

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 15. August 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. August 2016) und **Antwort**

Große private Wohnungsunternehmen in Berlin

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

Frage 1: Welche privaten Wohnungsunternehmen vermieten in Berlin mehr als 10.000 Wohnungen (Anzahl der Wohnungen pro Unternehmen, gesamt und pro Bezirk)?

Antwort zu 1: Nach Kenntnis des Senats haben drei privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen in Berlin einen Bestand, der mehr als 10.000 Wohnungen umfasst (Stand: Ende 2015). Dabei handelt es sich um die Deutsche Wohnen AG (106.756 Wohnungen im Großraum Berlin), die Vonovia SE (30.588 Wohnungen) und die Akelius GmbH (ca. 12.500 Wohnungen). Die Informationen des Senats stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen der betreffenden Unternehmen (z.B. Geschäftsbericht), die eine Differenzierung nach Bezirken nicht ermöglichen.

Frage 2: Wie hoch ist das durchschnittliche Mietniveau der großen privaten Wohnungsunternehmen im nicht preisgebundenen Segment sowie im öffentlich geförder-

ten Segment aktuell und wie hat es sich in den letzten fünf Jahren entwickelt (bitte nach Jahren und Unternehmen aufschlüsseln)?

Antwort zu 2: Der Senat führt keine Erhebungen zu den Miethöhen privater Wohnungsunternehmen durch. Auch in den Geschäftsberichten der Unternehmen werden i.d.R. lediglich Durchschnittswerte für den gesamten – also auch außerhalb Berlins befindlichen – Bestand ausgewiesen.

Frage 3: Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen befinden sich im Bestand der großen privaten Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 3: Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen, die sich im Bestand der großen privaten Wohnungsunternehmen befinden, können nachstehender Tabelle entnommen werden. Es handelt sich hierbei nur um im 1. Förderweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderte Wohnungen.

Anzahl geförderter Wohnungen großer privater Wohnungsunternehmen

Bezirk	Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen ¹⁾		
	Deutsche Wohnen	Vonovia	Akelius
Mitte	319	196	0
Friedrichshain-Kreuzberg	1.839	0	0
Pankow	580	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	584	306	0
Spandau	2.362	28	0
Steglitz-Zehlendorf	1.603	873	11
Tempelhof-Schöneberg	1.390	87	0
Neukölln	552	114	0
Treptow-Köpenick	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf	0	0	0
Lichtenberg	0	0	0
Reinickendorf	293	231	0
Berlin insgesamt	9.522	1.835	11

¹⁾ Nur Sozialer Wohnungsbau 1. Förderweg zum Stand 01.01.2016 noch in der Bindung

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 4: Für wie viele Wohnungen haben die großen privaten Wohnungsunternehmen öffentliche Wohnungsbaufördermittel vorfristig abgelöst (bitte nach Unternehmen, Jahr und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 4: Die Anzahl der Wohnungen großer privater Wohnungsunternehmen, für die die öffentlichen Wohnungsbaufördermittel vorfristig abgelöst wurden, kann nachstehender Tabelle entnommen werden. Dabei wurden Objekte, die vor dem 01.01.2016 aus der Förderung gefallen sind, nicht berücksichtigt.

Anzahl geförderter Wohnungen mit vorzeitig abgelösten Fördermitteln mit Ende der Förderung ab 01.01.2016

Bezirk	Jahr der Rückzahlung	Ende der Förderung	Deutsche Wohnen	Vonovia	Akelius
Mitte	2013	31.12.2023		29	
	2014	31.12.2024		142	
Friedrichshain- Kreuzberg	2006	31.12.2016	67		
	2013	31.12.2023	71		
	2015	31.12.2025	225		
	2015	31.12.2027	87		
	2016	31.12.2028	66		
Pankow					
Charlottenburg- Wilmersdorf	2006	31.12.2016	284		
	2013	31.12.2023		120	
	2014	31.12.2024	40	186	
	2015	31.12.2025	117		
Spandau	2006	31.12.2016	479		
	2013	31.12.2023	4		
Steglitz-Zehlendorf	2006	31.12.2016	226	107	
	2007	31.12.2017			11
	2008	31.12.2018	13		
	2013	31.12.2023	26	59	
	2014	31.12.2024	11	80	
	2015	31.12.2025	101		
Tempelhof- Schöneberg	2006	31.12.2016	243		
	2007	31.12.2017	4		
	2008	31.12.2018	22		
	2012	31.12.2022	563		
	2013	31.12.2023		10	
	2014	31.12.2024		40	
Neukölln	2006	31.12.2016	408		
	2016	31.12.2028	7		
Treptow-Köpenick					
Marzahn-Hellersdorf					
Lichtenberg					
Reinickendorf	2006	31.12.2016	63	96	
	2013	31.12.2023		12	
	2014	31.12.2024		9	
Berlin insgesamt			3.492	890	11

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 5: Wann fanden zuletzt Gespräche des Senats mit großen privaten Wohnungsunternehmen statt und mit welchem Inhalt?

Frage 6: Wann fanden zuletzt Gespräche zwischen Senat und Vonovia AG, wann zuletzt Gespräche mit der Deutsche Wohnen AG statt, mit welchem Inhalt?

Antwort zu 5 und 6: Der Senat führt in unregelmäßigen Abständen Gespräche mit großen privaten Wohnungsunternehmen zu den Themen Bestands- und Mietpolitik sowie Wohnungsneubau.

Frage 7: Welche Bemühungen unternimmt der Senat, große private Wohnungsunternehmen für Kooperationsverträge zum Geschützten Marktsegment, zur Unterbringung von Geflüchteten in Wohnungen, zum Neubau preiswerter Wohnungen o.ä. zu gewinnen?

Antwort zu 7: Die Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und die verschiedenen Handlungsoptionen werden zwischen dem Senat und Vertretern der privaten Wohnungswirtschaft laufend erörtert. Der Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ wurde zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales, den Bezirksämtern von Berlin und der Wohnungswirtschaft abgeschlossen, um Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind zu helfen und ihnen die Eingliederung in ein geregeltes Leben zu ermöglichen.

In dem Vertrag sind die Bedingungen geregelt, unter denen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“ Wohnungen angeboten, vermittelt und für Marktsegment-Mieter dauerhaft gesichert werden.

Grundsätzlich handelt es sich beim Kooperationsvertrag zum Geschützten Marktsegment um eine freiwillige Vereinbarung, die auch private Wohnungsanbieter einbezieht.

Trotz der erheblichen Anstrengungen und Werbung des Senats ist bei der privaten Wohnungswirtschaft eine Zurückhaltung erkennbar, sich an dem Geschützten Marktsegment zu beteiligen, da die Wohnungen auch ohne Vertragsbindung zum Geschützten Marktsegment gut vermietet werden können.

Frage 8: Welche großen privaten Wohnungsunternehmen sind in den letzten fünf Jahren in Gerichtsverfahren als Kläger oder als Beklagter gegen den qualifizierten Berliner Mietspiegel vorgegangen und mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 8: Bei den durch die Mietvertragsparteien angestregten zivilrechtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit dem qualifizierten Mietspiegel ist der Senat kein Prozessbeteiligter. Daher liegen dem Senat neben allgemein zugänglichen Medien- und Fachpresseberichten zu Einzelfällen keine umfassenden bzw. vollständigen Informationen zur Fragestellung vor. Bekannt ist lediglich, dass die Deutsche Wohnen AG in den letzten Jahren im Zusammenhang mit geforderten Mieterhöhungen auch den qualifizierten Mietspiegel in Frage gestellt hat. Aus der dem Senat bisher bekannt gewordenen Rechtsprechung der zuständigen Amts- und Landgerichte

geht hervor, dass Berliner Mietspiegel in der überwiegenden Mehrzahl als qualifiziert oder als geeignetes Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angesehen wurden.

Frage 9: Führt oder plant der Senat Gespräche mit großen privaten Wohnungsunternehmen darüber, auf Gerichtsverfahren gegen den Berliner Mietspiegel zu verzichten?

Antwort zu 9: Der Senat hat mehrfach, u. a. in der 69. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr am 20.01.2016, die anwesenden großen Wohnungsunternehmen zur Akzeptanz des Berliner Mietspiegels aufgefordert.

Frage 10: Für wie viele Wohnungen haben die großen privaten Wohnungsunternehmen in den Jahren 2014, 2015 und 2016 öffentliche Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen bzw. beantragt (bitte nach Unternehmen und Bezirken aufschlüsseln)?

Antwort zu 10: In den Jahren 2014 bis 2016 wurde von privaten Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mindestens 10.000 Wohnungen in Berlin keine Neubauförderung beantragt.

Berlin, den 26. August 2016

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Aug. 2016)