Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 26 430
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 22. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Februar 2021)

zum Thema:

Die Untervermietungspraxis der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (inklusive Berlinovo)

und **Antwort** vom 19. Feb. 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Feb. 2021)

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.

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. 18/26430
vom 22.12.2020
über Die Untervermietungspraxis der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (inklusive Berlinovo)

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

Frage 1:
Wie viele Anträge für die Untervermietung von Wohnungen oder Zimmern von Hauptmieter*innen sind in den Jahren 2018 und 2019 bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen (inklusive Berlinovo) eingegangen (bitte nach Jahr, LWU und Bezirk aufschlüsseln)?

Antwort zu 1:
Die Ergebnisse werden in der Anlage dargestellt.

Frage 2:
Wie vielen Anträgen davon wurde entsprochen und wie viele wurden abgelehnt?

Antwort zu 2:

Gesellschaft	genehmigt	abgelehnt
berlinovo (inkl. berlinovo Appartment)	38	1
degewo*	1.448	-
GESOBAU	436	6
Gewobag	1.835	317
HOWOGE*	549	-
STADT UND LAND*	590	-
WBM*	561	-

* keine systemische Erfassung von abgelehnten Anträgen

Frage 3:
Welche Gründe wurden für die Ablehnungen aufgeführt (bitte alle Hauptgründe aufführen)?

Antwort zu 3:

Die Hauptgründe für eine Ablehnung eines Untervermietungsantrages lauten:

- Wichtige Gründe in der Person des Untermieters;
- Voraussetzungen für einen WBS nicht erfüllt (bei befristeter Untervermietung der gesamten Wohnung);
- Überbelegung, z.B. die Untervermietung eines Zimmers an 2 Personen oder die Untervermietung in einer 1-Raum-Wohnung;
- gewerbliche Nutzung;
- zeitlich unbefristete Untervermietung der gesamten Wohnung;
- es besteht ein gestörtes Vertragsverhältnis, z. B ein Klageverfahren/ Räumungsverfahren, Hausfrieden ist bereits gestört.

Frage 4:
Wie viele gerichtliche Verfahren gegen eine Ablehnung wurden eingeleitet (bitte nach LWU aufschlüsseln) und wie wurden diese jeweils entschieden?

Antwort zu 4:
Es gab lediglich bei der berlinovo ein gerichtliches Verfahren, welches zugunsten der Mieterin beschieden wurde.

Frage 5:
In welchen Fälle liegt für die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (inklusive Berlinovo) ein „berechtigtes Interesse“ vor? Gehört z.B. die Schaffung von Wohnraum dazu und wenn nicht, warum nicht?

Antwort zu 5:
Das berechtigte Interesse von Mieterinnen und Mieter kann beispielweise in persönlichen Gründen (z.B. Pflegebedürftigkeit), beruflichen Gründen (z.B. Mieterin/ Mieter muss übergangsweise berufsbedingt umziehen) oder wirtschaftlichen Gründen (z.B. Verschlechterung des Einkommens und durch Untervermietung Reduzierung der Mietbelastung) liegen. Jeder Antrag auf Untervermietung wird von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften individuell geprüft, um Einzelfallentscheidungen zu ermöglichen.

Die Schaffung von Wohnraum zählt nicht primär als berechtigtes Interesse, da durch Untervermietung kein neuer Wohnraum geschaffen wird. Lediglich die Ausnutzung vorhandenen Wohnraumes kann durch Untervermietung optimiert werden.

Frage 6:
In wie vielen Fällen wurde ein Untermietzuschlag erhoben? Und wie wurde dieser berechnet?

Antwort zu 6:

WBG	Antwort
berlinovo	In 8 Fällen wurde ein Untermietzuschlag erhoben. Für den frei finanzierten Wohnungsbau werden insoweit 30% der auf die untervermietete Teilfläche entfallenden Nettokaltmiete monatlich berechnet, für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau pauschal 2,50 €/monatlich je Untermieter, max. jedoch 5 €/monatlich.
degewo	Bis zum Inkrafttreten des MietenWoG im Februar 2020 hat degewo bei allen Untervermietungen einen pauschalen Untermietzuschlag erhoben. Seither wird lediglich bei Neubauten ab 2014 und im öffentlich geförderten Wohnungsbau ein pauschaler Untermietzuschlag erhoben.
GESOBAU	Es werden pauschal 20€ für alle Untervermietungen erhoben.
Gewobag	Im Zeitraum 2018/2019 wurde in insgesamt rund 1220 Fällen ein Untermietzuschlag erhoben. Im preisgebundenen Bestand gilt die Neubaumietenverordnung (2,50 € für eine Person / 5,00 € bei mehreren Personen). Im freifinanzierten Bestand wurde der Untermietzuschlag in Abhängigkeit der Personenanzahl und der unterzuvermietenden Zimmer festgelegt. Für die Geltungsdauer des MietenWoG Bln werden keine neuen Untermietzuschläge erhoben.
HOWOGE	Ein gem. aktueller Rechtsprechung zulässiger pauschaler Betrag zwischen 10,00€ - 25,00€ wurde in den Jahren 2018 und 2019 erhoben. Dies erfolgte ohne Berechnung. Mit Inkrafttreten des MietenWoG berechnet sich die Zuschlagshöhe nach der Mietobergrenze (MOG) der jeweiligen Wohnung. Sofern die MOG mit der vereinbarten Nettokaltmiete erreicht ist, wird kein Untermietzuschlag erhoben. Ist die MOG nicht erreicht, wird ein Zuschlag bis max. zur MOG und max. 25,00 € erhoben. Die gilt für Untervermietungen im laufenden Mietverhältnis.
STADT UND LAND	Bis zu dem Inkrafttreten des MietenWoG fand die Erhebung und Berechnung von Untermietzuschlägen auf Grundlage der II. BV sowie marktüblichen Zuschlägen im freifinanzierten Wohnungsbau in allen Fällen statt. Nach dem Inkrafttreten des MietenWoG wurden keine Untermietzuschläge mehr erhoben. Die Berechnung des marktüblichen Zuschlags erfolgte im Zusammenhang der individuellen Situation des Antragstellers. Der durchschnittliche Zuschlag bei der STADT UND LAND liegt bei etwa 30 € pro Monat und deckt den zusätzlichen Verwaltungsaufwand und Abnutzung der Mietsache.

WBM	Der Untermietzuschlag richtet sich im sozialen Wohnungsbau nach den gesetzlichen Bestimmungen. Im freifinanzierten Wohnungsbau richtet sich die WBM nach der aktuellen Rechtsprechung (prozentuale Berechnung auf Basis des vereinbarten Untermietzinses, max. 20%). Wo dieser Zuschlag den Regelungen des Mietendeckels unterliegt, kommt er derzeit nicht zur Anwendung.

Frage 7:
Welche Angaben müssen die Hauptmieter*innen über die Untermieter*innen den LWUs zur Verfügung stellen (bitte nach LWU aufschlüsseln)?

Antwort zu 7:

WBG	Antwort
berlinovo	Im Antrag auf Untervermietung ist der Name des Untermieters sowie dessen Geburtsdatum aufzuführen. Zusätzlich sind anschließend der abgeschlossene Untermietvertrag sowie die Meldebescheinigung des Untermieters einzureichen.
degewo	Die Mieter müssen erforderliche Angaben zur Identitätsfeststellung des Untermieters (Namen, Geburtsdatum) sowie zur beabsichtigten Dauer und zum Umfang der Untervermietung machen und ggf. einen Nachweis für einen gültigen WBS (bei befristeter Untervermietung der gesamten Wohnung) erbringen, sodass seitens degewo die unter Punkt 3 benannten Kriterien ausgeschlossen werden können.
GESOBAU	Grundsätzlich sind das Angaben zur Person des Untermieters, z.B. Name, Geburtsdatum, aktuelle Meldeadresse und geplante Dauer der Untervermietung.
Gewobag	Die Hauptmieterinnen und Hauptmieter müssen Angaben wie den vollständigen Namen der Untermieterinnen und Untermieter sowie deren Geburtsdatum und die letzte Wohnanschrift zur Verfügung stellen.
HOWOGE	Der Name und Geburtsdatum des Untermieters müssen zur Verfügung gestellt werden.
STADT UND LAND	Für die Erteilung der Untervermietungsgenehmigung sind die Namen und das Geburtsdatum aller Untermieter bekannt zu machen.
WBM	Es werden vom Mieter folgende Angaben abgefordert: • Darlegung des nach Abschluss des Mietvertrages entstandenen, berechtigten Interesses an der Untervermietung • Selbstauskunft des Untermieters • Kopie des Entwurfes für den Untermietvertrag mit genauer Angabe der zur Untermietung vorgesehenen Räumlichkeiten und Höhe des Untermietzinses

Frage 8:
Inwiefern sind bezüglich der verlangten Informationen und Angaben Beschwerden oder sogar Klagen bezüglich des Datenschutzes eingegangen (bitte nach LWUen, Jahren, Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 8:
Bei der berlinovo widersprach in einem Vorgang betreffs offener Forderungen eine (untervermietende) Mieterin der Abgabe an ein Inkassobüro unter Hinweis auf die DSGVO. Bisher ist eine Beschwerde bezüglich des Datenschutzes bei der Gewobag eingegangen. Die Beschwerde wurde 2021 eingereicht und betraf einen Antrag auf Untervermietung aus Reinickendorf. Bei der WBM gab es in 2020 eine Beschwerde in Friedrichshain-Kreuzberg. Degewo, GESOBAU, STADT UND LAND sowie HOWOGE verzeichneten keine Beschwerden oder Klagen.

Berlin, den 19.2.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage zur schriftlichen Anfrage 26430

Antwort 1:

Bezirk	**berlinovo**	**degewo***	**GESOBAU**		**Gewobag**		**HOWOGE***		**STADT UND LAND***		**WBM***
	insgesamt	**insgesamt**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**insgesamt**
Charlottenburg-Wilmersdorf		123	7	14	101	113	2	3	2		9
Friedrichshain-Kreuzberg		104			169	172	2	2			313
Lichtenberg	5	21			29	14	186	288	1	1	
Marzahn-Hellersdorf	18	251	1	3	2	3	8	2	95	72	
Mitte		397	71	56	42	73		7		5	232
Neukölln	2	87			41	55			74	93	1
Pankow	1	76	124	120	411	420	12	17			
Reinickendorf	1	9	6	40	34	46		1			
Spandau		4			82	74	1	1			3
Steglitz-Zehlendorf		61			10	2			3	4	1
Tempelhof-Schöneberg		144			121	115		2	47	39	
Treptow-Köpenick	2	171			14	9	8	7	65	89	2
Gesamt	**39**	**1.448**	**209**	**233**	**1.056**	**1.096**	**219**	**330**	**287**	**303**	**561**

* nur Ausweis der genehmigten Untermietverhältnisse