

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Christian Gräff (CDU)**

vom 07. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. August 2018)

zum Thema:

Sozialwohnungen/ Wohnungen mit WBS-Erfordernis der Gewobag

und **Antwort** vom 20. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Aug. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Christian Gräff (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 15907
vom 7. August 2018
über Sozialwohnungen/ Wohnungen mit WBS-Erfordernis der Gewobag

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zu den Fragen 1 und 3 Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine vollständige Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag AG um Stellungnahme gebeten zu den Aspekten, die diese betreffen. Die Stellungnahme wurde von der Gewobag AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend in den Antworten zu den Fragen 1 und 3 wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Sozialwohnungen bzw. Wohnungen, zu deren Bezug ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, unterhält die Gewobag? Bitte nach Bezirken aufschlüsseln und Anzahl der Räume aufschlüsseln.

Frage 3:

Wie hoch ist der Anteil an Sozialwohnungen/ Wohnungen mit WBS-Erfordernis in den Gebäuden der Gewobag? Bitte nach Bezirken aufschlüsseln.

Antwort zu 1. und 3.:

Anzahl Wohnungen	1. Förderweg			Gesamtergebnis Sozialwohnungen	Gesamtbestand alle Wohnungen	prozentualer Anteil Sozialwohnungen am Gesamtbestand
	1 - 2 Zimmer	3 Zimmer	>=4 Zimmer			
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.653	782	210	2.645	8.461	31,26%
Friedrichshain-Kreuzberg	1.202	855	380	2.437	5.397	45,15%
Lichtenberg	0	0	0	0	1.645	0,00%
Marzahn-Hellersdorf	0	0	0	0	226	0,00%
Mitte	82	51	27	160	1.886	8,48%
Neukölln	814	489	243	1.546	3.701	41,77%
Pankow	109	125	68	302	13.091	2,31%
Reinickendorf	756	417	70	1.243	5.613	22,15%
Spandau	1.595	1.315	415	3.325	13.232	25,13%
Steglitz-Zehlendorf	225	39	27	291	871	33,41%
Tempelhof-Schöneberg	1.418	827	225	2.470	6.054	40,80%
Treptow-Köpenick	0	0	0	0	411	0,00%
außerhalb Berlin	0	0	0	0	4	0,00%
Gesamtergebnis	7.854	4.900	1.665	14.419	60.592	23,80%

Frage 2:

Wie hat sich die Anzahl der Sozialwohnungen/ Wohnungen mit WBS-Erfordernis seit 2015 entwickelt? Bitte nach Bezirken aufschlüsseln.

Antwort zu 2:

Die Anzahl der Sozialmietwohnungen für den Zeitraum 2015 bis 31.07.2018 ist in der folgenden Tabelle abgebildet.

Anzahl Sozialmietwohnungen				
Bezirk	2015	2016	2017	per 31.07.2018
Mitte	18.256	16.967	16.538	16.106
Friedrichshain-Kreuzberg	12.621	11.884	11.337	10.592
Pankow	6.595	6.379	4.719	4.344
Charlottenburg-Wilmersdorf	10.314	10.214	9.824	9.383
Spandau	14.861	14.220	10.970	10.527
Steglitz-Zehlendorf	7.796	7.068	6.266	5.984
Tempelhof-Schöneberg	15.688	14.647	13.803	13.074
Neukölln	22.147	20.213	17.090	16.482
Treptow-Köpenick	3.685	3.784	3.769	3.717
Marzahn-Hellersdorf	1.409	1.406	1.341	1.224
Lichtenberg	2.042	2.010	1.934	1.243
Reinickendorf	6.588	6.123	5.850	5.018
gesamt	122.002	114.915	103.441	97.694

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 4:

Wie viele Sozialwohnungen/ Wohnungen mit WBS-Erfordernis wurden seit 2015 frei bzw. durch neue Mieter belegt? Bitte nach Bezirken aufschlüsseln.

Frage 5:

Wie entwickelte sich die Leerstandsquote an Sozialwohnungen/ Wohnungen mit WBS-Erfordernis seit 2015?

Frage 6:

Wie lange ist die durchschnittliche Dauer des Leerstands von Sozialwohnungen/ Wohnungen mit WBS-Erfordernis nach dem Auszug der Mieter?

Frage 7:

Wie hoch ist die durchschnittliche Mietdauer der Mieter in den Sozialwohnungen/ Wohnungen mit WBS-Erfordernis? Bitte nach Bezirken aufschlüsseln.

Antwort zu 4. bis 7.:

Aufgrund der dem Senat zur Verfügung stehenden Statistiken, deren Grundlage Bezirksdatenbanken bilden, lassen sich die Fragen 4 bis 7 nicht eindeutig beantworten. Das Führen der IT-Fachverfahren obliegt den bezirklichen Wohnungsämtern. Aktualität und Vollständigkeit dieser Daten können vom Senat nicht geprüft werden. Mit Hilfe des in den Bezirken erfassten Datenbestandes, kann aber eine ungefähre Auskunft zur Anzahl der Überlassungen (Wieder- und Neuvermietungen) von Sozialmietwohnungen gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) an wohnberechtigte Haushalte gegeben werden.

Anzahl Wohnungsüberlassungen						
Bezirk	2015	FQ* in %	2016	FQ* in %	2017	FQ* in %
Mitte	389	2,13	486	2,86	629	3,80
Friedrichshain-Kreuzberg	197	1,56	293	2,47	335	2,95
Pankow	133	2,02	179	2,81	198	4,20
Charlottenburg-Wilmersdorf	211	2,05	277	2,71	282	2,87
Spandau	128	0,86	124	0,87	284	2,59
Steglitz-Zehlendorf	106	1,36	224	3,17	171	2,73
Tempelhof-Schöneberg	277	1,77	395	2,70	423	3,06
Neukölln	187	0,84	214	1,06	379	2,22
Treptow-Köpenick	42	1,14	44	1,16	117	3,10
Marzahn-Hellersdorf	29	2,06	52	3,70	94	7,01
Lichtenberg	41	2,01	47	2,34	55	2,84
Reinickendorf	129	1,96	209	3,41	236	4,03
gesamt	1.869	1,53	2.544	2,21	3.203	3,10

Quelle: Kataster der bezirklichen Wohnungsämter
* Fluktuationsquote

Aus der Zahl der Vermietungen lässt sich zwar nahezu die Fluktuationsquote, nicht aber der Leerstand der Sozialwohnungen ableiten. Diese betrug für Gesamtberlin in den Jahren 2015 ca. = 1,5 Prozent, 2016 ca. = 2,2 Prozent und 2017 ca. = 3,1 Prozent.

Verlässliche Leerstandsquoten zum Sozialwohnungsbestand sind demnach nicht verfügbar. Allerdings kann aufgrund des bekannten Leerstandsniveaus der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – BBU, die mit rund 660.000 Wohnungen (städtische Gesellschaften: 295.000 Wohnungen; Genossenschaften: 180.500 Wohnungen; sonstige private Gesellschaften: 184.500 Wohnungen) etwa 41 % des gesamten Berliner Mietwohnungsbestandes verwalten, angenommen werden, dass der gebundene Wohnungsbestand für das Jahr 2016 eine geringere Leerstandsquote als die des freien Wohnungsmarktes in Höhe von 1,6 Prozent ausweist.

Die Leerstandsquote ist seit 2011 rückläufig und wird für den Sozialwohnungsbestand auf unter einen Prozent für das Jahr 2017 geschätzt.

Auch die Zeit des Leerstandes einer gebundenen Wohnung und die Mietdauer eines bei Bezug wohnberechtigten Haushaltes sind mittels der den Bezirken zur Verfügung stehenden Software nicht abrufbar. Die bezirklichen Wohnungsämter sind jedoch nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) in Verbindung mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) verpflichtet, sicher zu stellen, dass die Belegungsbindungen eingehalten werden. Dazu gehört unter anderem die Überwachung des Leerstandes, der bei einer Dauer von mehr als drei Monaten genehmigungspflichtig ist. Stehen Sozialwohnungen ohne behördliche Genehmigung länger als drei Monate leer, liegt ein Gesetzesverstoß vor, der geahndet werden kann.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Sozialmietwohnungen, die aktuell durch das Angebot nicht gedeckt wird, und dem (finanziellen) Interesse des Eigentümers einer Sozialwohnung, seine Wohnung schnellst möglich (wieder) zu vermieten, um Mieteinnahmen zu erzielen, liegt die Leerstandsquote unterhalb der Mindestfluktuationsreserve von 3 Prozent, die für ausgeglichene Wohnungsmärkte

erforderlich wäre.

Berlin, den 20.08.18

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen