

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Marion Platta (LINKE)

vom 16. März 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. März 2012) und **Antwort**

Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen nur an zahlungskräftige Mieter?

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

Die Kleine Anfrage betrifft, bis auf Frage 5, 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 Städtischen Wohnungsbaugesellschaften um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1: Welche Erkenntnisse hat der Senat über die Einkommensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter in den landeseigenen Wohnungsunternehmen? Welcher Anteil am verfügbaren Nettoeinkommen muss durchschnittlich und maximal für die Miete in landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgebracht werden?

Antwort zu 1.: Die Städtischen Wohnungsunternehmen prüfen nur bei Begründung eines Mietverhältnisses die Bonität und Einkommensverhältnisse der Mietbewerber/innen. Wie die weitere Entwicklung während des Mietverhältnisses ist, entzieht sich in der Regel ihrer Kenntnis. Die Wohnungsunternehmen verfügen also über keinen Datenbestand, der Erkenntnisse zulässt, welcher Anteil am verfügbaren Nettoeinkommen durchschnittlich und maximal für die Miete in ihrem Wohnungsbestand aufgebracht werden muss.

Frage 2: Welche Erkenntnisse hat der Senat zur Neuvermietungspraxis in den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen und welche Rolle spielen dabei die jeweiligen Zielvereinbarungen des Senates mit diesen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 2.: Bei der Neuvermietung erfüllen die Städtischen Wohnungsunternehmen den Versorgungsauftrag, breite Schichten der Bevölkerung zu tragbaren Mieten zu versorgen. Sie verfügen über einen Wohnungsbestand, der geeignet ist, auch einkommensschwachen Haushalten, Transfereinkommensbezieher/innen oder

älteren Menschen entsprechenden Wohnraum anbieten zu können.

Frage 3: Wie beurteilt der Senat eine Vermietungspraxis, die von Wohnungssuchenden neben der Kaution von zwei Monatsmieten (Bruttomiete) zusätzlich den Nachweis über das Dreifache der Miete als frei verfügbares Nettoeinkommen verlangt?

Antwort zu 3.: Die Kautionszahlungen sind gesetzlich geregelt (§ 551 Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]). Die Kaution kann zu Beginn des Mietverhältnisses auch in drei Raten gezahlt werden. Der Senat sieht in dieser Vermietungspraxis keinen Grund zu Beanstandungen, da es den Nachweis des Dreifachen der Miete als frei verfügbares Nettoeinkommen als festgesetzte Voraussetzung für die Wohnungsvergabe bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht gibt.

Nach Auskunft der Wohnungsunternehmen gibt es die Empfehlung eine Mietbelastungsquote von 30 - 35 % am Haushaltseinkommen nicht zu überschreiten, weil erfahrungsgemäß ein größerer Kostenanteil mit Einschränkungen in anderen Lebensbereichen verbunden ist und auch zu Mietschulden führen kann. Entscheidend ist immer die Prüfung des Einzelfalles.

Frage 4: Ist dem Senat bekannt, wie viele Rentnerinnen und Rentner sowie Geringverdienende bei einer so beschriebenen Neuvermietungspraxis von den landeseigenen Wohnungsunternehmen als Neumietinteressenten bisher abgewiesen wurden?

Antwort zu 4.: Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 5: Welche Strategien verfolgt der Senat bei der Mietentwicklung für die Wohnraumversorgung von Menschen mit geringen Einkommen bzw. Renten und somit für bezahlbaren Wohnraum in den landeseigenen Wohnungsunternehmen als verantwortlicher Gesellschafter und in der Stadt?

Antwort zu 5.: Senat und Städtische Wohnungsunternehmen arbeiten an einem Bündnis für bezahlbare Mieten. Abschließende Ergebnisse sollen in Kürze vorliegen.

Frage 6: Werden die in Frage 3 beschriebenen Vorgänge, wie sie von Betroffenen aus der Neuvermietungspraxis der HOWOGE berichtet wurden, auch für die Festlegung von regelmäßig durchgeführten Mieterhöhungsverlangen angewandt? Wenn ja, in wie vielen Fällen kam es dadurch bisher zum Verzicht auf Mieterhöhungen? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 6.: Die Howoge hat diese strikte Vorgabe bei der Neuvermietung nicht bestätigt, sondern nimmt die Mietbelastungsquote von 30-35 % des Haushaltseinkommens auch als Richtwert in der Einzelfallprüfung.

Mögliche Mieterhöhungen im Bereich der Bestandsmieter/innen werden nach der aktuellen Marktsituation am Standort und auch nach sozialen Aspekten, sofern sie dem städtischen Wohnungsunternehmen bekannt sind, beurteilt. Zur Vermeidung sozialer Härten sind die Unternehmen bereit, befristete oder auch umfängliche Verzichte auf Mietanhebungen zu gewähren. Angaben zu Art und Umfang sind im Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage nicht leistbar.

Berlin, den 16. April 2012

In Vertretung
E p h r a i m G o t h e

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. April 2012)