

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 03. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Mai 2023)

zum Thema:

**Transparent, diskriminierungsfrei und fair? Nachfragen zu
Wohnungsvergabeverfahren der GEWOBA**

und **Antwort** vom 17. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mai 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15409
vom 03. Mai 2023

über Transparent, diskriminierungsfrei und fair? Nachfragen zu Wohnungsvergabeverfahren der GEWO BAG

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 um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen der GEWO BAG wurden 2021 und 2022 neu vermietet (Zahlen für Neubau sowie Bestand bitte separat, nach Anzahl der Zimmer und nach Bezirken angeben, ebenso mit oder ohne Wohnberechtigungsschein/WBS)?

Antwort zu 1:

Die Neuvermietungen aus den Jahren 2021 und 2022 sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Frage 1a:

Für welchen Zeitraum wurden alle zu vermietenden Wohnungen auf der Homepage der GEWO BAG und dem gemeinsamen Portal der landeseigenen Wohnungsunternehmen inseriert (bitte Durchschnitt für Bezirk/Jahr/mit oder ohne WBS angeben)?

Antwort zu 1a:

Die Onlinezeit richtet sich nach dem Nachfrageaufkommen bzw. der Attraktivität des Angebots (z. B. Lage oder Belegungsbindung) und liegt zwischen einer Stunde und mehreren Tagen.

Frage 1b:

Ab wie vielen Bewerbungen wurde das Inserat von der Webseite genommen (bitte Durchschnitt für Bezirk/Jahr/mit oder ohne WBS angeben)?

Antwort zu 1b:

Die Angebotsdeaktivierung erfolgt objektspezifisch nicht automatisiert. In der Regel werden nicht mehr als 500 Anfragen entgegengenommen.

Frage 2:

Wie viele Interessierte pro Wohnung werden im Durchschnitt zu einem Besichtigungstermin eingeladen?

Antwort zu 2:

Zur Sicherung der Besichtigungsqualität werden zu Besichtigungsterminen in der Regel zwischen 5 und 15 Interessentinnen und Interessenten eingeladen.

Frage 3:

Nach welchen Prüfkriterien erfolgt grundsätzlich die Auswahl der Interessierten, die zu einem Besichtigungstermin eingeladen werden?

Antwort zu 3:

In Phase 1 (vor dem Besichtigungstermin) des Vermietungsprozesses erfolgt die Auswahl für einen Besichtigungstermin per Zufallsgenerator je nach Anmietvoraussetzung. Dazu werden u.a. Angaben zu Haushaltsgröße, allgemeiner Einkommenssituation, WBS-Berechtigung sowie ggf. Angaben zu persönlichen Umständen herangezogen.

Frage 4:

Nach welchen Kriterien erfolgt grundsätzlich die Auswahl der Bewerber*innen, die eine positiven Bescheid für einen Mietvertrag bekommen?

Antwort zu 4:

Die finale Auswahlentscheidung unter den Mietinteressentinnen und Mietinteressenten für den Abschluss eines Mietvertrags erfolgt unter Beachtung sozialer Aspekte, wirtschaftlicher Belange sowie gesetzlicher Vorgaben.

Der Vermietungsprozess ist ausführlich in der Gewobag-Datenschutzerklärung unter <https://www.gewobag.de/datenschutzerklaerung/#interessent> in Ziffer 12.1 dargestellt.

Frage 5:

Wie werden Bewerber*innen über den Stand der Bewerbung und die Gründe für einen negativen Bescheid informiert?

Antwort zu 5:

Zum jeweiligen Fortschritt des Bewerbungsverfahrens werden die Interessentinnen und Interessenten per E-Mail informiert, z. B. über die Einladung zum Besichtigungstermin oder die Bitte um Unterlagenbereitstellung sowie die Absage. Grundsätzlich ist eine Absage in der Entscheidung für eine andere Bewerberin oder einen anderen Bewerber begründet. Die Auswahlentscheidung erfolgt immer zu Gunsten einer Interessentin oder eines Interessenten, nicht gegen die zahlreichen Mitbewerberinnen und Mitbewerber, die gegebenenfalls auch alle Anmietvoraussetzungen erfüllten.

Frage 6:

Was sind bzw. waren häufige Gründe, die zu einer Absage bzgl. der Wohnungsbesichtigung bzw. Wohnungsvergabe führten bzw. führen?

Antwort zu 6:

Hauptgrund ist die Entscheidung für eine Mitbewerberin oder einen Mitbewerber. Daneben führt häufig das Fehlen von Anmietvoraussetzungen zu Absagen, beispielsweise fehlende oder nicht passende WBS-Berechtigungen, fehlende Einkommensvoraussetzungen oder eine Unter- oder Überbelegung.

Frage 7:

Für welche Quartiere hat die GEWOBAG Ausnahmen zur Erfüllung der vorgegebenen WBS-Quote bei der Vermietung beantragt und welche davon wurden durch den Senat mit welcher Begründung genehmigt?

Antwort zu 7:

Der Gewobag wurden bis 2021 für die Quartiere Paul-Hertz-Siedlung (Charlottenburg-Nord) und Spektegrünzug (Spandau) Ausnahmen zur Quotierung genehmigt. Als Begründung wurde der sehr niedrige bzw. niedrige Status-Index herangezogen. Das Monitoring Soziale Stadt hatte diese Quartiere als „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ ausgewiesen.

Berlin, den 17.5.23

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage 1 zur schriftlichen Anfrage 15409

Anzahl Vermietungen gem. KoopV. im Neubau

WBS-Berechtigung	Stadtbez.	2021					Gesamtergebnis
		1-Raum-Wohnungen	1,5 und 2 Raum-Wohnungen	2,5 und 3-Raum-Wohnungen	3,5 und 4-Raum-Wohnungen	5 Räume und größer	
nein	Charlottenburg-Wilmersdorf						
nein	Friedrichshain-Kreuzberg			1			1
nein	Lichtenberg	6	51		68	38	74
nein	Marzahn-Hellersdorf						
nein	Mitte	1					1
nein	Neukölln						
nein	Pankow	2	6		8	1	17
nein	Reinickendorf	6	10		4		20
nein	Spandau	29	47		20	9	105
nein	Steglitz-Zehlendorf						
nein	Tempelhof-Schöneberg						
nein	Treptow-Köpenick	1	3		5		9
Zwischenergebnis		45	118		105	48	74
ja	Charlottenburg-Wilmersdorf						
ja	Friedrichshain-Kreuzberg	1					1
ja	Lichtenberg	121	76		46	4	247
ja	Marzahn-Hellersdorf						
ja	Mitte		7		1	1	9
ja	Neukölln						
ja	Pankow		2				2
ja	Reinickendorf		1				1
ja	Spandau	17	15		47	34	2
ja	Steglitz-Zehlendorf						
ja	Tempelhof-Schöneberg	2	1				3
ja	Treptow-Köpenick		1				1
Zwischenergebnis		141	103		94	39	2
Gesamtergebnis		186	221		199	87	76

		2022					
WBS-Berechtigung	Stadtbez.	1-Raum-Wohnungen	1,5 und 2 Raum-Wohnungen	2,5 und 3-Raum-Wohnungen	3,5 und 4-Raum-Wohnungen	5 Räume und größer	Gesamtergebnis
nein	Charlottenburg-Wilmersdorf						
nein	Friedrichshain-Kreuzberg	5	2				7
nein	Lichtenberg	40	68	61		42	223
nein	Marzahn-Hellersdorf						
nein	Mitte		1				1
nein	Neukölln	2	2				4
nein	Pankow	5	13	4		1	23
nein	Reinickendorf	2	5	5			12
nein	Spandau	35	109	47		53	247
nein	Steglitz-Zehlendorf						
nein	Tempelhof-Schöneberg	1	9			10	24
nein	Treptow-Köpenick	2	5	4		1	12
Zwischenergebnis		92	214	121		107	553
ja	Charlottenburg-Wilmersdorf						
ja	Friedrichshain-Kreuzberg						
ja	Lichtenberg	88	90	33		17	228
ja	Marzahn-Hellersdorf						
ja	Mitte		5	3		1	9
ja	Neukölln	4		1			5
ja	Pankow	1	3				4
ja	Reinickendorf		1				1
ja	Spandau	30	99	54		54	242
ja	Steglitz-Zehlendorf						
ja	Tempelhof-Schöneberg	14	37			19	78
ja	Treptow-Köpenick		1				1
Zwischenergebnis		137	236	91		90	568
Gesamtergebnis		229	450	212		197	1.121

Anzahl Vermietungen gem. KoopV. im Bestand

		2021					
WBS-Berechtigung	Stadtbez.	1-Raum-Wohnungen	1,5 und 2 Raum-Wohnungen	2,5 und 3-Raum-Wohnungen	3,5 und 4-Raum-Wohnungen	5 Räume und größer	Gesamtergebnis
nein	Charlottenburg-Wilmersdorf	20	52	47	11		130
nein	Friedrichshain-Kreuzberg	30	36	15	1	1	83
nein	Lichtenberg	13	29	8	1	1	52
nein	Marzahn-Hellersdorf	4					4
nein	Mitte	9	17	9	1		36
nein	Neukölln	9	18	11	2	1	41
nein	Pankow	49	96	44	11	2	202
nein	Reinickendorf	36	72	67	11		186
nein	Spandau	66	145	111	11		333
nein	Steglitz-Zehlendorf	9	8	7	1		25
nein	Tempelhof-Schöneberg	18	22	20	4		64
nein	Treptow-Köpenick	3	1				4
Zwischenergebnis		266	496	339	54	5	1.160
ja	Charlottenburg-Wilmersdorf	28	99	34	9	3	173
ja	Friedrichshain-Kreuzberg	49	73	33	8	2	165
ja	Lichtenberg	41	48	16			105
ja	Marzahn-Hellersdorf	5					5
ja	Mitte	11	15	4	1		31
ja	Neukölln	66	23	22	5	2	118
ja	Pankow	116	157	77	13	1	364
ja	Reinickendorf	100	83	44	14	1	242
ja	Spandau	158	231	128	25	2	544
ja	Steglitz-Zehlendorf	15	5	4	1		25
ja	Tempelhof-Schöneberg	79	48	22	5	1	155
ja	Treptow-Köpenick	1	3	3			7
Zwischenergebnis		669	785	387	81	12	1.934
Gesamtergebnis		935	1.281	726	135	17	3.094

		2022					
WBS-Berechtigung	Stadtbez.	1-Raum-Wohnungen	1,5 und 2 Raum-Wohnungen	2,5 und 3-Raum-Wohnungen	3,5 und 4-Raum-Wohnungen	5 Räume und größer	Gesamtergebnis
nein	Charlottenburg-Wilmersdorf	11	49	23	6		89
nein	Friedrichshain-Kreuzberg	25	42	17			84
nein	Lichtenberg	17	16	14			47
nein	Marzahn-Hellersdorf						
nein	Mitte	6	13	3			22
nein	Neukölln	12	18	18	3		51
nein	Pankow	66	76	40	8		190
nein	Reinickendorf	18	46	35	13		112
nein	Spandau	72	133	121	28	3	357
nein	Steglitz-Zehlendorf	5	1	3		1	10
nein	Tempelhof-Schöneberg	28	27	37	1		93
nein	Treptow-Köpenick	2	1	2			5
Zwischenergebnis		262	422	313	59	4	1.060
ja	Charlottenburg-Wilmersdorf	34	76	35	11	1	157
ja	Friedrichshain-Kreuzberg	62	66	18	7		153
ja	Lichtenberg	36	31	8			75
ja	Marzahn-Hellersdorf	13					13
ja	Mitte	23	23	5	2		53
ja	Neukölln	63	41	28	5	1	138
ja	Pankow	119	149	69	7	1	345
ja	Reinickendorf	95	86	63	17		261
ja	Spandau	161	244	160	26	1	592
ja	Steglitz-Zehlendorf	11	2	3			16
ja	Tempelhof-Schöneberg	57	52	35	3		147
ja	Treptow-Köpenick	2	2	3	1		8
Zwischenergebnis		676	772	427	79	4	1.958
Gesamtergebnis		938	1.194	740	138	8	3.018