

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)

vom 12. Dezember 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Dezember 2016) und **Antwort**

Derzeitiger Vermietungsstand landeseigener Wohnungen

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 daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten zu den Aspekten, die diese betreffen.

Die Stellungnahmen wurden von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1: Wie viele aller landeseigenen Wohnungen stehen derzeit leer?

Antwort zu 1:

| landeseigene Wohnungsunternehmen | degewo | GESOBAU | Gewobag | HOWOGE | STADT UND LAND | WBM |
|----------------------------------|--------|---------|---------|--------|----------------|-----|
| WE Leerstand | 1.223 | 920 | 1.388 | 465 | 817 | 453 |

Stand Dez.2016

Frage 2: Aus welchen Gründen stehen die Wohnungen leer? (kurzzeitiger zwischenzeitlicher Leerstand wg. Aus- und Einzug von Vor- und Nachmieter kann unberücksichtigt bleiben)

Antwort zu 2: Gründe für diesen widrigen Leerstand sind die übliche Fluktuation, verursacht z.B. durch Wohnungswechsel oder Modernisierungen bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, d.h. die Wohnungen werden z.B. als Umsetzwohnungen für sanierungsbedingte Mieterhaushalte benötigt.

Frage 3: Wie viele dieser Leerstände betreffen Wohnungen des geschützten Marktsegments?

Frage 4: Wenn Wohnungen aus diesem Segment leer stehen, warum?

Antwort zu 3 und 4: Keine. Das geschützte Marktsegment (GMS) steht ausschließlich wohnungssuchenden „GMS-Berechtigten“ zur Verfügung. Für den Personenkreis sind keine bestimmten Wohnungen vorbehalten, die

nach Beendigung eines Mietverhältnisses erneut ausschließlich einer GMS-Vermietung zugeführt werden. Es handelt sich dabei um ein Kontingent an zu vermietenden Wohnungen, die je nach Fluktuation bereitgestellt werden.

Frage 5: Werden, abgesehen vom geschützten Marktsegment, Wohnungen aus den landeseigenen Beständen gezielt unvermietet gehalten, um sie bestimmten Mietergruppen zur Verfügung zu stellen?

Frage 6: Gab oder gibt es Anweisungen vom Senat an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungen gezielt für Flüchtlinge / Asylsuchende frei zu halten?

Antwort zu 5 und 6: Nein. Auf der Grundlage des Kooperationsvertrags „Wohnungen für Flüchtlinge - WfF“ werden Mietverträge abgeschlossen, wodurch Flüchtlinge als Hauptmieterinnen und Hauptmieter mit Wohnraum versorgt werden konnten. Ansonsten gilt grundsätzlich dasselbe wie beim GMS (s. Antwort zu Frage 3 und 4).

Frage 7: Gab oder gibt es Anweisungen vom Senat an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungen bevorzugt oder sogar ausschließlich an Flüchtlinge / Asylsuchende zu vermieten?

Antwort zu 7: Nein. Es gelten die Vorgaben des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) sowie die kooperationsvertraglichen Regelungen zum „Geschützten Marktsegment – GMS“ und „Wohnungen für Flüchtlinge – WfF“ als Instrumente der Wohnungslosenhilfe auf vertraglicher Vereinbarung.

Frage 8: Wie viele landeseigene Wohnungen werden von Mietern bewohnt, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, aber die maßgebliche Berliner Einkommensgrenze dafür überschreiten?

Frage 9: Wird, und wenn ja wie und in welchen Abständen, kontrolliert, ob Mieter der landeseigenen Wohnungen noch Anspruch auf den WBS haben?

Antwort zu 8. und 9: Zum Zeitpunkt der Neuvermietung erfüllen die Mieterinnen und Mieter die Einkommenskriterien für einen WBS, sofern sie zu den in Frage 7 genannten Kontingenten gehören. Nach Inkrafttreten des Mietverhältnisses werden Daten dazu nicht erhoben.

Frage 10: Müssen Mieter, die oberhalb der WBS Einkommensgrenzen liegen ausziehen, oder eine Fehlbelegungsabgabe zahlen?

Antwort zu 10: Nein.

Frage 11: Welche anderen Konsequenzen, als die unter Pkt. 10 genannten, entstehen für Mieter landeseigener Wohnungen, obwohl sie dies aufgrund des Überschreitens der WBS Einkommensgrenze eigentlich nicht dürften?

Antwort zu 11: Keine.

Frage 12: Wie groß ist der derzeitige Bestand an Wohnungen und Apartments der landeseigenen Berlinovo GmbH?

Antwort zu 12: Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH und die Berlinovo Apartment GmbH haben aktuell 17.872 Wohnungen und 6.531 möblierte Apartments.

Frage 13: Wie viel Geld verdient das Land Berlin mit diesen Wohnungen und Apartments?

Frage 14: Wie viel Geld verdient das Land Berlin durch die gesamten Immobilienbestände der Berlinovo?

Antwort zu 13 und 14: Die Immobilienbestände der Berlinovo befinden sich im Eigentum von 24 geschlossenen Immobilienfonds. An diesen wiederum hält das Land Berlin aktuell eine durchschnittliche Beteiligung von 99,5 %. Für den Erwerb dieser Fondsanteile hat das Land zwischen 2005 und 2016 insgesamt rund 2,0 Mrd. € aufgewandt. Das Bewirtschaftungsergebnis nach Zinsen ohne Tilgung liegt für den Gesamtbestand bei 167,4 Mio. € (Stand 31.12.2015). Einen Wert für das Bewirtschaftungsergebnis nach Zinsen nur für die Segmente Wohnen und Apartment in Berlin zu ermitteln, wäre nur mit erheblichem Aufwand möglich, da eine Reihe von Einzeldarlehen zu berücksichtigen wäre. (Der Anteil des Segments Wohnen und Apartments in Berlin am Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen der Berlinovo liegt bei 27 %).

Frage 15: Wie viele der Wohnungen und Apartments der Berlinovo befinden sich in Berlin?

Antwort zu 15: In Berlin befinden sich 14.194 Mieteinheiten im Wohnbereich sowie der gesamte Apartmentbestand.

Frage 16: Wie viele dieser sich in Berlin befindenden Wohnungen und Apartments aus dem Bestand der Berlinovo werden derzeit lediglich mit eher kurzen Befristungen (1 Tag bis 3 Monate) z.B. als Ferienwohnungen, Monteurwohnungen, Wohnungen für Geschäftsreisende etc. vermietet?

Frage 20: Wie viele der in Berlin befindlichen Wohnungen und Apartments aus dem Berlinovo Bestand sind derzeit mit unbefristeten Mietverträgen vermietet?

Antwort zu 16 und 20: Die Wohnungen und Apartments werden nicht kurzfristig vermietet. Die Berlinovo schließt unbefristete Mietverträge ab. Die durchschnittliche Verweildauer in den Apartments beträgt rund 11 Monate.

Frage 17: Wie hoch ist die Belegungsrate für diese Wohnungen und Apartments im Durchschnitt?

Antwort zu 17: Die durchschnittliche Belegungsrate beträgt für die Wohnungen 99 % und für die Apartments 92 %.

Frage 18: Wie viele dieser Wohnungen / Apartments stehen derzeit seit mehr als 2 Monaten leer?

Antwort zu 18: Rund die Hälfte der leerstehenden Wohnungen und Apartments stehen über zwei Monate leer. Der Leerstandsgrund ist hierbei vorrangig in Instandhaltungsmaßnahmen zu sehen.

Frage 19: Inwieweit ist die kurzzeitige Vermietung dieser Berlinovo-Wohnungen und Apartments mit dem Berliner Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum zu vereinbaren?

Antwort zu 19: Siehe Antwort zu 16. Die Apartmentbestände werden zu Wohnzwecken genutzt und fallen nicht unter das Berliner Zweckentfremdungsgesetz.

Frage 21: Werden im Zusammenhang mit der Vermietung landeseigener Wohnungen von Seiten des Senats Makler mit der Vermietung / Interessentenbeschaffung beauftragt, und wenn ja, in welcher Höhe werden diese Makler dafür vergütet?

Antwort zu 21: Es werden keine Makler vom Senat beauftragt.

Berlin, den 22. Dezember 2016

In Vertretung

Dr. Holm

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Dez. 2016)