Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 11 810
Kleine Anfrage

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 21. März 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2013) und **Antwort**

„Mietenbündnis“ des Senats mit den landeseigenen Wohnungsgesellschaften als Garant für sozial verträgliches Wohnen?

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

Die Kleine 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 die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1: In wie vielen Fällen haben MieterInnen von der Sozialklausel Gebrauch gemacht? Wie viele Anträge wurden dabei bewilligt?

Frage 6: Bei wie vielen MieterInnen wurde bei Mieterhöhungsverfahren die individuelle Nettokaltmiete auf 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens gedrosselt?

Frage 7: Wie viele der MieterInnen haben trotzdem die Wohnung verlassen müssen?

Frage 8: Welchen Anteil daran bilden Transferleistungs-Beziehende nach SGB II und SGB XII?

Frage 9: Wurde den MieterInnen, die durch die Mieterhöhung zum Auszug bewegt wurden, eine Ersatzwohnung angeboten? Wenn ja, wie vielen wurden eine Ersatzwohnung erfolgreich vermittelt?

Frage 12: Wie viele neue MieterInnen wurden anhand der Quoten (50% innerhalb des S-Bahnrings und 33% außerhalb des S-Bahnrings gehen an WBS-InhaberInnen) durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften bisher ausgesucht?

Frage 13: Wie wurden dabei Menschen mit einem WBS mit „besonderem Wohnbedarf“ berücksichtigt?

Frage 22: In wie vielen Fällen gelang bei gewünschter Wohnungsverkleinerung ein Wohnungstausch?

Frage 23: In wie vielen Fällen wurde eine Wohnung in vergleichbarer Lage bzw. in unmittelbarer Umgebung der „Alt-Wohnung“ angeboten bzw. dann auch tatsächlich vermittelt?

Frage 24: Wie oft wurde bei strittigen Fällen die Schiedsstelle zur Vermittlung beauftragt?

Frage 25: In wie vielen Fällen gelang es eine Lösung zu finden?

Frage 26: Welche Streitinhalte wurden dabei hauptsächlich behandelt?

Antwort zu 1, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 22, 23, 24, 25 und 26: Die Antworten zu den oben genannten Fragen werden im Rahmen des Controllings über das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten – Gut, sicher und preiswert wohnen in Berlin“ erfasst. Im „Bündnis“ ist als letzte Bestimmung festgelegt: „Die Wohnungsunternehmen berichten dem Senat einmal im Jahr über das Erreichte“. Das „Bündnis“ wurde am 4. September 2012 geschlossen. Derzeit wird in den städtischen Wohnungsunternehmen bezogen auf die Bündnis-Kriterien ein IT-gestütztes Controllingsystem aufgebaut, um entsprechend dieser Vereinbarung zu berichten.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 2: Gilt die Sozialklausel nur für MieterInnen, deren Einkommen unterhalb der Bundes-Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein (WBS) liegen?

Antwort zu 2: Ja, soweit keine sonstige Problemsituation vorliegt.

Frage 3: Auf welcher Grundlage wird die in Berlin übliche Einkommensgrenze berechnet, die zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheins berechtigt?

Antwort zu 3: Rechtsgrundlagen für die wohnberechtigte Einkommensgrenze sind die Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) vom 28. März 2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt [GVBl.] Nr. 12 vom 31. März 2006, S. 296) sowie die Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG vom 23. November 2010 (GVBl. Nr. 29 vom 2. Dezember 2010, S 531) auf der Grundlage des WoFG.

Mit den Verordnungen wurde festgelegt, dass die für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) maßgeblichen Bundeseinkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG im Land Berlin bis zum 31.12.2013 um 40 Prozent angehoben werden.

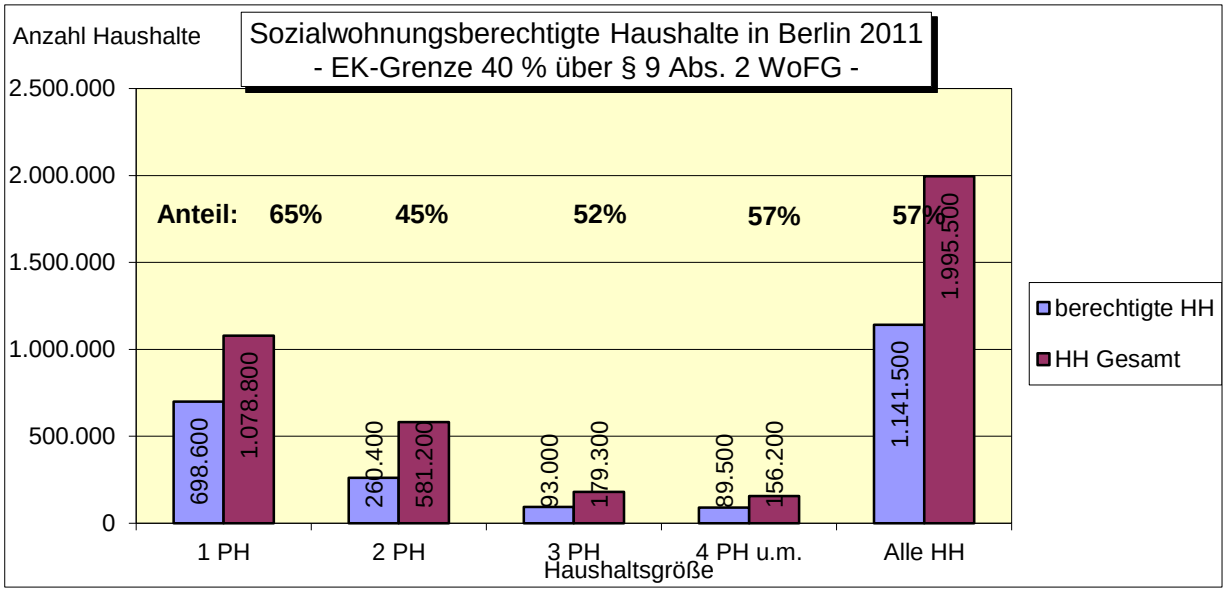
Frage 4: Wie viele Berliner Haushalte haben nach statistischer Schätzung augenblicklich Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS)? Bitte nach Bezirken, Geschlecht, Anzahl der Personen pro Haushalt, Familienstand und Höhe des monatlichen und jährlichen Brutto- und Nettoeinkommens aufschlüsseln.

Antwort zu 4: Zur Anzahl der berechtigten Haushalte gemäß Festlegung der Berliner Einkommensgrenze (140%) liegen derzeit Angaben per 31.12.2011 für Berlin gesamt, differenziert nach Bezirken sowie nach Anzahl der Personen in Haushalten vor. Eine weitergehende Differenzierung wäre mit höherem Arbeitsaufwand verbunden und kann im Rahmen der Kleinen Anfrage nicht erfolgen.

Anzahl der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in Berlin nach Bezirken im Jahr 2011

Bezirk	Privathaushalte insgsamt	Sozialwohnungs- berechtigte Haushalte	Anteil in %
Mitte	202.700	124.400	61,4
Friedrichshain-Kreuzberg	166.700	105.100	63,0
Pankow	228.200	119.700	52,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	194.900	98.700	50,6
Spandau	127.700	78.400	61,4
Steglitz-Zehlendorf	159.100	70.900	44,6
Tempelhof-Schöneberg	192.200	97.500	50,7
Neukölln	173.000	119.700	69,2
Treptow-Köpenick	137.600	82.400	59,9
Marzahn-Hellersdorf	134.300	82.400	61,4
Lichtenberg	151.900	95.200	62,7
Reinickendorf	127.100	66.800	52,6
Berlin	1.995.400	1.141.200	57,2

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen



Frage 5: Wie viele Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein wurden in Berlin in den letzten drei Jahren gestellt, wie viele Anträge wurden bewilligt, wie viele abgelehnt und wie viele schwebende Verfahren gibt es? Bitte nach Jahr, Bezirk, Geschlecht, Familienstand, Alter der Antragssteller, Anzahl der Personen pro Antrag stellendem Haushalt und Anzahl der Kinder pro Haushalt aufschlüsseln.

Antwort zu 5: Die Anzahl der Anträge zur Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen (WBS), die Anzahl erteilter WBS, entsprechender Ablehungen sowie noch schwebender Verfahren in den Jahren 2010 bis 2012 sind in der Anlage 1 dargestellt. Weitergehende Differenzierungen sind im Rahmen der Kleinen Anfrage nicht leistbar.

Frage 10: Wie viele der von Mieterhöhungen betroffenen MieterInnen erhalten staatliche Transferleistungen (SGB II und SGB XII)?

Antwort zu 10: Derartige Informationen liegen weder den städtischen Wohnungsunternehmen noch dem Senat vor.

Frage 11: Welche landeseigenen Wohnungsgesellschaften haben im Jahr 2012 oder 2013 Mieter-höhungen ausgesprochen und welche prozentualen Erhöhungen waren das durchschnittlich?

Antwort zu 11: Die Antwort zu dieser Frage wird im „Gesamtbericht 2012“ enthalten sein, der im Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlin vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsuntenehmen e.V. erstellt wird. Der Gesamtbericht 2012 wird Mitte Juli 2013 vorliegen und dann dem Unterausschuss „Beteiligungsmanagement und Controlling“ des Abgeordnetenhauses von Berlin übermittelt werden.

Frage 14: Ich bitte um Auflistung der Einkommensverteilung der BewohnerInnen in den landeseigenen Wohnungen sowie um die Aufschlüsselung nach WBS-Berechtigte mit eigenem Einkommen und WBS-Berechtigte mit ALG II-Bezug in den letzten fünf Jahren.

Antwort zu 14: Derartige Informationen liegen weder den städtischen Wohnungsunternehmen noch dem Senat vor.

Frage 15: Werden diese Quoten-Regelungen oder die Einhaltung der Berliner Einkommensgrenze für den WBS durch die jeweiligen Bezirksämter überprüft bzw. kontrolliert? Falls nicht, erfolgt eine Kontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt?

Antwort zu 15: Die städtischen Wohnungsunternehmen weisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt jährlich den vertraglich vereinbarten Erfüllungsstand nach. Erstmalig zum 31.03.2014 soll für das Kalenderjahr 2013 die Anzahl der mit Wohnraum versorgten Wohnungssuchenden, die die WBS-Einkommensgrenze erfüllen, mitgeteilt werden. Eine Kontrolle erfolgt insofern von Seiten der Senatsverwaltung bezüglich der vorgegebenen Quoten, jedoch nicht hinsichtlich des Einkommens der Mietinteressenten.

Frage 16: Auf welcher Grundlage werden die Einkommen der BewerberInnen ermittelt?

Antwort zu 16: Das Einkommen der Wohnungssuchenden wird von den städtischen Wohnungsunternehmen eigenverantwortlich auf der Grundlage der in den Vorschriften der §§ 20 bis 24 Wohnraumförderungsgesetz ausgewiesenen Regeln ermittelt oder durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines festgestellt.

Frage 17: Kann dabei der Datenschutz garantiert werden?

Antwort zu 17: Da die datenschutzrechtlichen Regelungen auch für die städtischen Wohnungsunternehmen gelten, sind diese verpflichtet, persönliche Daten, zu denen insbesondere die Einkommensverhältnisse zählen, besonders zu schützen. Es ist davon auszugehen, dass die Gesellschaften mit den personenbezogenen Angaben, die zum Schutz vor Zahlungsausfällen und -verzug regelmäßig von den Vermieterinnen und Vermietern erhoben werden (z. B. Ausweiskopie, Einkommensnachweis, Auszug der Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung [SCHUFA], Bescheinigung über Mietschuldenfreiheit) verantwortungsvoll umgehen.

Frage 18: Welche Fluktuationsquoten haben die einzelnen Wohnungsunternehmen jeweils in den Jahren 2011 und 2012 aufgezeigt?

Antwort zu 18: Da der Gesamtbericht 2012 mit den Daten für 2012 noch nicht vorliegt, werden nachfolgend die Fluktuationsquoten der Jahre 2010 und 2011 der städtischen Wohnungsunternehmen dargestellt:

	2010 in %	2011 in %
degewo	8,2	10,2
GESOBAU	10,4	9,6
GEWOBAG	9,6	9,1
HOWOGE	9,5	9,0
STADT und LAND	9,0	8,2
WBM	8,0	7,5
Durchschnitt	9,1	9,1

Frage 19: Welche Mieterhöhungen haben die landeseigenen Wohnungsgesellschaften jeweils bei Neuverträgen durchgeführt (durchschnittlicher Wert reicht aus)?

Frage 20: Wie viele WBS-Beziehende ohne eigenes Einkommen haben sich für eine Wohnung bei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften beworben und wie viele davon haben ein Wohnungsangebot bekommen?

Antwort zu 19 und 20: Diese Informationen sind nicht Bestandteil des Wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und liegen daher dem Senat nicht vor.

Frage 21: Werden bei der Wohnungsvergabe für WBS-Berechtigte auch die Wohnungsgrößen beachtet? Wenn ja, wie?

Antwort zu 21: Die Wohnungsgröße für WBS-Berechtigte ist im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ sowie im dazugehörigen Kooperationsvertrag nicht reglementiert.

Frage 27: Wie viel Wohnungen im Bereich der 1-Personen-Haushalte im „geschützten Marktsegment“ haben die landeseigenen Wohnungsgesellschaften im Jahr 2012 zugesagt und wurde die Zusage erfüllt? Falls nicht, wie viele Wohnungen fehlen dabei?

Antwort zu 27: Für 1-Personenhaushalte wurde 2012 ein Jahressoll von 914 Wohnungen vereinbart. Bis zum Stichtag 31.12.2012 wurden 497 1-Zimmerwohnungen angeboten. Demnach konnte die Quote in diesem Bereich nicht erfüllt werden (minus 417 Wohnungen). Im Mehrzimmerbereich wurde die Quote jedoch um ca. 86 Prozent überboten, d. h. 179 Wohnungen mehr bereitgestellt.

Frage 28: Welche landeseigene Wohnungsgesellschaften haben jeweils wie viele Wohnungen im Jahr 2012 und 2013 angekauft, um den jeweiligen Bestand zu erhöhen (Bitte aufschlüsseln nach Wohnungsgesellschaft, Anzahl der Wohnungen und bezirklicher Lage)?

Frage 29: Wie viele Wohnungen davon waren ehemalige Sozialwohnungen?

Antwort zu 28 und 29: Die Antwort ist in Anlage 2 dargestellt. Außerdem haben die städtischen Wohnungsunternehmen degewo und GESOBAU im Jahr 2011 zu gleichen Teilen insgesamt 4.680 Wohnungen erworben (Fa. GEDE).

Frage 30: Werden die landeseigenen Wohnungsgesellschaften in Zukunft weitere Sozialwohnungen aufkaufen? Falls ja, welche Größenordnung in welchem Zeitraum wird dabei erwartet?

Antwort zu 30: Die städtischen Wohnungsunternehmen haben sich bereits mehrfach bei zur Zwangsversteigerung anstehenden Gebäuden mit Sozialwohnungen beworben. Bisher konnten sie keine Gebäude mit Sozialwohnungen ersteigern, da andere Bieter mehr als den Verkehrswert geboten haben. Es bleibt dem operativen Geschäft der städtischen Wohnungsunternehmen überlassen, ob und ggf. bei welchem Angebot am Markt sie sich beteiligen. Der Senat hat ihnen bei der Anzahl anzukaufender Gebäude mit Sozialwohnungen keine Zielvorgabe gemacht.

Berlin, den 15. April 2013

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Apr. 2013)

Wohnberechtigungsscheine (Anträge, Bewilligungen und Ablehnungen in den Jahren 2010 bis 2012)

Bezirk	**01.01.2010 - 31.12.2010**			**01.01.2011 - 31.12.2011**			**01.01.2012 - 31.12.2012**			**Noch nicht beschiedene Anträge (Stand: 28.02.2013)**
	Gestellte Anträge	Erteilte WBS'e	Ablehnungen	Gestellte Anträge	Erteilte WBS'e	Ablehnungen	Gestellte Anträge	Erteilte WBS'e	Ablehnungen	
Mitte	3.421	2.085	1.063	3.810	2.210	1.158	5.482	3.422	1.646	524
Friedrichshain-Kreuzberg	3.631	3.137	349	3.875	3.320	396	4.474	3.762	520	350
Pankow	2.049	1.636	431	2.354	1.692	417	4.201	2.170	635	1.611
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.611	1.102	457	1.786	1.230	397	2.374	1.687	495	427
Spandau	931	737	130	1.076	822	158	1.585	1.210	323	177
Steglitz-Zehlendorf	1.226	803	358	1.397	951	365	1.788	1.282	442	195
Tempelhof-Schöneberg	2.073	1.631	368	2.177	1.664	423	2.653	1.941	493	383
Neukölln	1.537	1.149	318	2.050	1.483	501	3.058	1.898	862	263
Treptow-Köpenick	1.031	766	157	1.116	764	195	1.887	1.181	272	338
Marzahn-Hellersdorf	395	306	53	437	345	58	1.304	966	224	209
Lichtenberg	715	548	140	797	629	166	3.063	2.125	545	552
Reinickendorf	830	555	255	988	642	265	1.461	1.014	378	151
Insgesamt	**19.450**	**14.455**	**4.079**	**21.863**	**15.752**	**4.499**	**33.330**	**22.658**	**6.835**	**5.180**

Datenquelle: WWB-HST 3001 und 9006

	Ankäufe von Wohnungen in 2012 Anzahl	Bezirk	davon Sozialwohnungen Anzahl	Ankäufe von Wohnungen in 2013 Anzahl	Bezirk	davon Sozialwohnungen Anzahl
degewo	0			0		
GESOBAU	0			0		
GEWOBAG						
	148	Charlottenburg-Wilmersdorf	84	29	Charlottenburg-Wilmersdorf	0
	134	Friedrichshain-Kreuzberg	21	126	Friedrichshain-Kreuzberg	0
	0	Lichtenberg	0	89	Lichtenberg	0
	0	Marzahn-Hellersdorf	0	0	Marzahn-Hellersdorf	0
	696	Mitte	0	305	Mitte	0
	201	Neukölln	0	667	Neukölln	0
	104	Pankow	0	521	Pankow	0
	95	Reinickendorf	0	73	Reinickendorf	0
	746	Spandau	0	1.301	Spandau	973
	15	Steglitz-Zehlendorf	0	35	Steglitz-Zehlendorf	0
	29	Tempelhof-Schöneberg	0	111	Tempelhof-Schöneberg	0
	0	Treptow-Köpenick	0	60	Treptow-Köpenick	0
HOWOGE	26	Lichtenberg	0	0		
	926	Treptow-Köpenick	0			
	57	Pankow	0			
	12	Friedrichshain-Kreuzberg	0			
	68	Moabit	0			
	42	Neukölln	0			
	45	Tempelhof-Schöneberg	0			
	45	Steglitz-Zehlendorf	0			
	48	Spandau	0			
	52	Reinickendorf	0			
	127	Charlottenburg-Wilmersdorf	0			
	55	(Brandenburg)	0			
STADT und	322	Neukölln	304	0		
LAND	19	Tempelhof-Schöneberg	19			
WBM	0			0		
Summe	4.012		428	3.317		973