die unabhängige Diskriminierungsbeauftragte der GESOBAU AG wenden.

Frage 3: Wie viele Wohnungen wurden in 2020, 2019 und 2018 durch die GESOBAU AG neu vermietet (Zahlen für Neubau sowie Bestand bitte separat und nach Bezirken angeben, ebenso ob mit oder ohne WBS vermietet)?

Antwort zu 3:

Neuvermietungen											
Gesamt	2020	2019	2018	Bestand	2020	2019	2018	Neubau	2020	2019	2018
Vermietungen	3.026	2.618	2.639	Vermietungen	1.978	2.172	2.210	Vermietungen	1.048	446	429
gesamt				gesamt				gesamt			
Charlottenburg-	43	28	43	Charlottenburg-	43	28	43	Charlottenburg-	0	0	0
Wilmersdorf				Wilmersdorf				Wilmersdorf			
Friedrichshain-	0	0	0	Friedrichshain-	0	0	0	Friedrichshain-	0	0	0
Kreuzberg				Kreuzberg				Kreuzberg			
Lichtenberg	0	0	0	Lichtenberg	0	0	0	Lichtenberg	0	0	0
Marzahn-	733	81	80	Marzahn-	47	21	27	Marzahn-	686	60	53
Hellersdorf				Hellersdorf				Hellersdorf			
Mitte	467	199	298	Mitte	331	183	284	Mitte	136	16	14
Neukölln	0	0	0	Neukölln	0	0	0	Neukölln	0	0	0
Pankow	1.108	1.502	1.292	Pankow	913	1.143	936	Pankow	195	359	356
Reinickendorf	675	808	926	Reinickendorf	644	797	920	Reinickendorf	31	11	6
Spandau	0	0	0	Spandau	0	0	0	Spandau	0	0	0
Steglitz-	0	0	0	Steglitz-	0	0	0	Steglitz-	0	0	0
Zehlendorf				Zehlendorf				Zehlendorf			
Tempelhof-	0	0	0	Tempelhof-	0	0	0	Tempelhof-	0	0	0
Schöneberg				Schöneberg				Schöneberg			
Treptow-	0	0	0	Treptow-	0	0	0	Treptow-	0	0	0
Köpenick				Köpenick				Köpenick			
davon Vermietungen mit WBS				davon Vermietungen mit WBS				davon Vermietungen mit WBS			
Vermietungen	1.869	1.476	1.357	Vermietungen	1.249	1.307	1.262	Vermietungen	620	169	95
gesamt				gesamt				gesamt			
Charlottenburg-				Charlottenburg-				Charlottenburg-			
Wilmersdorf				Wilmersdorf				Wilmersdorf			
Friedrichshain-	0	0	0	Friedrichshain-	0	0	0	Friedrichshain-	0	0	0
Kreuzberg				Kreuzberg				Kreuzberg			
Lichtenberg	0	0	0	Lichtenberg	0	0	0	Lichtenberg	0	0	0
Marzahn-				Marzahn-				Marzahn-			
Hellersdorf				Hellersdorf				Hellersdorf			
Mitte				Mitte				Mitte			
Neukölln	0	0	0	Neukölln	0	0	0	Neukölln	0	0	0
Pankow				Pankow				Pankow			
Reinickendorf				Reinickendorf				Reinickendorf			
Spandau	0	0	0	Spandau	0	0	0	Spandau	0	0	0
Steglitz-	0	0	0	Steglitz-	0	0	0	Steglitz-	0	0	0
Zehlendorf				Zehlendorf				Zehlendorf			
Tempelhof-	0	0	0	Tempelhof-	0	0	0	Tempelhof-	0	0	0
Schöneberg				Schöneberg				Schöneberg			
Treptow-	0	0	0	Treptow-	0	0	0	Treptow-	0	0	0
Köpenick				Köpenick				Köpenick			

Frage 4: Werden alle freien Wohnungen durch die GESOBAU AG öffentlich ausgeschrieben? Wenn ja: wie erfolgt die öffentliche Ausschreibung und auf welchem Wege bekommen interessierte Wohnungssuchende Kenntnis über Besichtigungstermine oder Absagen wegen einer anderweitig erfolgten Vermietung? Wenn nein: welche nicht und um wie viele Wohnungen handelt es sich (bitte für 2020, 2019 und 2018 einzeln angeben)?

Antwort zu 4:

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vom 05.04.2017 ist sichergestellt, dass 60% der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet werden. Davon wird wiederum ein Anteil von 25% an besondere Bedarfsgruppen vermietet. Daher stehen nicht alle freiwerdenden Bestandswohnungen zur unbeschränkten Wiedervermietung zur Verfügung. Im Rahmen von Kooperationsverträgen werden Wohnungen für Wohnungssuchende im geschützten Marktsegment sowie für Geflüchtete als auch Student*innen oder Auszubildenden vermietet. Sofern Mieter*innen innerhalb des Bestandes berechnete Wechselwünsche angemeldet haben sowie aufgrund einer anstehenden Modernisierung bzw. Instandsetzung eine Wohnung suchen, werden berechnete Wechselwünsche durch die Gesellschaft so weit wie möglich berücksichtigt. Die verbleibenden Wohnungen werden dem Interessentenpool der GESOBAU AG zur Verfügung gestellt. Nicht vermietete Wohnungen werden online über die Homepage der GESOBAU AG, auf dem gemeinsamen Portal der Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen www.inberlinwohnen.de, und auf den Immobilienportalen ImmoScout24 und Immowelt eingestellt.

Frage 5: Gibt es bei der GESOBAU AG einen Unterschied bei der Vermietungspraxis zwischen Wohnungen mit und ohne WBS-Anforderung?

Antwort zu 5:

Grundsätzlich ist der Vermietungsprozess zwischen Wohnungen mit und ohne WBS-Anforderung gleich. Zusätzlich ist bei der Vermietung von Wohnungen mit WBS-Bindung die Vorlage eines amtlichen passenden Wohnberechtigungsscheins (WBS) erforderlich.

Frage 6: Besteht bei der GESOBAU AG die Möglichkeit für die bisherigen Mieter*innen, eine*n Nachmieter*in vorzuschlagen? Wenn ja: wie gestalten sich die Rahmenbedingungen der Neuvermietung? Wenn nein: bestand diese Möglichkeit in der Vergangenheit und seit wann ist dies nicht mehr möglich und warum?

Antwort zu 6:

Grundsätzlich haben die Vermieter*innen das Recht einen Nachmieter*innen zu benennen. Daraus kann jedoch kein Anspruch auf eine Anmietung abgeleitet werden. Die Vergabe von Wohnungen erfolgt, sofern der Wohnungssuchende über die Homepage der GESOBAU AG sein/ihr Interesse zur Anmietung bekundet hat, aus dem Pool der registrierten Interessent*innen.

Berlin, den 25.2.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen