

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 4. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. März 2024)

zum Thema:

**Wie lange dauert die Vermietung freifinanzierter Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen?**

und **Antwort** vom 21. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. März 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18466  
vom 4. März 2024

über Wie lange dauert die Vermietung freifinanzierter Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

---

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

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 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), GESOBAU AG (GESOBAU), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) sowie die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Mit welchen durchschnittlichen Mieten kalkulieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) bei Bauprojekten im freifinanzierten Wohnungsbau, die im letzten und diesem Jahr gestartet wurden? (Bitte nach Unternehmen getrennt und in Euro pro m<sup>2</sup> angeben sowie jeweils niedrigste und höchste Miete angeben.)

Antwort zu 1:

Die LWU richten sich bei der Mietenkalkulation im Neubau nach den Festlegungen der jeweils gültigen Kooperationsvereinbarung, die zwischen den LWU und dem Senat geschlossen wurde.

Frage 1 a:

Wie hoch sind berlinweit die höchsten Mieten im freifinanzierten Neubau bei den einzelnen Unternehmen? In welchen Projekten befinden sich diese Wohnungen? (Bitte nach Unternehmen getrennt und in Euro pro m<sup>2</sup> angeben.)

Antwort zu 1 a:

Die Gesellschaften haben hierzu angegeben, dass die höchsten Mieten im freifinanzierten Neubau je nach Lage und Größe der Bauprojekte variieren. Die GESOBAU hat angegeben, dass Neubauprojekte zu einem Durchschnittswert von EUR 15,00 je m<sup>2</sup>/Monat vermietet werden. Die weiteren Gesellschaften haben Höchstwerte von EUR 17,38 je m<sup>2</sup>/Monat (degewo), EUR 15,00 je m<sup>2</sup>/Monat (Gewobag), EUR 17,00 je m<sup>2</sup>/Monat (HOWOGE), EUR 17,71 je m<sup>2</sup>/Monat (SUL) und EUR 18,00 je m<sup>2</sup>/Monat (WBM) angegeben.

Frage 1 b:

Inwiefern werden von den einzelnen Unternehmen Mietaufschläge auf die Neuvertragsmiete bei der Wiedervermietung von freifinanzierten Wohnungen vorgenommen?

Antwort zu 1 b:

Die Wiedervermietung von freifinanzierten Wohnungen bei allen LWU folgt gesetzlichen Bestimmungen, unter Beachtung der Regelungen aus der Kooperationsvereinbarung, des Bündnisses für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen.

Frage 2:

Wie viele Monate betrug die durchschnittliche Vermarktungsdauer von freifinanzierten Wohnungen bei den einzelnen LWU in den einzelnen Jahren von 2020 bis 2023? (Bitte jeweils nach Unternehmen und Jahren getrennt angeben, sowie jeweils die längste Vermarktungsdauer angeben.)

Antwort zu 2:

Hierzu haben die Gesellschaften folgende Angaben gemacht:

degewo: „Die durchschnittliche Vermarktungsdauer für die Jahre 2020 bis 2023 liegt bei ca. 1,5 Monaten.“

GESOBAU: „Die durchschnittliche Vermarktungsdauer für den Gesamtbestand der GESOBAU liegt bei einem Monat.“

Gewobag: „Bei der Gewobag lag die durchschnittliche Vermarktungsdauer in den Jahren 2020 bis 2023 unter einem Monat.“

HOWOGE: „Die überwiegende Zahl der vermietbaren Wohnungen werden innerhalb eines Monats neu vermietet.“

SUL: „Die durchschnittliche Vermarktungsdauer im Gesamtbestand betrug in 2020 4,5 Monate, in 2021 3,5 Monate, in 2022 2,8 Monate und in 2023 3,4 Monate.“

WBM: „Die WBM erfasst diese Daten nicht. Die Wiedervermietung bei Erstvermietung gelingt auch in dezentralen Lagen in der Regel innerhalb von 2-4 Wochen.“

Frage 2 a:

Wovon sind Unterschiede bei der Vermarktungsdauer in der Neu- und Wiedervermietungen von freifinanzierten Wohnungen abhängig?

Antwort zu 2 a:

Die meisten Gesellschaften geben an, dass die Vermarktungsdauer zwischen Neu- und Wiedervermietung von freifinanzierten Wohnungen grundsätzlich keine signifikanten Unterschiede aufweist.

Die Vermarktung von Erstbezügen nach Baufertigstellung wird durch die Gesellschaften i.d.R. vor Fertigstellung des Objektes initiiert, so dass der Vermietungsstand mit Bezugsbeginn oft 90 % oder mehr beträgt.

Zudem wird angegeben, dass freifinanzierte Wohnungen in Neubauten bzw. modernisierten Objekten oft wegen der neuwertigen und energiesparenden Ausstattung intensiver nachgefragt und somit schnell vermarktet werden können. Darüber hinaus gibt es Unterschiede in der Vermarktungsdauer je nach Lage der Wohnung (beliebte Bezirke), Ausstattung (Balkon ja/nein) und dem Grundriss der Wohnung.

Frage 3:

Wie viele Monate betrug die durchschnittliche Vermarktungsdauer von geförderten Wohnungen bei den einzelnen LWU in den einzelnen Jahren von 2020 bis 2023? (Bitte jeweils nach Unternehmen und Jahren getrennt angeben, sowie jeweils die längste Vermarktungsdauer angeben.)

Antwort zu 3:

Die meisten LWU geben an, keine systemische Erfassung der Vermietungsdauer bei geförderten und freifinanziertem Wohnungsbau durchzuführen, somit ist eine Angabe nicht möglich. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass i.d. R. keine signifikanten Unterschiede bestehen.

Frage 3 a:

Inwiefern sind Unterschiede bei der Vermarktung zwischen den verschiedenen Förderwegen zu beobachten?

Antwort zu 3 a:

Die Gesellschaften geben an, dass die Vermarktung geförderter Wohnungen teilweise etwas mehr Zeit in Anspruch nehmen kann, da hier unter Beachtung der Quoten aus der Kooperationsvereinbarung entsprechende Mietinteressenten gesucht werden müssen. Besondere Vergabebedingungen können sich deshalb negativ auf die Vermarktungsdauer auswirken.

Frage 4:

Inwiefern beobachten die einzelnen LWU und inwiefern beobachtet der Senat Vermarktungsschwierigkeiten von Wohnungen im freifinanzierten Neubausegment?

Antwort zu 4:

Es werden grundsätzlich keine Schwierigkeiten festgestellt. Ausnahmen können vorkommen und sind in einer als geringer wahrgenommenen Attraktivität einzelner Angebote begründet.

Frage 5:

Inwiefern ist bei den einzelnen LWU feststellbar und inwiefern beobachtet der Senat eine erhöhte Fluktuation im freifinanzierten Neubausegment gegenüber der Vermietung von geförderten Wohnungen?

a) Welche Maßnahmen ergreifen die einzelnen Unternehmen, um der Fluktuation entgegenzuwirken?

Antwort zu 5 und 5 a:

Einige LWU – soweit dies erfasst wird - beobachten innerhalb des Neubausegments eine geringfügig höhere Fluktuation im freifinanzierten Bereich als im geförderten Bereich.

Grundsätzlich haben die Wohnungsunternehmen nur einen mittelbaren Einfluss auf die Umzugsentscheidungen der Mieterschaft. Sie versuchen jedoch aus eigenem wirtschaftlichen Interesse heraus eine erhöhte Fluktuation im Wohnungsbestand zu vermeiden. Dies erfolgt zum Beispiel durch die Anpassung von Wohnraum auf die besonderen Bedürfnisse der Wohnenden oder die Aufwertung von Außen- und Begegnungsflächen.

Frage 6:

Inwiefern planen die einzelnen LWU vor dem Hintergrund der wirtschaftlich auskömmlichen Förderung sowie die Ausweitung des Berechtigtenkreises auf WBS 220 in den WFB 23 eine Erhöhung des Anteils an geförderten Wohnungen in ihren Neubauprojekten?

Antwort zu 6:

Anpassungen des Förderanteils der geförderten Regelungen bei Neubauprojekte über den in der aktuell gültigen Kooperationsvereinbarung hinaus werden von den Gesellschaften in unterschiedlichem Maße vorgenommen. Die Entscheidung über die Höhe der Förderquote erfolgt projektkonkret unter der Maßgabe der Wirtschaftlichkeit.

Frage 6 a:

Inwiefern ist eine Querfinanzierung von Bauprojekten durch freifinanzierte Neubauten vor dem Hintergrund einer angestrebten Vollfinanzierung des geförderten Wohnungsbau durch die WFB 2023 wirtschaftlich notwendig?

Antwort zu 6 a:

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Notwendigkeit einer Querfinanzierung wird darauf hingewiesen, dass es Finanzierungskonstellationen gibt, in denen ein Anteil freifinanzierter Wohnungen zum Nachweis der geschlossenen Gesamtfinanzierung notwendig ist. Dies gilt bspw. bei der Einbindung von KfW-Mitteln bei der Verfolgung hoher energetischer Standards. Eine Querfinanzierung kann daher weiterhin notwendig sein. Alle Gesellschaften prüfen dies individuell.

Die Erfüllung der gemäß der Kooperationsvereinbarung vorgegebenen Förderquote von mindestens 50% ist jedoch in jedem Fall gewährleistet.

Frage 6 b:

Wenn eine Querfinanzierung durch freifinanzierte Wohnungen nicht mehr notwendig ist, welche Gründe gibt es stattdessen für den Bau von freifinanzierten Wohnungen durch die LWU?

Antwort zu 6b:

Die LWU streben eine stabile soziale Mischung in ihren Wohnquartieren an, die durch ein diversifiziertes Wohnungsangebot erreicht bzw. gesichert werden soll. So ist etwa ein Anteil freifinanzierter Wohnungen bei Nachverdichtungen in Großsiedlungen des klassischen Sozialen Wohnungsbaus ein Beitrag zu dieser Diversifizierung und einer stabilen Kiezstruktur.

Berlin, den 21.03.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen