

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 06. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. März 2018)

zum Thema:

Durchschnittsmiete der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften II

und **Antwort** vom 26. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mrz. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13 690
vom 6. März 2018
über Durchschnittsmiete der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften II

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. Die nachfolgend angeführten Daten wurden durch den BBU - Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) erhoben und dem Senat zur Verfügung gestellt.

Frage 1.

Trifft es zu, dass es seitens der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Mieterhöhungen gegeben hat, die mit Absatz 2 der Ziffer 4.2 der Kooperationsvereinbarung begründet werden, wonach von den in Absatz 1 der Ziffer 4.2. vereinbarten maximal möglichen Mieterhöhung abgewichen werden darf und bis zu 15 % in vier Jahren erhöht werden kann, wenn die Wohnungsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete der jeweiligen Gesellschaft liegt?

Frage 3.

In wie vielen Fällen wurde durch die degewo bei Mieterhöhungen von der in Absatz 2 Ziffer 4.2. der Kooperationsvereinbarung genannte Ausnahme Gebrauch gemacht?

Frage 4.

Wie hoch waren die monatlichen Mieterhöhungen bei der degewo, die sich auf die genannte Ausnahme im Kooperationsvereinbarung bezogen, im Durchschnitt?

Frage 5.

Wie viele Haushalte haben bei der degewo anschließend einen Härtefallantrag gestellt, wonach die Nettokaltmiete auf 30 % des Nettohaushaltseinkommens beschränkt wird und wie viele Anträge wurden davon genehmigt?

Frage 7.

In wie vielen Fällen wurde durch die GESOBAU bei Mieterhöhungen von der in Absatz 2 Ziffer 4.2. der Kooperationsvereinbarung genannte Ausnahme Gebrauch gemacht?

Frage 8.

Wie hoch waren die monatlichen Mieterhöhungen bei der GESOBAU, die sich auf die genannte Ausnahme im Kooperationsvereinbarung bezogen, im Durchschnitt?

Frage 9.

Wie viele Haushalte haben bei der GESOBAU anschließend einen Härtefallantrag gestellt, wonach die Nettokaltmiete auf 30 % des Nettohaushaltseinkommens beschränkt wird und wie viele Anträge wurden davon genehmigt?

Frage 11.

In wie vielen Fällen wurde durch die Gewobag bei Mieterhöhungen von der in Absatz 2 Ziffer 4.2. der Kooperationsvereinbarung genannte Ausnahme Gebrauch gemacht?

Frage 12.

Wie hoch waren die monatlichen Mieterhöhungen bei der Gewobag, die sich auf die genannte Ausnahme im Kooperationsvereinbarung bezogen, im Durchschnitt?

Frage 13.

Wie viele Haushalte haben bei der Gewobag anschließend einen Härtefallantrag gestellt, wonach die Nettokaltmiete auf 30 % des Nettohaushaltseinkommens beschränkt wird und wie viele Anträge wurden davon genehmigt?

Frage 15.

In wie vielen Fällen wurde durch die HOWOGE bei Mieterhöhungen von der in Absatz 2 Ziffer 4.2. der Kooperationsvereinbarung genannte Ausnahme Gebrauch gemacht?

Frage 16.

Wie hoch waren die monatlichen Mieterhöhungen bei der HOWOGE, die sich auf die genannte Ausnahme im Kooperationsvereinbarung bezogen, im Durchschnitt?

Frage 17.

Wie viele Haushalte haben bei der HOWOGE anschließend einen Härtefallantrag gestellt, wonach die Nettokaltmiete auf 30 % des Nettohaushaltseinkommens beschränkt wird und wie viele Anträge wurden davon genehmigt?

Frage 19.

In wie vielen Fällen wurde durch die Stadt und Land bei Mieterhöhungen von der in Absatz 2 Ziffer 4.2. der Kooperationsvereinbarung genannte Ausnahme Gebrauch gemacht?

Frage 20.

Wie hoch waren die monatlichen Mieterhöhungen bei der Stadt und Land, die sich auf die genannte Ausnahme im Kooperationsvereinbarung bezogen, im Durchschnitt?

Frage 21.

Wie viele Haushalte haben bei der Stadt und Land anschließend einen Härtefallantrag gestellt, wonach die Nettokaltmiete auf 30 % des Nettohaushaltseinkommens beschränkt wird und wie viele Anträge wurden davon genehmigt?

Frage 23.

In wie vielen Fällen wurde durch die WBM bei Mieterhöhungen von der in Absatz 2 Ziffer 4.2. der Kooperationsvereinbarung genannte Ausnahme Gebrauch gemacht?

Frage 24.

Wie hoch waren die monatlichen Mieterhöhungen bei der WBM, die sich auf die genannte Ausnahme im Kooperationsvereinbarung bezogen, im Durchschnitt?

Frage 25.

Wie viele Haushalte haben bei der WBM anschließend einen Härtefallantrag gestellt, wonach die Nettokaltmiete auf 30 % des Nettohaushaltseinkommens beschränkt wird und wie viele Anträge wurden davon genehmigt?

Antwort zu Frage 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25:

In diesem Zusammenhang wird auf die Antwort zu Frage 2 bis 4 der Schriftlichen Anfrage Nr. 18/12 976 vom 13. Dezember 2017 über „Durchschnittsmiete der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“ der Frau Abgeordnetein Schmidberger (Grüne) verwiesen. Die Erarbeitung des Evaluationsberichtes zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den landeseigenen WBG Berlins in Abstimmung zwischen der WVB und den WBG erfolgt derzeit.

Die Anzahl der Mieterhöhungen, die denen von der Ausnahmeregelung zur Miethöhe (Miete 75% der Durchschnittsmiete) Gebrauch gemacht wurde, betrug zum Stand 31.12.2017 bei degewo 538 , GESOBAU 574, Gewobag 516, HOWOGE 0, STADT UND LAND 495 und WBM 120 Fälle.

Härtefallanträge wurden zum Stand 31.12.2017 bei degewo 102, GESOBAU 262 Gewobag 145, HOWOGE 192, STADT UND LAND 24 und WBM 44 gestellt. Bewilligt wurden bei degewo 31, GESOBAU 112, Gewobag 57, HOWOGE 58, STADT UND LAND 22 und WBM 27 der Anträge.

Frage 2.

Wie hoch ist die derzeitige bzw. zuletzt ermittelte Durchschnittsnettokaltmiete der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo?

Frage 6.

Wie hoch ist die derzeitige bzw. zuletzt ermittelte Durchschnittsnettokaltmiete der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU?

Frage 10.

Wie hoch ist die derzeitige bzw. zuletzt ermittelte Durchschnittsnettokaltmiete der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag?

Frage 14.

Wie hoch ist die derzeitige bzw. zuletzt ermittelte Durchschnittsnettokaltmiete der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE?

Frage 18.

Wie hoch ist die derzeitige bzw. zuletzt ermittelte Durchschnittsnettokaltmiete der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land?

Frage 22.

Wie hoch ist die derzeitige bzw. zuletzt ermittelte Durchschnittsnettokaltmiete der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBM?

Antwort zu Frage 2, 6, 10, 14, 18, 22:

Die durchschnittliche Bestandsmiete (nettokalt, Soll) der sechs landeseigenen WBG (degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM) im Jahr 2017 ist der nachfolgenden, tabellarischen Übersicht zu entnehmen.

Gesamtbestand Berlin (inkl. Neubau, Modernisierung und Neuvertragsmieten)

WBG	durchschnittliche Bestandsmiete nettokalt Soll in EUR/qm/mtl.
degewo	5,96
GESOBAU	5,84
Gewobag	5,93
HOWOGE	5,91
STADT UND LAND	5,79
WBM	6,08

Wird zur Bewertung der Bestandsmieten der sechs landeseigenen WBG auf die gemäß Wohnlagenzuordnung und Merkmalsausstattung der Wohnungen von den WBG ermittelte spezifische, ortsübliche Vergleichsmiete für den jeweiligen Bestand nach Berliner Mietspiegel 2017 Bezug genommen, verdeutlicht dies die mietpreisdämpfende Wirkung der Mietenpolitik der landeseigenen WBG. Die nachfolgende Tabelle weist die spezifische Miete nach Berliner Mietspiegel 2017 in EUR/qm/mtl. für den Wohnungsbestand der sechs landeseigenen WBG aus

WBG	Spezifische Miete nach Berliner Mietspiegel 2017 in EUR/qm/mtl.
degewo	6,58
GESOBAU	6,37
Gewobag	6,60
HOWOGE	6,29
STADT UND LAND	6,34
WBM	6,61

Damit liegen die durchschnittlichen Bestandsmieten (nettokalt, Soll) der sechs landeseigenen WBG gegenüber den ortsüblichen Vergleichsmieten nach dem Berliner Mietspiegel 2017 zwischen 7,9% bis 10,2% unter den Mieten des Berliner Mietspiegels 2017. Dies verdeutlicht sowohl die besondere soziale Ausrichtung der Mietenpolitik der sechs landeseigenen WBG sowie die mietpreisdämpfende Wirkung des kommunalen Wohnungsbestandes auf den gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt.

Berlin, den 26.03.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen