

## 17. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 05. September 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. September 2012) und **Antwort**

#### Bündnis für soziale Wohnungspolitik

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

Frage 1: Wie ist der Stand der Umsetzung des o.g. Bündnisses?

Antwort zu 1: Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften implementieren derzeit die Eckpunkte des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten in ihre Systeme, d.h. z.B. ihre EDV-Systeme anzupassen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend den Vorgaben bei Mieterhöhungen, Neuvermietungen und Wohnungsvergabe zu schulen. Daneben laufen derzeit Gespräche zur Stärkung des studentischen Wohnens und zum Abschluss eines Kooperationsvertrages für den gebundenen Wohnungsbestand mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Frage 2: In welchem Umfang wurden nach der Unterzeichnung des o.g. Bündnisses Mieterhöhungsschreiben durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verschickt und in welchem Bereich bewegen sich die Erhöhungen?

Antwort zu 2: Bisher haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften keine Mieterhöhungsschreiben an ihre Mieterinnen und Mieter verschickt. Allerdings geben die Gesellschaften an, dass sie in den kommenden Wochen Mieterhöhungen planen.

Frage 3: Wie wurden die Kosten von 100 Mio Euro ermittelt, die das Bündnis kosten soll?

Antwort zu 3: Die Gesellschaften haben über den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V für ihren Wohnungsbestand die Gesamtkosten für den Fünfjahreszeitraum 2012 bis 2016 aus folgenden Positionen im Wege der Schätzung ermittelt (siehe Anlage):

- Beschränkung der Mieterhöhungen auf 15% alle vier Jahre

- Reduzierung der Modernisierungumlage auf 9%
- Mietbegrenzung bei Wiedervermietung ohne Neuvermietungszuschlag
- Wegfall von Mieterhöhungsmöglichkeiten aus Gründen der Sozialverträglichkeit und im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse des Mieterhaushaltes
- Zusätzliche Verwaltungskosten (EDV und Personal)

Die tatsächlichen Mindereinnahmen der Wohnungsbaugesellschaften werden sich erst bei Anwendung des Bündnisses ergeben.

Frage 4: Wie verteilen sich die o.g. 100 Mio Euro auf die einzelnen Wohnungsbaugesellschaften, auf einzelne Geschäftsjahre und was ist die Relation des Vergleiches? Also, was hätten die sechs Gesellschaften in den nächsten Jahren ohne das Bündnis gemacht?

Antwort zu 4: Die Schätzungen für die einzelnen Gesellschaften für den Fünfjahreszeitraum bitte ich der Zusammenstellung in der anliegenden Tabelle zu entnehmen. Welche Einnahmeverzichte sich auch ohne das Bündnis im Rahmen einer sozialorientierten Politik der Gesellschaften ergeben hätten, wurde nicht berechnet.

Frage 5: Verändert das Bündnis die Mittelfristplanungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, wie sie z.B. im Gesamtbericht 2011 des Fachcontrollings niedergelegt sind?

Antwort zu 5: Ja. Die Mittelfristplanung wird hinsichtlich der prognostizierten Mindereinnahmen aktualisiert und dem Aufsichtsrat der einzelnen Gesellschaften bis Ende dieses Jahres zur Beschlussfassung vorgelegt.

Frage 6: Mit welchen privaten Wohnungsunternehmen ist der Senat im Gespräch, ähnliche Bündnisse zu schmieden?

Antwort zu 6: Der Senat geht davon aus, dass die Gesellschaftspolitik der städtischen Gesellschaften auch Auswirkungen auf verantwortungsvolle private Gesellschaften und Genossenschaften zeigen wird.

Frage 7: Wie werden die landeseigenen Wohnungen bei der Erstellung des neuen Mietspiegels berücksichtigt?

Antwort zu 7: Der neue Berliner Mietspiegel 2013 basiert als Neuerhebung auf einer komplett neuen Stichprobenerhebung auf der Grundlage der mietspiegelrelevanten Wohnungen Berlins.

Die Auswahl der Wohnungen, deren Daten im Rahmen der Vermieterbefragung erhoben werden sollen, erfolgt wie bisher auf Basis von Zufallsstichproben aus den Adressbeständen des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten unter Zuspiegelung der Vermieterangaben. Wichtig ist, dass die ausgewählten Wohnungsbestände ein Abbild des Wohnungsmarktes in Berlin liefern (Repräsentativität der Daten).

Gemäß § 558 Abs. 2, Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darf Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, nicht in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden.

Es bleibt dabei Vermieterinnen und Vermietern unbenommen, auch Mieten unterhalb von realisierbaren Marktmieten zu vereinbaren bzw. gesetzlich mögliche Mieterhöhungsspielräume nicht zu nutzen. Damit werden auch Bestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich im Mietspiegel berücksichtigt und tendenziell mietpreisstabilisierend wirken.

Berlin, den 28. September 2012

In Vertretung

Ephraim Gothe

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Okt. 2012)

**Wirtschaftliche Auswirkungen des Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten**  
**Entwurf seitens SenStadtUm vom 22.05.2012**

Eckpunkte		Effekte in T€ 2012 bis 2016							Gesamt
		degewo	GESOBAU	GEWOBAG	HOWOGE*	STADT UND LAND	WBM		
a)	Beschränkung von Mieterhöhungen für alle Haushalte	9.250	3.344	2.470	6.600	8.850	3.893	<b>34.407</b>	
b)	Modernisierungsumlage	2.600	1.323	2.620	1.800	1.800	284	<b>10.427</b>	
c)	Mietbegrenzungen Neuvermietung	2.595	1.441	5.490	4.500	570	3.143	<b>17.739</b>	
d)	Mehraufwand Personal- / Sachkosten	1.600	1.400			1.450	1.450	<b>5.900</b>	
e)	Mieterhöhung: Verhältnismäßigkeit Miete / Einkommen	1.687	4.836	980	5.000	5.500	1.200	<b>19.203</b>	
f)	Sozialverträgliche Miete Bestandsmieter	281		1.600		500		<b>2.381</b>	
g)	Mietbegrenzungen für Empfänger von Sozialleistungen	1.393				3.800		<b>5.193</b>	
h)	Geförderte Wohnungen	643		523		1.020		<b>2.186</b>	
<b>Summe der Effekte</b>		<b>20.049</b>	<b>12.344</b>	<b>13.683</b>	<b>17.900</b>	<b>23.490</b>	<b>9.970</b>	<b>97.436</b>	
Summe der Effekte pro Jahr durchschnittlich je Unternehmen		4.010	2.469	2.737	3.580	4.698	1.994	19.487	
* Die Abschätzung basiert auf einer Szenario-Analyse und ist nur bedingt additiv zu betrachten.									