

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 27. August 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. August 2015) und **Antwort**

Wie gehen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit ihren Mieterinnen und Mietern bei Wegfall der Anschlussförderung um?

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

Vorbemerkung: Der Senat verfügt nicht über alle in der Anfrage gewünschten Daten und hat deshalb zur Beantwortung der Frage eine Abfrage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt. Außerdem wurden die Daten des Gesamtberichtes 2014 im Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins (BBU-Bericht) verwendet.

Frage 1: Wie viele Wohnungen im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind vom Wegfall der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau betroffen (bitte nach Bezirken mit Adressen und Gesellschaften auflisten)?

Antwort zu 1:

Anzahl Wohneinheiten im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die vom Wegfall der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau betroffen sind:						
degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt und Land	WBM	Gesamt:
1.089	114	1.419	405	1.043	57	4.127

Eine Aufgliederung nach Bezirken und Adressen war mit dem genutzten Datenmaterial nicht möglich.

Frage 2: Wie hoch ist aktuell in den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften und dort in den jeweiligen Bezirken die durchschnittliche erhobene Miethöhe in vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen?

Antwort zu 2: Durchschnittliche erhobene Miethöhe in €/m²/mtl.

Bezirk/Gesellsch.	degewo	Gesobau	Gewobag	HOWOGE	Stadt und Land	WBM
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,13		6,64			
Friedrichshain-Kreuzberg			6,80			7,74
Lichtenberg				6,21		
Marzahn-Hellersdorf	5,68				6,19	
Mitte	6,51	7,04				
Neukölln	7,07		6,11		6,33	
Pankow		5,99	7,05			
Reinickendorf	5,92	7,69	6,03			
Spandau			5,84			
Tempelhof-Schöneberg	7,12		6,22		6,08	
Steglitz-Zehlendorf						
Tempelhof-Schöneberg	7,12		6,22		6,08	
Treptow-Köpenick	6,07				6,36	

Frage 3: Wie hoch sind in städtischen Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus mit Wegfall der Anschlussförderung die nicht erhobenen so genannten Kostenmieten (Durchschnitt aller städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Durchschnitt der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften, niedrigste und höchste Kostenmieten nach einzelnen Wohnungsunternehmen und Adressen aufgelistet)?

Antwort zu 3: Durchschnitt Kostenmieten (min.max.)
der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in €

Bezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.Land	WBM
Charlottenburg-Wilmersdorf	11,21-15,23		7,46-10,32			
Durchschnitt	13,80		8,97			
Friedrichshain-Kreuzberg						15,02-15,92
Durchschnitt			10,41			14,97
Lichtenberg				7,13-15,07		
Durchschnitt				10,48		
Marzahn-Hellersdorf						
Durchschnitt					11,82	
Mitte	9,41-15,77					
Durchschnitt	12,35	14,47				
Neukölln	9,84-14,51		13,56-17,18		10,48-13,29	
Durchschnitt	11,00		15,37		11,35	
Pankow		15,47-15,73	9,46-14,36			
Durchschnitt		15,59	12,73			
Reinickendorf		15,31-15,85	6,25-13,46			
Durchschnitt		15,58	10,69			
Spandau			12,37-15,52			
Durchschnitt			14,17			
Tempelhof-Schöneberg	9,78-21,24		7,50-17,49			
Durchschnitt	13,29		11,71		11,98	
Treptow-Köpenick					11,17-12,19	
Durchschnitt					11,60	

Frage 4: Haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Kooperation mit der IBB eine Umschuldung vorgenommen oder ist dies geplant und welche Rolle spielen dabei eine Umstellung auf Restkapital, die Streckung der Tilgung, die Senkung des Zinsanteils und dadurch niedrigere Kostenmieten?

Antwort zu 4: Ja, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben teilweise in Kooperation mit der Investitionsbank Berlin (IBB), teilweise ohne Beteiligung der IBB Umschuldungen vorgenommen. Eine Umstellung auf Restkapital bzw. eine Streckung der Tilgung wurde dabei nicht angestrebt und würde sich auch nicht auf die Höhe der Kostenmiete auswirken, aber die Entschuldung verlangsamen.

Durch Umschuldung bzw. Prolongationen in vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten wurden der Zinsaufwand und damit auch die Kostenmiete gesenkt. Allerdings ist diese regelmäßig so hoch, dass sie auch weiterhin über der von den Mieterinnen und Mietern tatsächlich zu zahlenden Miete liegt.

Frage 5: Woran orientieren sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der betriebswirtschaftlichen Kalkulation bei der Bestimmung der Höhe der Mieterhöhung bei Objekten mit Wegfall der Anschlussförderung, wenn nicht an der vollen Kostenmiete?

Frage 6: Woran orientieren sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Höhe und der Häufigkeit einer Mieterhöhung bezüglich der Leistungsfähigkeit ihrer Mieterinnen und Mieter (Intervalle der Mieterhöhungen, 15% Mieterhöhung innerhalb von vier Jahren)?

Frage 7: Wie bringen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beides zusammen?

Antwort zu 5., 6. und 7.: Nach Wegfall der Grundförderung wurde die Miete an der Ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. zulässiger Neuvermietungszuschläge ausgerichtet. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften orientieren sich in der Folge an der Entwicklung der Ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel, am Mietenbündnis und an der Leistungsfähigkeit der Mieterschaft.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat 2003 darauf hingewiesen, dass zur Minderung der Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung nach Auslaufen der 15-jährigen Grundförderung in den betroffenen Wohnungsbeständen die Ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze bei Mietanhebungen gelten soll. Die Möglichkeiten für Mieterhöhungen werden für einen Zeitraum von 4 Jahren mit max. 15% geprüft.

Frage 8: In wie vielen Fällen wird bei Mieterhöhungen und bei unveränderten Miethöhen die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten (bitte nach Gesellschaften und Bezirken auflgliedern)?

Antwort zu 8: Anzahl der Wohnungen mit Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bezirk	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	Stadt u.Land	WBM
Charlottenburg-Wilmersdorf	8					
Friedrichshain-Kreuzberg			75			30
Lichtenberg				20		
Marzahn-Hellersdorf						
Mitte	2					
Neukölln	5		14			
Pankow			39			
Reinickendorf		19				
Spandau						
Tempelhof-Schöneberg	26		13			
Treptow-Köpenick						
Gesamt:	251					

Frage 9: Werden bei Mieterhöhungen für Wohnungen mit Wegfall der Anschlussförderung von allen Wohnungsbaugesellschaften die Regelungen des Mietverbündnisses angewendet oder gibt es Ausnahmen?

Antwort zu 9: Für Wohnungen mit Wegfall der Anschlussförderung im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gelten die Regelungen des Mietverbündnisses uneingeschränkt. Somit gilt auch für diese Wohnungen die im Mietverbündnis festgelegte Vereinbarung, wonach für Mieterinnen und Mieter, die aus wirtschaftlichen oder anderen sozialen Gründen die Mieterhöhung nicht erbringen können, jeweils eine individuelle Lösung gesucht wird.

Frage 10: Wie verfahren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Mieterhöhungen bei Transferleistungsbezug?

Antwort zu 10: Im Mietverbündnis ist geregelt, dass für Mieterinnen und Mieter, die Empfänger von Sozialleistungen sind und deren genutzte Wohnfläche angemessen ist, die Mieterhöhungen so weit beschränkt werden, dass die neue Mieta die Höchstwerte staatlicher Leistungen für Mietbelastungen nicht überschreitet. Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen, die höhere Wohnflächen nutzen und aus diesem Grund Mieterhöhungen nicht tragen können, soll eine angemessene Wohnung zu tragbaren Mietbelastungen im Wohnungsbestand angeboten werden.

Frage 11: Welche Regelungen zur Gestaltung der Miethöhen und zu Mieterhöhungen gab es für städtische Wohnungen mit Wegfall der Anschlussförderung vor Inkrafttreten des Mietverbündnisses?

Antwort zu 11: Mit den Vorständen und Geschäftsführungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgte am 17. Februar 2003 eine Verständigung über konstruktive Schritte zur Minderung der Auswirkungen des vom Senat von Berlin beschlossenen Wegfalls der Anschlussförderung nach Auslaufen der 15jährigen Grundförderung. Zur Miethöhe und Mietentwicklung wurde protokolliert, dass die ortsübliche Vergleichsmiete die Obergrenze bei zukünftigen Mieterhöhungen sein solle. Darin sei eine Differenzierung unter Berücksichtigung der Belegung, der Lage des Objektes und der Wohnungsausstattung eingeschlossen.

Frage 12: Wie viele Haushalte in städtischen Wohnungen mit Wegfall der Anschlussförderung erhalten Mietausgleich und wie hoch ist dieser durchschnittlich?

Antwort zu 12: Bei den durch die Investitionsbank Berlin aufbereiteten Bewilligungsstatistiken zum Mietausgleich erfolgt keine Unterscheidung nach Eigentümergruppen.

Frage 13: Muss ein Haushalt einen Antrag auf Mietausgleich bei der IBB stellen, um erst mit der abgesenkten Miete eine Regelung nach dem Mietenbündnis in Anspruch nehmen zu dürfen und wenn ja, wie wird mit der Degression des Mietausgleichs im Laufe der Jahre verfahren?

Antwort zu 13: Ein Haushalt in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften muss keinen Antrag auf Mietausgleich bei der IBB stellen, um eine Regelung nach dem Mietenbündnis in Anspruch nehmen zu können (siehe Antwort zu Frage 9).

Berlin, den 15. September 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Sep. 2015)