

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Danny Freymark (CDU)**

vom 05. Juni 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Juni 2015) und **Antwort**

Wohnungen in Berlin

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf diesen Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Frage 1: Wie viele Bewerber gibt es im Durchschnitt für eine zu vermietende Wohnung bei den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften (Unterteilung nach Bezirken)?

Antwort zu 1: Die Anzahl der potentiellen Interessenten für eine zu vermietende Wohnung der städtischen WBG schwankt nach Wohnungsgröße und Lage der Wohnung. Die nachfolgenden Werte sind daher als überschlägige Durchschnittswerte zu betrachten:

degewo:	
Neukölln:	3 - 25 Interessenten
Tempelhof-Schöneberg:	3 - 20 Interessenten
Steglitz-Zehlendorf:	3 - 15 Interessenten
Charlottenburg-Wilmersdorf:	3 - 20 Interessenten
Pankow:	4 - 20 Interessenten
Reinickendorf:	2 - 5 Interessenten
Friedrichshain-Kreuzberg:	6 - 20 Interessenten
Mitte:	15 - 16 Interessenten
Köpenick-Treptow:	3 - 15 Interessenten
Marzahn-Hellersdorf:	3 - 18 Interessenten
Lichtenberg:	1 - 44 Interessenten
Spandau	4 Interessenten

Frage 2: Wie viele Wohnungen sind zurzeit an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben?

Antwort zu 2: Die Anzahl der Mieterinnen und Mieter, die aktuell im Bestand die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erfüllen, bzw. über einen WBS verfügen, ist nicht bekannt, da Einkommensverhältnisse von Mieterhaushalten im laufende Vertragsverhältnis nicht erhoben und datentechnisch ausgewertet werden. Mit dem Abschluss des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, (Drs.: 17/0505) im September 2012 wurde der gesamte kommunale Wohnungsbestand finanzierungsunabhängig unter den Vorbehalt einer kommunalen Belegungsbindung gestellt. Mit den Wohnungsbaugesellschaften wurden dazu Zielquoten für unterschiedliche städtische Bereiche vereinbart, um einen bestimmten Anteil des frei gewordenen Wohnungsbestandes an WBS-berechtigte Haushalte zu vermieten. Dazu werden Einkommensprüfungen durch die WBG durchgeführt oder von den Bezirken ausgestellte WBS abgefragt. Auf der Grundlage des Reportings zum Mietenbündnis 2013 bis 2015 kann deshalb generell die Anzahl der neuen Haushalte mit WBS-Berechtigung bei den städtischen WBG nachgewiesen werden, die sich wie folgt darstellt.

WBG	Anzahl der Neuvertragsabschlüsse mit WBS-berechtigten Haushalten zur Mietspiegelmiete
degewo	3.919
Gesobau	3.199
Gewobag	3.469
Howoge	3.194
Stadt und Land	3.022
WBM	1.326

Seit 2013 schlossen insgesamt 18.129 Haushalte mit WBS-Berechtigung einen Mietvertrag mit den städtischen WBG zu Mieten ab, die sich am Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels ausrichten. Entsprechend den Vorgaben des Mietenbündnisses erfüllten die städtischen WBG in 2014 folgende WBS-Neuvermietungsquoten:

WBG	innerhalb S-Bahn Ring Soll 50 %	außerhalb S-Bahn Ring Soll 33%
degewo	50,3	33,5
Gesobau*	45,4	46,1
Gewobag	51,9	37,9
Howoge	50,0	33,3
Stadt Umland	50,2	50,5
WBM **	40,2	36,4

* Gesobau schloss lediglich insgesamt 97 Neuverträge innerhalb des S-Bahnringes

** Sollvorgabe WBM in 2014; 40%

Frage 3: Welchen Einfluss hat die Bonitätsprüfung anhand einer Schufa-Auskunft auf die Vergabe einer Wohnung und welcher Schufa Score wird erwartet?

Antwort zu 3: Die Schufa¹-Auskunft ist für die Vergabe einer Wohnung bei den städtischen WBG ein Aspekt unter mehreren. Eine negative Schufa ist grundsätzlich kein generelles Ablehnungskriterium. Ein spezifischer Score-Wert, der zur Ablehnung einer Mietinteressentin oder eines Mietinteressenten führen würde, ist nicht festgelegt. Vielmehr wird der Abschluss eines Mietvertrages an Hand einer Vielzahl von Faktoren geprüft, die die persönlichen Umstände der Wohnungssuchenden berücksichtigt. Dazu gehören u.a. auch die Wohnungsgröße in Bezug auf die Personenanzahl und die Höhe der zu erwartenden Mietzahlungen in Bezug auf das zur Verfügung stehende Einkommen von Mietinteressenten. Bei einer negativen Schufa-Auskunft ist in der Regel ein persönliches Gespräch über die individuelle Situation ausschlaggebend.

Frage 4: Welchen Einfluss hat der Besitz eines Haustieres auf die Chance eine Wohnung zu bekommen; wird dabei eine Unterscheidung nach der Größe des Haustieres vorgenommen und wenn ja, welche?

Antwort zu 4: Grundsätzlich ist die Haltung von Haustieren möglich und erschwert die Wohnungssuche nicht. Die Entscheidung erfolgt i.d.R. im Einzelfall und unterscheidet sich nach der Art des Haustieres und nach der Art der anmietbaren Wohnung. Bei Kleintieren gibt es keine Einschränkungen. Eine Ablehnung kann durch die Lage im Haus, durch den Grundriss oder die vorhandene Mieterstruktur begründet sein. Die Haltung von Kampfhunden ist in der Regel grundsätzlich nicht gestattet.

Frage 5: Wie hoch ist die durchschnittliche Kaltmiete von Wohnungen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und wie ist die Entwicklung in den letzten fünf Jahren (Unterteilung nach Bezirken)?

Antwort zu 5: Die städtischen WBG verantworten eine sozial ausgeglichen Mietpreispolitik, die die Miethöhe der WBG unter dem Niveau des Berliner Mietspiegels hält.

¹ Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung

degewo:						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Charlottenburg-Wilmersdorf	5,34	5,56	5,63	5,77	5,91	6,00
Friedrichshain-Kreuzberg	5,20	5,33	5,40	5,45	5,55	5,61
Lichtenberg	6,09	6,06	6,13	6,26	6,43	6,55
Marzahn-Hellersdorf	4,84	4,93	5,01	5,10	5,21	5,26
Mitte	4,68	4,83	4,92	5,04	5,21	5,35
Neukölln	4,66	4,77	4,85	4,95	5,10	5,22
Pankow	5,88	5,72	5,78	5,81	5,86	5,87
Reinickendorf	5,51	5,63	5,75	5,89	6,02	6,14
Steglitz-Zehlendorf	4,93	5,03	5,11	5,26	5,38	5,46
Tempelhof-Schöneberg	4,78	5,00	5,09	5,26	5,47	5,65
Treptow-Köpenick	5,30	5,37	5,45	5,57	5,67	5,70

Gesobau:						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Charlottenburg-Wilmersdorf	6,28	6,43	6,55	6,76	6,91	6,93
Marzahn-Hellersdorf	4,42	4,53	4,65	4,75	4,86	4,87
Bezirk Mitte	4,57	4,66	4,77	4,95	5,20	5,26
Bezirk Pankow	4,86	5,02	5,19	5,31	5,45	5,50
Reinickendorf	4,56	4,67	4,82	5,04	5,29	5,36

Gewobag:						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Charlottenburg-Wilmersdorf			5,43	5,56	5,69	5,78
Friedrichshain-Kreuzberg			5,33	5,42	5,61	5,66
Lichtenberg			5,74	5,78	6,14	6,15
Mitte			4,55	4,86	5,09	5,15
Neukölln			5,28	5,26	5,48	5,59
Pankow			5,27	5,41	5,53	5,59
Reinickendorf			5,47	5,65	5,72	5,75
Spandau			5,33	5,42	5,53	5,55
Steglitz-Zehlendorf			5,44	5,66	5,86	5,90
Tempelhof-Schöneberg			5,07	5,20	5,33	5,43
Treptow-Köpenick				5,79	5,68	5,71

Howoge:						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lichtenberg	5,28	5,35	5,40	5,54	5,59	5,68

Stadt und Land:						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Charlottenburg-Wilmersdorf					5,56	5,56
Marzahn-Hellersdorf		4,82	4,84	5,10	5,21	5,25
Neukölln		4,99	5,13	5,29	5,51	5,66
Steglitz-Zehlendorf		5,59	5,93	5,99	6,23	6,27
Tempelhof-Schöneberg		4,60	4,74	4,99	5,29	5,43
Treptow-Köpenick		5,16	5,22	5,47	5,66	5,71

WBM:						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Charlottenburg-Wilmersdorf	5,63	5,77	5,86	6,00	6,13	6,17
Friedrichshain-Kreuzberg	5,26	5,35	5,43	5,56	5,68	5,72
Bezirk Mitte	5,32	5,38	5,49	5,65	5,80	5,89
Bezirk Pankow (Neubau)	8,02	8,29	8,40	8,87	8,99	9,08
Spandau	4,53	4,63	4,67	4,79	5,06	5,16
Steglitz-Zehlendorf	5,62	5,73	5,84	6,03	6,18	6,24

Frage 6: Wie viele private Unternehmen beteiligen sich zurzeit mit welcher Anzahl an Wohnraum am Geschützten Marktsegment?

Antwort zu 6: Zurzeit beteiligen sich vier private Wohnungsunternehmen am Geschützten Marktsegment (GMS). Diese Unternehmen beteiligen sich insgesamt mit 257 Wohneinheiten am Kontingent des GMS.

Frage 7: Wie hat sich die Anzahl der Wohnungen im Geschützten Marktsegment in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Antwort zu 7: Der Senat hat die Anzahl der jährlich im Rahmen des GSM vermieteten Wohneinheiten in den letzten zehn Jahren um ca. 48% gesteigert. Die Versorgung von Wohnungssuchende mit besonderen Benachteiligungen macht auch in den nächsten Jahren den weiteren Ausbau des GMS erforderlich. Die Entwicklung der Anzahl der vermieteten Wohneinheiten im GMS zeigt die nachfolgende Tabelle:

Jahr	Vermietete Wohneinheiten im GMS
2005	821
2006	724
2007	793
2008	948
2009	1.174
2010	1.053
2011	1.001
2012	1.108
2013	1.115
2014	1.219
2015 (01.01. - 31.05.)	601

Berlin, den 19. Juni 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Juni 2015)