Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 17 945
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 08. Februar 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Februar 2016) und **Antwort**

Vermietung bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Jahre 2015

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 nimmt (sofern nicht anders ausgewiesen) als Grundlage der Beantwortung das „Reporting zum Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten des Berliner Senats mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins“, das im Auftrag der Gesellschaften vom Verband der Berlin – Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) erstellt wird. Der Zeitraum des Reportingberichts umfasst den 01.01.2015 bis 31.12.2015. Darüber hinaus wurde zur Beantwortung der Fragen auf den Gesamtbericht 2014 des BBU im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings zurückgegriffen.

Frage 1: Wie viele frei gewordene Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften jeweils im Jahr 2015 wieder vermietet? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln aufführen.)

Antwort zu 1: Für den bündnisrelevanten Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ergeben sich folgende Mietvertragsneuabschlüsse zum Sichttag 31.12.2015:

Gesellschaft	Anzahl der Neuvermietungen
Degewo	4.501
GESOBAU	2.767
Gewobag	3.723
HOWOGE	4.266
STADT UND LAND	2.740
WBM	1.629
Gesamt	19.626

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

Frage 12: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. haben die Mieterhaushalte einen Wohnberechtigungsschein vorgelegt bzw lag eine WBS-Anspruchsberechtigung vor? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln aufführen.)

Antwort zu 2 und 12: Folgende Mietvertragsabschlüsse zur ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) wurden mit Haushalten abgeschlossen, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) nach § 5 des WoBindG bzw. nach § 27 WoFG haben bzw. mit Haushalten, die einen Anspruch auf Erteilung eines WBS haben.

Gesellschaft	Neuvermietungen zu OVM
Degewo	1.598
GESOBAU	1.394
Gewobag	1.497
HOWOGE	1.516
STADT UND LAND	1.152
WBM	767
Gesamt	7.924

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 aufführen.)

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 aufführen.)

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 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 aufführen.)

Frage 6: ei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. lag der vereinbarte Mietzins mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, etwa durch die Inanspruchnahme von Ausnahmen, z.B. nach umfassenden Sanierungen? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln aufführen.)

Frage 10: 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 aufführen.)

Antwort zu 2, 3, 4, 5, 6 und 10: Daten darüber liegen dem Senat differenziert in der vom Fragesteller gewünschten Form nicht vor.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Mietvertragsneuabschlüssen mit Haushalten, die nicht die Einkommensgrenzen zur Erlangung eines WBS einhalten und über den Grenzen der Anspruchsberichtigung liegen, auch zu einem Mietpreis Verträge abgeschlossen wurden, der bis zu 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann. Eine Vermietung von Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen bis zu oder auch über 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete war bereits vor Einführung der Mietpreisbremse zum 01.06.2015 lediglich für aufwendig sanierten Wohnraum zulässig. Auch darüber liegen dem Senat keine differenzierten Aufstellungen vor. Im BBU-Gesamtbericht 2014 werden durchschnittliche Neuvertragsmieten der Gesellschaften mit 6,11 EUR/m²/monatlich angegeben.

Frage 7: In wieviel Fällen wurden landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse gerügt? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln aufführen.)

Antwort zu 7: Rügen von landeseigenen Wohnungsunternehmen wegen des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse sind dem Senat nicht bekannt.

Frage 8: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. lag der vereinbarte Mietzins unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln aufführen.)

Antwort zu 8: Dem Senat liegen dazu keine Angaben vor.

Frage 9: Mit welchen finanziellen Einbußen rechnet der Senat pro Jahr durch die Mietpreisbremse der Bundesregierung? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln aufführen.)

Antwort zu 9: Die Wohnungspolitik des Senats setzt den Schwerpunkt auf Mieterhöhungen mit sozialem Augenmaß, auf mehr Wohnungen für ein soziales Berlin, auf Wohnungstausch bei Bedarf, auf Partizipation, Klimaschutz und Kiezarbeit. Die mietpreisdämpfende Wohnungspolitik des Senats zielt darauf ab, die landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Wahrnehmung ihrer vielfältigen und wichtigen Aufgaben zu unterstützen. Satzungsgemäßer Auftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung und die Wohnraumversorgung von Haushalten, die sich allein nicht mit ausreichend Wohnraum am Wohnungsmarkt versorgen können. Der Gesellschaftszweck fokussiert auf den besonderen Versorgungsauftrag einkommensschwacher Haushaltsgruppen, der grundsätzlich nur mit preiswerten Mieten eingelöst werden kann. Eine Begrenzung der Mietpreishöhe durch den Bundesgesetzgeber unterstützt die Umsetzung des Gesellschaftszweckes der landeseigenen Wohnungsunternehmen und kann vor diesem Hintergrund nicht als finanzielle Einbuße betrachtet werden.

Frage 11: Bei wie vielen der Mietvertragsabschlüsse nach 1. waren die Mieterhaushalte Transferleistungsempfänger?

Antwort zu 11:

Gesellschaft	Anzahl der Transfereinkommensbezieher
degewo	639
GESOBAU	672

Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM gaben an, keine entsprechenden Daten vorzuhalten.

Frage 13: Wie ist die Fluktuationsquote bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften? (Bitte für alle sechs Gesellschaften einzeln aufführen.)

Antwort zu 13:

Gesellschaft	Fluktuationsrate in Prozent
degewo	6,9
GESOBAU	6,6
Gewobag	6,3
HOWOGE	10,0
STADT UND LAND	6,6
WBM	5,4

Berlin, den 22. Februar 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

…….....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Feb. 2016)