

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE) und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 04. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. August 2022)

zum Thema:

**Kautionsentwicklungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 22. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. August 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (Linke) und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12799  
vom 04.08 2022  
über Kautionsentwicklungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 landeseigenen Wohnungsunternehmen Gewobag AG, degewo AG, Gesobau AG, Howoge mbH, SuL GmbH und WBM mbH um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen der Wohnungsunternehmen wurden deren eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Kautioneinzahlungen in welcher Gesamthöhe haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in den letzten 10 Jahren eingenommen (bitte zusätzlich aufschlüsseln nach Gesellschaften und nach Jahren jeweils zum Stichtag 31. 12.)?

Antwort zu 1:

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Kautionszahlungen der Mietenden nicht um Einnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen handelt, sondern um treuhänderisch

verwaltetes Vermögen, welches, getrennt vom übrigen Vermögen der Wohnungsunternehmen, verzinslich anzulegen ist.

Die mit der schriftlichen Anfrage erbetenen Detailangaben zu den Kautionsentzählungen der letzten 10 Jahre liegen dem Senat nicht vor und können von den landeseigenen Gesellschaften in der geforderten Kurzfristigkeit nicht entsprechend aufbereitet und geliefert werden.

Frage 2:

Wie entwickelte sich die Bemessungsgrundlage (z.B. Anzahl der Nettokaltmieten) für die unter 1. genannten Kautionsentzählungen in den letzten 10 Jahren pro Gesellschaft und welche Änderungen wurden ggf. im Berichtszeitraum beschlossen (bitte zusätzlich aufschlüsseln nach Jahren)?

Antwort zu 2:

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen orientieren sich alle an den bestehenden gesetzlichen Regelungen des § 551 BGB. Danach kann der Kautionsbetrag auch in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen gezahlt werden, wobei die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist, die weiteren Teilzahlungen jeweils mit der zweiten und dritten Mietzahlung zu leisten sind. In begründeten Ausnahmefällen ist es auch möglich, eine Kaution in Höhe von weniger als 3 Nettokaltmieten zu vereinbaren (soziale Faktoren oder Wohnungswechsler). Änderungen zu den vorgenannten Abläufen wurden innerhalb des Betrachtungszeitraumes nicht beschlossen.

Frage 3:

In wievielen Fällen wurde im Berichtszeitraum bei Beendigung des Mietverhältnisses auf die geleistete Kaution des/der Mieter\*in vollständig oder anteilig zurückgegriffen (bitte zusätzlich aufschlüsseln nach Jahren und Wohnungsunternehmen sowie in absoluten und relativen Zahlen der jeweils einbehaltenden Beträge)?

Antwort zu 3:

Grundsätzlich wird der Ausgleich von Forderungen mit Mietkautionen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen statistisch nicht erfasst.

Frage 4:

Bei welchen Kreditinstituten eröffneten die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Berichtszeitraum ihre Kautionskonten zu welchen Konditionen (bitte zusätzlich aufschlüsseln nach Jahren)?

Antwort zu 4:

Vertrauliche Angaben zu Geschäftspartnern der landeseigenen Wohnungsunternehmen können im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht gemacht werden.

Im Zeitraum 2011 bis 2021 lagen die vereinbarten Zinssätze zwischen -0,5 % und 1,7 %.

Die Negativverzinsungen bei einem landeseigenen Wohnungsunternehmen im Zeitraum von 2020-bis 2021 wurden nicht an die Mietenden weitergeben. Die jährlich anfallenden positiven Zinsen werden auf den Kautionskonten der Mietenden gutgeschrieben.

Frage 5:

Welche übrigen Formen der Kautionsverwaltungen wurden im Berichtszeitraum in den Gesellschaften mit ggf. welchen Vertragspartner\*innen zu welchen Konditionen betrieben?

Frage 6:

Welche Wohnungsunternehmen gestatten in der Regel statt der Zahlung einer Mietkaution den Abschluss eines Mietkautionsskontos?

Antwort zu 5 und 6:

Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden bei der Neuvermietung im Wohnungsvermietungsbereich grundsätzlich nur Barkautionen vereinbart. In geringem Umfang vereinbart die WBM GmbH in laufenden Mietverhältnissen auch Rückbaukautionen für Mieterumbauten. Auf Grund von Ankäufen sind bei einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen auch andere Kautionsformen vorhanden (z.B. Bankbürgschaften, Verpfändungen von Sparkonten etc.).

Frage 7:

Wie lange dauerte in den letzten Jahren die durchschnittliche Rückzahlungszeit der Kautionszahlung an die Mieter\*innen (bitte zusätzlich aufschlüsseln nach Jahren und Gesellschaften)?

Antwort zu 7:

Die Auflösung des Mietkautionsskontos erfolgt bei allen landeseigenen Wohnungsunternehmen nach Beendigung des Mietverhältnisses, der Abnahme der Wohnung und der Feststellung, dass keine weiteren vertraglichen Ansprüche der Gesellschaft gegenüber dem Mietenden bestehen. Dieser Zeitraum umfasst in der Regel drei bis sechs Monate nach Vertragsende. Bestehen zum Vertragsende Ansprüche gegenüber den Mietenden oder sind solche zu erwarten, z. B. aus offenen und/oder künftigen Miet- oder Nebenkostenforderungen, Schönheitsreparaturen oder Schadenersatzansprüchen, so werden diese mit der Kautionszahlung verrechnet. Bei absehbaren Betriebskostennachzahlungen aus noch ausstehenden Betriebskostenabrechnungen kann und wird ein Einbehalt von bis zu einem Drittel vorgenommen. Eine gesetzliche Regelung zur Festlegung der Höhe des Resteinbehaltes existiert nicht.

Frage 8:

Welche Wohnungsunternehmen gestatten in der Regel eine Stundung bzw. Ratenzahlung von Mietkautionen?

Gemäß den gesetzlichen Regelungen § 551 (2) BGB ist die Zahlung in drei Raten möglich. Eine Stundung der Zahlung ist im Einzelfall möglich.

In begründeten Einzelfällen werden ausnahmsweise auch vom Gesetz abweichende Regelungen vereinbart. In diesen Fällen wird die Kautionszahlung auf mehr als drei Raten verteilt.

Berlin, den 22.08.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen