Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 14 617
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 25. September 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. September 2014) und **Antwort**

Situation und Entwicklung von Belegung, Leerstand und Miethöhen von (potentiell) belegungs- bzw. mietpreisgebundenen Wohnungen

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

Frage 1: Wie viele Haushalte in Berlin waren am 1.1.2012, 1.1.2013 und 1.1.2014 berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen und wie viele haben dies getan (bitte aufgliedern nach Jahren und Bezirken)?

Antwort zu 1: Die Berechnung der Anzahl berechtigter Haushalte für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) basiert auf der Grundlage der jährlichen Mikrozensuserhebungen zu den Privathaushalten. Angaben zu den Privathaushalten werden im gesamten Jahresverlauf erhoben. Bei den Mikrozensusangaben zu den Privathaushalten und somit auch den daraus abgeleiteten WBS-berechtigten Haushalten handelt es sich daher nicht um Stichtagsangaben sondern um Durchschnittwerte je Kalenderjahr.

Die durchschnittliche Anzahl der WBS-berechtigten Haushalte in Berlin für die Jahre 2011 und 2012 sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Mikrozensus-Daten aus 2013 sind bisher noch nicht verfügbar.

Anzahl WBS-berechtigte Haushalte in Berlin nach Bezirken

Bezirk	Anzahl WBS-berechtigte Haushalte			
	2011		2012	
	absolut	in %	absolut	in %
Mitte	124.400	61,4	118.100	58,4
Friedrichshain-Kreuzberg	105.100	63,0	98.200	58,7
Pankow	119.700	52,5	115.500	49,9
Charlottenburg-Wilmersdorf	98.700	50,7	102.700	50,9
Spandau	78.400	61,4	80.200	61,7
Steglitz-Zehlendorf	70.900	44,6	71.600	43,5
Tempelhof-Schöneberg	97.500	50,7	90.900	47,5
Neukölln	119.700	69,2	119.800	67,4
Treptow-Köpenick	82.400	59,9	84.200	58,8
Marzahn-Hellersdorf	82.400	61,4	84.400	61,1
Lichtenberg	95.200	62,7	93.500	60,6
Reinickendorf	66.800	52,5	64.700	50,3
Berlin insgesamt	**1.141.200**	**57,2**	**1.123.800**	**55,3**

Quelle: Amt für Statistik - Mikrozensus 2011 und 2012; SenStadtUm - eigene Berechnungen

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.

Zur Anzahl der Antragstellerinnen und Antragsteller für einen Wohnberechtigungsschein liegen jeweils die Stichtagsergebnisse am Jahresende vor. Deren Entwicklung nach Bezirken im Zeitraum 2011 bis 2013 ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Entwicklung der Anzahl der WBS-Inhaber-Haushalte am jeweiligen Stichtag

Bezirk	**31.12.2011**	**31.12.2012**	**31.12.2013**
Mitte	2.090	3.166	3.725
Friedrichshain-Kreuzberg	3.307	3.691	3.953
Pankow	1.732	2.002	2.504
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.105	1.515	1.965
Spandau	706	1.038	1.252
Steglitz-Zehlendorf	823	1.122	1.237
Tempelhof-Schöneberg	1.354	1.714	2.065
Neukölln	1.358	1.844	2.627
Treptow-Köpenick	716	962	1.176
Marzahn-Hellersdorf	340	883	1.626
Lichtenberg	636	1.802	2.372
Reinickendorf	558	860	1.271
Insgesamt	**14.725**	**20.599**	**25.773**

Frage 2: Wie war die Leerstandsquote der belegungs- bzw. mietpreisgebundenen Wohnungen am 1.1.2012, 1.1.2013 und 1.1.2014 (bitte aufgliedern nach Jahren, Bezirken, Anzahl Sozialwohnungen insgesamt sowie Leerstandsquote und Anzahl der Sozialmietwohnungen insgesamt sowie Leerstandsquote)?

Antwort zu 2: Kontinuierliche Leerstandsuntersuchungen liegen für den genannten Zeitraum nur für die mietpreisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen) vor. Aufgrund der längerfristigen Bindungsfreistellungen der Belegungsbindungswohnungen sind keine verlässlichen Leerstandsdaten dieser Bestände verfügbar (siehe auch Antwort zu Frage 3).

Die erbetenen Angaben zur Anzahl der Sozialwohnungen und der Sozialmietwohnungen sowie den jeweiligen Leerstandsquoten nach Bezirken können folgenden Übersichten entnommen werden. Diese beruhen auf den bezirklichen Angaben aus dem Wohnungskataster und können vom Senat nicht auf Aktualität und Vollständigkeit überprüft werden.

Anzahl Sozialwohnungen und Leerstandsquoten nach Bezirken

Bezirk	Anzahl Sozialwohnungen			Leerstandsquote in %		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Mitte	21.863	21.400	20.772	5,2	5,3	4,0
Friedrichshain-Kreuzberg	13.867	13.618	13.428	10,9	5,0	4,2
Pankow	7.563	7.545	7.434	3,0	3,8	3,7
Charlottenburg-Wilmersdorf	11.533	11.217	11.044	6,8	6,6	5,2
Spandau	19.916	19.038	18.481	9,2	8,3	9,4
Steglitz-Zehlendorf	10.783	10.469	9.975	4,4	4,3	4,0
Tempelhof-Schöneberg	23.362	22.783	22.028	5,9	5,7	5,0
Neukölln	30.397	29.929	29.194	5,6	4,6	4,8
Treptow-Köpenick	4.612	4.569	4.468	5,1	3,2	1,9
Marzahn-Hellersdorf	2.444	2.412	2.356	8,3	6,8	3,1
Lichtenberg	2.477	2.471	2.361	4,7	3,4	2,9
Reinickendorf	13.675	12.791	11.908	4,1	4,8	3,7
Berlin insgesamt	162.492	158.242	153.449	6,3	5,4	4,9

Quelle: Wohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter

Anzahl Sozialmietwohnungen und Leerstandsquoten nach Bezirken

Bezirk	Anzahl Sozialmietwohnungen			Leerstandsquote in %		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Mitte	21.614	21.160	20.537	5,0	5,1	3,8
Friedrichshain-Kreuzberg	13.857	13.611	13.420	10,9	5,0	4,2
Pankow	6.745	6.745	6.667	3,3	4,2	4,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	11.241	10.926	10.759	6,9	6,6	5,2
Spandau	18.306	17.521	17.021	9,8	8,8	10,0
Steglitz-Zehlendorf	9.342	9.085	8.645	5,0	4,8	4,5
Tempelhof-Schöneberg	21.728	21.180	20.517	6,3	6,1	5,4
Neukölln	28.063	27.966	27.314	6,0	4,9	5,0
Treptow-Köpenick	3.774	3.757	3.685	5,9	3,6	2,1
Marzahn-Hellersdorf	1.511	1.510	1.479	13,2	10,7	4,9
Lichtenberg	2.227	2.225	2.119	4,9	3,6	3,0
Reinickendorf	11.546	10.780	9.988	4,8	5,6	4,4
Berlin insgesamt	149.954	146.466	142.151	6,7	5,7	5,2

Quelle: Wohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 3: Aus welchen Gründen liegen dem Senat Auswertungen über die Bestandsmieten der Belegungsbindungs-wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften sowie Miethöhen bei Neuvermietungen nicht vor (vgl. Antwort zu Fragen 4 und 5 der Kleinen Anfrage auf Drs. 17/10237)? Ist der Senat in der Lage, die Angaben nach Jahren, Gesellschaften und Bezirken ab dem 1.1.2012 zur Verfügung zu stellen?

Antwort zu 3.: Das Belegungsbindungsgesetz, das mit Ablauf des 31. Dezember 2013 außer Kraft trat, enthielt Regelungen zur Belegungsbindung; eine Mietpreisbindung beinhaltete das Belegungsbindungsgesetz nicht. Die ehemaligen Belegungsbindungswohnungen gehörten somit zum Rechtskreis der nicht preisgebundenen Wohnungen.

Die Belegungsbindungswohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften waren in den letzten Jahren (mit Ausnahme Mai bis Anfang September 2012) von den wohnungsscharfen Belegungsbindungen freigestellt. Letztmalig erfolgte mit dem „Kooperationsvertrag zum Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ mit Wirkung vom 4. September 2012 eine Freistellung von den objektscharfen Belegungsbindungen. Zum Ausgleich sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften innerhalb des S-Bahn-Ringes 50 % und außerhalb 33 % der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte vergeben, die die Berliner Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein einhalten.

Eine Ermittlung und Auswertung der Bestandsmieten und der Neuvertragsmieten ausschließlich für die Belegungsbindungswohnungen erfolgte aufgrund des Fehlens einer Mietpreisbindung und der Freistellung von den objektkonkreten Bindungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht.

Im Rahmen des Controllings des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten vom 4. September 2012 wurden auch Mietdaten für die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgewertet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Bestands- und Neuvertragsmieten im bündnisrelevanten Wohnungsbestand der einzelnen städtischen Wohnungsbaugesellschaften für das Jahr 2013. Die Belegungsbindungsordnungen und die Sozialmietwohnungen haben darin allerdings nur einen vergleichsweise geringen Anteil.

Nettokaltmiete in €/m² monatlich

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt
durchschnittliche Bestandsmiete	5,40 €	5,13 €	5,39 €	5,53 €	5,21 €	5,53 €	5,37 €
durchschnittliche Neuvertragsmiete	5,93 €	5,83 €	5,96 €	5,97 €	5,65 €	6,30 €	5,94 €

Eine weitergehende Untergliederung nach Bezirken und Mietdaten für Wohnungsbaugenossenschaften liegen dem Senat nicht vor.

Berlin, den 09. Oktober 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup
.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Okt. 2014)