

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)

vom 06. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Dezember 2022)

zum Thema:

Untervermietungen bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 20. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Elif Eralp (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 / 14185

vom 06. Dezember 2022

über Untervermietungen bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht vollständig aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurden die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag AG, HOWOGE GmbH, Stadt und Land GmbH, WBM GmbH sowie BERLINOVO GmbH um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1.:

Wie viele Anträge auf Untervermietung gab es jeweils bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (inkl. Berlinovo) in den Jahren 2020, 2021 und 2022?

Antwort zu Frage 1:

Bei degewo, STADT UND LAND, WBM und belinovo werden die Anträge der Mieterinnen und Mieter auf Untervermietung systemseitig nicht erfasst, so dass zur Anzahl der Anträge auf Untervermietung keine Angaben vorliegen.

Für GESOBAU, GEWOBAG und HOWOGE stellt sich die Anzahl der Anträge auf Untervermietung wie folgt dar:

	2020	2021	2022	Gesamt
GESOBAU	75	227	356	658
GEWOBAG	1215	1263	1479	3957
HOWOGE	494	529	1040	2063

Frage 2.:

Wie vielen dieser Anträge wurde stattgegeben, wie viele wurden mit welcher Begründung abgelehnt?

Antwort Frage 2:

Die Anzahl der Anträge und Anzahl der Ablehnungen auf Untervermietung kann überwiegend nicht ermittelt werden, da sie systemisch nicht erfasst werden (siehe Antwort zu Frage 1.).

Bei degewo wurde folgende Anzahl von Untermietverträgen stattgegeben:

	2020	2021	2022	Gesamt
Anzahl Anträge	74	86	73	233

GESOBAU:

Anzahl der stattgegebenen Anträge:

	2020	2021	2022	Gesamt
Anzahl Anträge	74	225	352	651

Anzahl der abgelehnten Anträge:

	2020	2021	2022	Gesamt
Anzahl Anträge	1	2	4	7

Grund für eine Ablehnung war überwiegend die Überbelegung der Wohnung im Rahmen der Untervermietung.

GEWOBAG:

Per 08.12.2022 gibt es 2.745 Untervermietungen in 2.381 Wohnungen.

HOWOGE:

Es wurden insgesamt 814 Anträge genehmigt und 1.249 Anträge abgelehnt. Die genaue Anzahl der Ablehnungsgründe lässt sich nicht ermitteln. Die Hauptgründe für die Ablehnung sind die Untervermietung der gesamten Wohnung, die Überbelegung der Wohnung oder die nicht geeignete Beschaffenheit der Wohnung für eine Untervermietung (z.B. ungeeigneter Grundriss).

STADT UND LAND:

Sowohl die Gesamtanzahl der Anträge, als auch die Ablehnungsgründe werden systemisch nicht erfasst und können daher nicht ausgewertet werden. Lediglich die realisierten Untervermietungen können systemisch nachvollzogen werden.

Anzahl der geschlossenen Untermietvereinbarungen:

	2020	2021	2022	Gesamt
Anzahl	331	405	427	1.163

WBM und berlinovo:

Es ist keine Aussage möglich, da keine Erfassung von abgelehnten Untermietverträgen erfolgt. Zur Anzahl der genehmigten Anträge ist jeweils nur eine Stichtagsaussage über bestehende Untermietverträge möglich, siehe auch Antwort zu Frage 4.

Frage 3.:

Nach welchen Kriterien wird bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (inkl. Berlinovo) über die Zulässigkeit einer Untervermietung entschieden?

Antwort Frage 3:

Für die Zulässigkeit einer Untervermietung gelten bei allen Gesellschaften die gesetzlichen und ggf. mietvertraglichen Regelungen.

Kriterien für eine Ablehnung können dabei sein:

- Gründe im Hauptvertragsverhältnis, z.B. Störung des Hausfriedens, Klage-/ Räumungsverfahren
- Gründe in der Person des Untermietenden, z.B. Kenntnis über bedeutsame Störung in früherem eigenen Vertragsverhältnis
- Angemessene Wohnungsgröße
- tageweise Vermietung als Ferienwohnung

Wenn Ablehnungsgründe nicht vorliegen und in der Person des Untermieters oder der Untermieterin keine Ablehnungsgründe vorliegen, wird die Untervermietung i.d.R. genehmigt.

Frage 4.:

Wie viele Untervermietungen gibt es aktuell jeweils bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (inkl. Berlinovo)?

Antwort Frage 4.:

	Anzahl der Untervermietungen	
degewo	1817	
GESOBAU	515	
GEWOBAG	2745	
HOWOGE	1151	
STADT UND	1880	
WBM	559	Stand 8.12.2022
berlinovo	11	2020 -2022

Frage 5:

- 5) Verlangen die Unternehmen für eine Untervermietung regelmäßig einen Untermietzuschlag?
a. Nach welchen Kriterien wird darüber entschieden?

Antwort Frage 5 Und 5. a.:

Die LWU und belinovo erheben in der Regel (mit Ausnahmen) einen Untermietzuschlag.
Kriterien für die Entscheidung sind exemplarisch:

- Bei Austritt eines Mietvertragspartners und stattdessen Aufnahme eines Untermietenden wird i.d.R. auf einen Untermietzuschlag verzichtet.
- Bei einer Untervermietung an geflüchtete Menschen aus der Ukraine wird kein Untermietzuschlag erhoben.
- Bei einer vom Mietenden gewünschten Einzelfallprüfung bzgl. der Finanzierbarkeit der Wohnung, welche ausschließlich mit Hilfe von Untervermietung gewährleistet wird, wird ggf. ebenfalls auf einen Untermietzuschlag verzichtet.

Für Ehe- oder Lebenspartnerinnen und -partner sowie für Besucherinnen und Besucher werden keine Untermietzuschläge erhoben.

- b. Wie hoch ist bei den Unternehmen jeweils der durchschnittliche Untermietzuschlag (in Prozent der Untermiete)?

Antwort zu Frage 5 b.:

degwo:

Bei degewo beträgt der Untermietzuschlag 25,00 € im freifinanzierten Wohnungsbau, und 2,50 € im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ein durchschnittlicher Untermietzuschlag ist aufgrund der Differenzierungen nicht zu errechnen.

GESOBAU:

Der Untermietzuschlag beläuft sich in der Regel auf 20 €/ Monat.

GEWOBAG:

Der durchschnittliche monatliche Untermietzuschlag liegt bei 11,41€ je Untermietenden bzw. 13,15 € je Wohnung.

Eine prozentuale Angabe des durchschnittlichen Untermietzuschlags im Vergleich der Gesamtmiete ist nicht möglich, da dies einer Prüfung jedes betroffenen Mietverhältnisses bedarf.

HOWOGE:

Der durchschnittliche Untermietzuschlag beträgt aktuell rd. 16,50 € pro Monat. Die Untermiete, also der Betrag, den der Hauptvertragspartner mit dem Untermieter vereinbart, wird systemseitig nicht erfasst.

SUL:

Der durchschnittliche Untermietzuschlag im Verhältnis zur Nettokaltmiete liegt bei 6% für laufende Mietverhältnisse (Stand November 2022)

WBM:

Es wird ein pauschaler Betrag erhoben, der den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Berlinovo:

In den AGB der Mietverträge der Berlinovo ist die Höhe des Untermietzuschlags geregelt 30 % der NKM bezogen nur auf die untervermietete Fläche bzw. max. 2,50 €/m² bei öffentlich gefördertem Wohnraum.

- c. Nach welchen Kriterien wird über die Höhe des Untermietzuschlages entschieden?

Antwort zu Frage 5 c.:

Im preisgebundenen Bestand gilt die Neubaumietenverordnung. Gemäß § 26 Abs. 3 darf der Untermietzuschlag 2,50 € für eine Person, beziehungsweise 5,00 € bei mehreren Personen betragen.

Im freifinanzierten Bestand wird der Untermietzuschlag überwiegend in Abhängigkeit der Personenanzahl und der Anzahl der unterzuvermietenden Zimmer festgelegt. Das Gesetz verlangt die Angemessenheit des Zuschlags.

- d. Werden durch die Unternehmen weitere Bedingungen an die Untervermietung gestellt (z.B. Befristungen)? Auf welcher Grundlage geschieht dies?

Antwort zu Frage 5 d.:

Die Bedingungen einer Untervermietung richten sich bei allen Gesellschaften nach den rechtlichen Vorgaben. Teilweise werden auch gesetzliche zulässige Befristungen der Untervermietung vorgenommen. Eine eventuelle Befristung erfolgt immer auf Grund einer Einzelfallprüfung.

Frage 6:

Wie viele Untervermietungen gibt es bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (inkl. Berlinovo) in mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen?

Antwort zu Frage 6.:

	Anzahl UV Mietpreis-/Belegungsgebunden	
degewo	323	
GESOBAU	36	
GEWOBAG	314	
HOWOGE	127	
STADT UND	233	
WBM	35	
berlinovo	k.A.	

- a. Werden in diesen Beständen i.d.R. Untermietzuschläge verlangt?
- b. Ist es richtig, dass die Untermietzuschläge in diesen Beständen 2,50€ nicht überschreiten dürfen?

Antwort zu Frage 6 a. und b.:

In der Regel werden auch Untermietzuschläge verlangt. Für den sozialen Wohnungsbau ist ausdrücklich geregelt, dass pro Monat und pro Person ein Untermietzuschlag von 2,50 EUR erhoben werden darf. Bei zwei oder mehr Untermieterinnen/Untermieter sind es 5,00 EUR (NMV 1970 § 26).

Frage 7:

Welche Kenntnis hat der Senat darüber, dass die Howoge in den (mietpreis- und belegungsgebundenen) Beständen rund um das Kottbusser Tor Untermietzuschläge von bis zu 25€ verlangt?

- a. Hält der Senat dies für rechtens?
- b. Was tut der Senat ggf., um diese Praxis zu unterbinden?

Antwort zu Frage 7, 7 a. und b.:

Auf Nachfrage teilt die HOWOGE mit, dass für den nicht mietpreis- und belegungsgebundenen Bestand ein Untermietzuschlag in Höhe von 25 € verlangt wird.

Für den mietpreis- und belegungsgebundenen Bestand rund um das Kottbusser Tor hat die HOWOGE nach eigenen Angaben den gleichen Vermietungszuschlag verlangt.

Die HOWOGE wird die Untermietzuschläge insbesondere rund um das Kottbusser Tor entsprechend den Vorschriften der Neubaumietenverordnung anpassen und die zu viel bezahlten Beträge den Mieterinnen und Mietern zurückerstatten.

Frage 8:

Auf welche Summe belaufen sich jeweils die jährlichen Einnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (inkl. Berlinovo), die durch Untermietzuschläge zustande kommen?

Antwort zu Frage 8:

	Summe der jährlichen Einnahmen UV 2022	
degewo	220.000 €	
GESOBAU	120.000 €	
GEWOBAG	372.000 €	
HOWOGE	230.000 €	
STADT UND LAND	112.000 €	
WBM	300.000 €	
berlinovo	6.400 €	
Alle Angaben sind ca. Angaben		

Frage 9.:

Wie bewertet der Senat die Praxis, dass von den landeseigenen Unternehmen Untermietzuschläge verlangt werden, vor dem Hintergrund der sozial- und wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin?

Antwort zu Frage 9:

Die Untervermietung führt regelmäßig zu einer höheren Belastung der Mietsache und rechtfertigt daher einen angemessenen Untermietzuschlag. Zudem begründet die Vereinbarung eines Untermietverhältnisses Rechte und Pflichten im Rahmen einer Nutzungsüberlassung. Die Erhebung des Untermietzuschlags wird von den LWU und der berlinovo verantwortungsvoll auch im Rahmen der sozial- und wohnungspolitischen Ziele jeweils im Einzelfall geprüft.

Falls Untervermietungen wegen einer zu großen Wohnung angestrebt werden wäre aus Sicht des Senats ein Wohnungstausch sinnvoller, um die landeseigenen Wohnungen dauerhaft bestmöglich zur Wohnraumversorgung zu nutzen.

Frage 10:

Welche Kenntnisse hat der Senat über Untervermietungen bei privaten Wohnungsanbieter*innen und deren Rolle auf dem Berliner Wohnungsmarkt (Anzahl von Untermietverträgen, dortige Miethöhen, dortiger Mieter*innenschutz, Überbelegung, sonstiger Missbrauch, etc.)?

- a. Hält der Senat sich für ausreichend informiert, um etwaige Probleme in diesem Feld erkennen und ggf. im Sinne des Schutzes der Mieter*innen von Berlin tätig werden zu können?
- b. Hält der Senat es für möglich und wohnungspolitisch geboten, in einem Mieten- und Wohnungskataster, wie es das Land Berlin einführen möchte, Daten über die vertraglich vereinbarten Vermietungsstatus der erfassten Wohnungen zu erfassen, die es ermöglichen Missbräuche zu erkennen und ggf. entsprechend zu handeln?

- c. c. Sind dem Senat die Fälle von Mieter*innen der Admiralstraße 18 in Friedrichshain-Kreuzberg oder ähnliche Fälle bekannt, in denen die Eigentümer*innen eines verschachtelten Netzes von Gesellschaften offenbar mit Stroh Männern agieren, die als Hauptmieter*innen auftreten, um Mieter*innen ihrer Schutzrechte zu berauben, die Mieten in unerlaubte Höhen zu schrauben und ihre Profite zu maximieren (<https://taz.de/Fake-Hauptmieter-und-Untermietvertraege/!5831348/>)? Was kann der Senat tun, um solche Mieter*innen zu schützen? Inwieweit wären (welche?) bundesrechtlichen Anpassungen notwendig?

Antwort zu Fragen 10 und 10. a., b. und c:

Die abzufragenden Daten betreffen zum Teil datenschutzrechtlich relevante Daten privatrechtlicher Verträge. Hierüber liegen dem Senat keine Kenntnisse vor. Bei Missständen innerhalb dieser bilateralen Vertragsverhältnisse ist für die Vertragsparteien der Zivilrechtsweg eröffnet.

Eine wohnungspolitische Begründung ist nach Auffassung des Senats nicht gegeben, da

- die Mieterhebung bzw. die Erfassung von vergleichbaren Mieten kein wohnungspolitisches Steuerungsinstrument ist (keine Mietpreiskontrolle),
- die Möglichkeit von Untervermietungen wohnungspolitisch wegen der verbesserten Nutzung des Wohnungsbestands sowie der Möglichkeit des Verbleiben von Mietenden in Wohnungen wohnungspolitisch prinzipiell zu begrüßen ist.

Der Senat urteilt grundsätzlich nicht über laufende zivilrechtliche Streitigkeiten. Missstände und gesetzliche Verstöße von Vertragsparteien sind unter Hinweis auf die verfassungsrechtlich verankerte Gewaltenteilung auf dem Zivilrechtsweg zu klären.

Berlin, den 20.12.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen