

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 03. Juni 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juni 2013) und **Antwort**

Gästewohnungen und City-Apartments bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften

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

Anzahl seit Ende 2011 verändert (bitte differenziert nach Unternehmen auflisten)?

Frage 1: Wie viele Gästewohnungen und sog. City-Apartments unterhalten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die berlinovo derzeit und hat sich deren

Antwort zu 1.: Es wird auf die nachfolgende Übersicht verwiesen.

	Gästewohnungen Anzahl aktuell	Service-Apartments Anzahl aktuell	Gästewohnungen Anzahl Ende 2011	Service-Apartments Anzahl Ende 2011
DEGEWO	42	11	40	15
GESOBAU	22	0	22	0
GEWOBAG	33	0	32	0
HOWOGE	18	0	18	0
Stadt und Land	17	0	17	0
WBM	6	0	6	0
SUMME	138	11	135	15

berlinovo*	2	0	2	0
-------------------	----------	----------	----------	----------

*Bei den 6.900 Apartments, die von der berlinovo-Tochter AR-WOBAU bewirtschaftet und vermietet werden, handelt es sich nicht um Gästewohnungen oder sog. City-Apartments im Sinne der Anfrage. Vielmehr wurden diese von vornherein für den Zweck „möbliertes Wohnen auf Zeit“ errichtet, zum Teil sogar mit öffentlichen Mitteln als „Wohnheim“ gefördert und niemals anders genutzt.

Frage 2: Wie viele der unter 1. genannten Wohnungen sind schwer vermietbar und aus welchen Gründen?

Antwort zu 2.: Der Großteil der Gästewohnungen wurde eingerichtet, weil es sich um schwer vermietbare Wohnungen z.B. mit ungünstigem Schnitt im Erdgeschoss (EG) befindliche Wohnungen handelt, oder weil sie sich in weniger stark nachgefragten Lagen befinden. Von den Wohnungen der Gesellschaft HOWOGE sind vier auf Grund ihrer Lage im Haus nicht als Wohnungen zu vermieten, sie waren auch zu keinem Zeitpunkt Wohnungen.

Frage 3: Warum sind solche Gästewohnungen als „zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung“ im

Berliner Mietspiegel als wohnwerterhöhende Merkmale festgelegt und wie hoch ist der mieterhöhende Effekt?

Antwort zu 3.: Die Orientierungshilfe für die Spanneinordnung zum Mietspiegel 2013 wurde eingehend geprüft und einvernehmlich in der Arbeitsgruppe Mietspiegel beschlossen. Wohnungen, für die wohnwerterhöhende Merkmale zutreffen, können gegenüber einer Standardwohnung Vorteile aufweisen, die Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Die Möglichkeit der Nutzung von Räumlichkeiten, die das Merkmal „Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)“ bietet, rechtfertigt nach Ansicht der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel ein wohnwerterhöhendes Merkmal. Mieter können kostengünstig Angehörige oder Freunde in unmittelbarer Wohnungsnähe unterbringen. Nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) wird diese Möglichkeit durch die Mieterinnen und Mieter gut angenommen.

Da das Merkmal nicht Teil des Hauptfragebogens zur Erhebung war, konnte daraus auch kein statistisch sicherer Einfluss auf die Miethöhe (in Form eines Sondermerkmals) festgestellt werden. Auch eine ergänzende Auswertung zur Beschaffenheit bei ca. 900 Datensätzen insgesamt hat keine statistisch belastbaren Erkenntnisse zur Auswirkung des Merkmals auf die Miethöhe geliefert. In den Berliner Mietspiegeln werden seit Jahren solche Qualitätsmerkmale, die nach den langjährigen Erfahrungen und dem Sachverstand der Mitglieder der Arbeitsgruppe dennoch Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete (nach oben oder unten) haben können, in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zusammengefasst, die nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels gehört.

Frage 4: Hält es der Senat angesichts der angespannten Wohnraumsituation noch für angemessen, dass städtische Gesellschaften ein Zusatzangebot von Bestandswohnungen bereitstellen, das sich noch dazu preislich nicht wesentlich von dem breiten Angebot an preiswerten Hotels und Pensionen unterscheidet?

Antwort zu 4.: Die Anzahl der Gästewohnungen, die von Mieterinnen und Mietern der Gesellschaften genutzt werden können, ist im Vergleich zum Gesamtbestand sehr gering. Im Gegensatz zu Hotels und Pensionen befinden sich die Gästewohnungen jeweils im Kiez und ermöglichen so die Unterbringung von Familienangehörigen und Gästen in unmittelbarer Nachbarschaft zur eigenen Wohnung. Die Gesellschaften verstehen die Unterhaltung von Gästewohnungen als soziales Engagement für die Mieterinnen und Mieter, das entsprechend positiv bewertet wird.

Frage 5: Wie werden solche Gästewohnungen nach dem Zweckentfremdungsverbots-Gesetz und einer entsprechenden Verordnung bewertet werden?

Frage 6: Werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch nach Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots-Gesetzes und der entsprechenden Verordnung von der vorgesehenen Übergangsfrist für bestehende Gästewohnungen Gebrauch machen oder wird der Senat die landeseigenen Gesellschaften anweisen, den Wohnraum wieder dem ursprünglichen Zweck zuzuführen?

Antwort zu 5. und 6.: Das zu regeln bleibt dem Gesetzgebungsverfahren vorbehalten.

Berlin, den 27. Juni 2013

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Jul. 2013)