

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Niklas Schenker und Tobias Schulze (LINKE)

vom 17. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. September 2024)

zum Thema:

**Jung und ohne bezahlbare Bude – was tut der Senat?**

und **Antwort** vom 2. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. Oktober 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und Herrn Abgeordneten Tobias Schulze (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20352  
vom 17. September 2024

über Jung und ohne bezahlbare Bude - was tut der Senat?

---

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

Frage 1:

Wie viele Wohnplätze für Studierende, Schüler\*innen und Auszubildende befinden sich im Bestand der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sowie der Berlinovo (bitte getrennt nach Unternehmen und Bezirken und ggf. Zielgruppe, also Studierende, Schüler\*innen oder Auszubildende, auflisten)?

Frage 2:

Wie viele Wohnplätze für Studierende, Schüler\*innen und Auszubildende wurden in den Jahren 2021, 2022, 2023 und im ersten Halbjahr 2024 durch die LWU sowie die Berlinovo fertiggestellt und wie viele sollen im zweiten Halbjahr 2024 und in den Jahren 2025 und 2026 fertiggestellt werden (bitte nach Unternehmen und Bezirken und ggf. Zielgruppe auflisten)?

Frage 3:

Wie hoch liegen die durchschnittlichen Nettokalt- und Bruttowarmmieten (inkl. aller möglichen Zuschläge) in den Wohnheimplätzen (bitte nach Unternehmen und Bezirken und ggf. Zielgruppe auflisten)?

Antwort zu 1, 2 und 3:

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Angebote für Studierende, Schülerinnen und Schüler sowie Auszubildende gemeldet; eine Unterscheidung nach den spezifischen Gruppen wird nicht vorgenommen.

Die Fertigstellungen in den Jahren 2021 bis 6/2024 und die Planungen bis 2026 sowie die durchschnittlichen Mieten der fertiggestellten Wohnplätze stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Bezirk	WE	WP	Fertig- stellung	Durchschnittliche Miete	
					Netto- kalt in €	Brutto- warm in €
degewo <sup>1)</sup>	Steglitz/Zehlendorf	57	109	2020	9,56 je m <sup>2</sup>	13,81 je m <sup>2</sup>
	Marzahn/Hellersdorf	56	112	2020	8,36 je m <sup>2</sup>	11,50 je m <sup>2</sup>
	Treptow-Köpenick	k.A.	vorr. 166	vorr. 2025	./.	./.
Gesobau	Marzahn-Hellersdorf	40	84	2023	334,70 Monat	je 490,71 je Monat
	Mitte (Wedding)	62	158	2020	228,74 Monat	je 311,58 je Monat
	Charlottenburg/ Wilmerdorf	24	52	k.A.	254,22 Monat	je 337,82 je Monat
	Reinickendorf	k.A.	vorr. 242	vorr. 2026	./.	./.
Gewobag <sup>2)</sup>	Mitte	k.A.	295	davon 100 in 2021	261,45	387,34
HOWOGE <sup>3)</sup>	Pankow	49	k.A.		keine Wohnheimplätze	
HOWOGE	Treptow-Köpenick	496	k.A.	davon 107 WE in 2022, 280 WE in 2023	keine Wohnheimplätze	
STADT UND LAND <sup>4)</sup>	Neukölln	29	42		./.	18,32 je m <sup>2</sup>
WBM <sup>5)</sup>	Mitte	7	42	Juni 24	keine Wohnheimplätze	

<sup>1)</sup> Weitere noch nicht näher deklarierbare Projekte für Studierende, Schülerinnen/Schüler und Auszubildende befinden sich bei degewo in der Prüfung (voraussichtliche Fertigstellungen in 2026 und 2027).

<sup>2)</sup> Studierendenapartments (z.T. nur Zimmer ohne Kochnische mit gemeinschaftlicher Küchen-/Badnutzung).

<sup>3)</sup> Für die Jahre 2024 bis 2026 erfolgt keine Fertigstellung von Wohnplätze für Studierende, Schülerinnen/Schüler und Auszubildende.

<sup>4)</sup> kein Zugang durch Neubau; Miete der Wohnheimplätze ist eine Pauschalmiete inkl. aller Kosten (Heizung, Warmwasser, Strom und Möblierung)

<sup>5)</sup> WG-Wohnungen mit je 6 WG-Mitgliedern, Erstbezug 6/2024

Mietangaben für künftige Fertigstellungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert beziffert werden.

Die berlinovo hat folgende Angaben gemacht:

Bezirk	Azubis	Studierende	Durchschnittliche Miete <sup>1)</sup>
<b>Lichtenberg</b>	128	1.259	476
davon Fertigstellung 2021-6/2024		1.002	
geplante Fertigstellung 6/2024 - 2026		517	
<b>Pankow</b>	0	683	447
davon Fertigstellung 2021-6/2024		683	
<b>Neukölln</b>	140		
geplante Fertigstellung 6/2024 - 2026		104	
<b>Spandau</b>	275		
davon Fertigstellung 2021-6/2024	168		
geplante Fertigstellung 6/2024 - 2026		311	
<b>Treptow-Köpenick</b>	73	974	464
davon Fertigstellung 2021-6/2024	73	974	
<b>Reinickendorf</b>	0	548	448
geplante Fertigstellung 6/2024 - 2026		84	
<b>Mitte</b>	./.	./.	
geplante Fertigstellung 6/2024 - 2026		605	
<b>Gesamt</b>	<u>616</u>	<u>3.464</u>	<u>Ø 463</u>

<sup>1)</sup> Bruttowarm je Studierendenplatz je Monat in Wohnheimen

Die berlinovo bietet Azubis und Studierenden insgesamt 4.080 Plätze mit einer durchschnittlichen monatlichen Miete von 463 € in ihrem aktuellen Portfolio an.

Frage 4:

Wie hoch liegen etwaige Möblierungszuschläge im Durchschnitt (bitte nach Unternehmen und Bezirken und ggf. Zielgruppe auflisten)?

Antwort zu 4:

Gesellschaft	Angaben zu Möblierungszuschlägen
degewo	durchschnittlich 0,80 €/m <sup>2</sup>
GESOBAU	es werden keine Möblierungszuschläge erhoben
Gewobag	Es werden nur unmöblierte Wohnungen/Wohnplätze vermietet
HOWOGE, STADT UND LAND und WBM	Möblierung ist Bestandteil der Gesamtmiete und wird nicht separat ausgewiesen
berlinovo	durchschnittlich 40 €/Monat

Frage 5:

In wie vielen Fällen wurde jeweils in Jahren seit 2021 bei Mietenden der Wohnheimplätze Gebrauch vom Leistbarkeitsversprechen beantragt und genehmigt?

Antwort zu 5:

Seit 2021 haben keine Mietenden Anträge auf Mietminderung aufgrund des Leistbarkeitsversprechens gestellt.

Frage 6:

Wird von Bewerbenden für Wohnheimplätze das dreifache Monatseinkommen der Miete und wenn ja welcher Miete (nettokalt, bruttowarm, inkl. Zuschüsse, etc.) erwartet?

Antwort zu 6:

Es erfolgt eine individuelle Prüfung des Einkommens der jeweiligen Bewerberin oder des jeweiligen Bewerbers. Die dreifache Monatsmiete muss dabei in der Regel nicht nachgewiesen werden. Es spielen verschiedene Prüfkriterien eine Rolle. Die Mietzahlung soll unter Berücksichtigung der allgemeinen Lebenshaltungskosten von den Studierenden/Auszubildenden dauerhaft leistbar sein. Hierbei werden neben Erwerbseinkommen oder staatlichen Leistungen auch Bürgschaften oder Unterstützungserklärungen finanzieller Art berücksichtigt.

Frage 7:

Planen Senat, LWU und Berlinovo die Mieten der bestehenden Wohnheimplätze an die in der Richtlinie Junges-Wohnen 2023 festgelegten, höchst zulässigen Mieten anzupassen?

Antwort zu 7:

Nein, derartige Planungen gibt es nicht.

Frage 8:

Wie viele Anträge für wie viele Wohnheimplätze wurden über das Förderprogramm Junges-Wohnen-RL 2023 bislang vom wem gestellt?

Antwort zu 8:

Bisher wurden elf Anträge auf Förderung von 1.359 Wohnheimplätzen im Rahmen des Programms Junges-Wohnen gestellt. Aus Gründen des Datenschutzes, dem Schutz vor Diskriminierung sowie dem Schutz vor Missbrauch werden keine Kontakt- bzw. Adressdaten veröffentlicht.

Frage 9:

Wird der Senat die Mittel für das Förderprogramm Junges-Wohnen-RL 2023 im Zuge der Auflösung der Pauschalen Minderausgaben kürzen? Wenn ja, um welchen Betrag?

- a. Mittel des Bundes in welcher Höhe gehen dadurch potenziell verloren?

Antwort zu 9:

Es ist nicht geplant, die Mittel für das Förderprogramm Junges-Wohnen-RL 2023 im Zuge der Auflösung der Pauschalen Minderausgaben zu kürzen.

Frage 10:

Wie viele Wohnungen wurden im sonstigen Bestand der LWU und der Berlinovo in den Jahren 2021, 2022 und 2023 über das in der Kooperationsvereinbarung vereinbarte Kontingent für besondere Bedarfsgruppen an Studierende, Schüler\*innen und Auszubildende vermietet und einen wie großen Anteil an den insgesamt über dieses Kontingent vermieteten Wohnungen entfällt auf die genannten Zielgruppen?

Antwort zu 10:

Die Anzahl der vermieteten Wohnungen an die besondere Bedarfsgruppe "Studierende, Schülerinnen und Schüler sowie Auszubildende" für die Jahre 2021 und 2022 ist mit dem jeweiligen Bericht zur Kooperationsvereinbarung veröffentlicht worden. In 2023 beträgt der Anteil 20,4 % (absolut: 918 Vermietungen) an den gesamten Vermietungen.

Die Berlinovo ist mit der 3. Ergänzungsvereinbarung vom 20.12.2022 in die Kooperationsvereinbarung mit dem Zweck eingetreten, sich an den Arbeiten zur Fortentwicklung der Kooperationsvereinbarung zu beteiligen. In den Jahren 2021 bis 2023 hat die Gesellschaft demzufolge keine explizite, quotenerfüllende Vermietung an besondere Bedarfsgruppen durchgeführt bzw. diese separat erfasst.

Berlin, den 02.10.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen