

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 02. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Oktober 2019)

zum Thema:

**Hypothetische Ermittlung der Gebühren für Zweckentfremdung durch Wohnungsleerstand bei der GEWOBAG und Anwendung der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung"**

und **Antwort** vom 16. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Okt. 2019)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 21184  
vom 02.10.2019

über Hypothetische Ermittlung der Gebühren für Zweckentfremdung durch  
Wohnungsleerstand bei der Gewobag AG und Anwendung der Kooperationsvereinbarung  
"Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung"

---

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 landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag AG um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der Gewobag AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Zweckentfremdung, also Leerstand von Wohnungen, der länger als drei Monate besteht, tritt auch bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf. Wie hoch würden diese Strafgebühren durch Zweckentfremdung hypothetisch im Bestand der GEWOBAG ausfallen? (Bitte für die leerstehenden Wohnungen pro Postleitzahlgebiet auflisten. Falls eine genaue Kostenermittlung nicht erfolgen kann, bitte den Betrag jeweils schätzen.)

Antwort zu 1:

Es ist unklar, ob mit „hypothetischen Strafgebühren“ Zwangsgelder im Zusammenhang der Durchsetzung mit Mitteln des Verwaltungszwangs, oder aber Ausgleichszahlungen gemeint sind, welche keine Strafe darstellen, sondern einen Ausgleich für die (genehmigte) Zweckentfremdung darstellen.

Die Gewobag AG zeigt grundsätzlich im preisfreien Wohnungsbestand entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für Wohnraum, der voraussichtlich länger als 3 Monate aber weniger als 12 Monate leer steht, gegenüber den zuständigen Wohnungsämtern an.

Bei Leerständen aufgrund von Modernisierung-/ Sanierungsmaßnahmen werden Anträge auf Genehmigung zum Leerstand gestellt. Für die Genehmigung von Leerständen aufgrund von Modernisierung-/ Sanierungsmaßnahmen fallen Gebühren an.

In 2018 sind bei der Gewobag AG hierfür bisher 25.000 EUR angefallen.

Die Gewobag AG rechnet für den Zeitraum 2019 mit einem Gebührenaufwand von 35-40 T€ (durchschnittlich 170 € je Wohnung), für bereits gestellte und noch zu stellende Genehmigungsanträge.

Frage 2:

Wie bewertet der Senat die bereits eingezogenen Strafgebühren und die Anzahl der angemahnten Wohnungsbesitzer im Land Berlin nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz im Verhältnis zur Höhe der hypothetischen Gebührenberechnung für zweckentfremdeten Wohnraum durch die GEWOBAG?

Antwort zu 2:

Da kein Fall einer hypothetischen Gebührenberechnung vorliegt, entfällt die Beantwortung der Frage 2.

Frage 3:

Wie hoch ist der lagebedingte Neuvermietungswert? (Bitte für den leerstehenden Wohnraum im Bestand der GEWOBAG den lagebedingten Neuvermietungswert in Euro pro Monat für jedes Postleitzahlgebiet tabellarisch auflisten.)

Antwort zu 3:

Die Neuvermietungsrenten der Gewobag AG sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

PLZ	preisfrei	preisgebunden	Gesamt
10247	8,24 €/m <sup>2</sup>		8,24 €/m <sup>2</sup>
10315	6,47 €/m <sup>2</sup>		6,47 €/m <sup>2</sup>
10317	8,16 €/m <sup>2</sup>		8,16 €/m <sup>2</sup>
10405	5,82 €/m <sup>2</sup>		5,82 €/m <sup>2</sup>
10407	6,18 €/m <sup>2</sup>		6,18 €/m <sup>2</sup>
10409	8,07 €/m <sup>2</sup>		8,07 €/m <sup>2</sup>
10435	5,70 €/m <sup>2</sup>		5,70 €/m <sup>2</sup>
10437	6,24 €/m <sup>2</sup>		6,24 €/m <sup>2</sup>
10439	3,71 €/m <sup>2</sup>	7,87 €/m <sup>2</sup>	3,91 €/m <sup>2</sup>
10551	6,11 €/m <sup>2</sup>		6,11 €/m <sup>2</sup>
10553	2,96 €/m <sup>2</sup>		2,96 €/m <sup>2</sup>
10585	6,29 €/m <sup>2</sup>	6,87 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>
10589	8,13 €/m <sup>2</sup>		8,13 €/m <sup>2</sup>
10717	5,81 €/m <sup>2</sup>		5,81 €/m <sup>2</sup>
10777	6,85 €/m <sup>2</sup>		6,85 €/m <sup>2</sup>
10781	7,73 €/m <sup>2</sup>	7,04 €/m <sup>2</sup>	7,54 €/m <sup>2</sup>
10783	6,20 €/m <sup>2</sup>	6,25 €/m <sup>2</sup>	6,22 €/m <sup>2</sup>
10785	6,68 €/m <sup>2</sup>	7,18 €/m <sup>2</sup>	6,77 €/m <sup>2</sup>
10787		7,26 €/m <sup>2</sup>	7,26 €/m <sup>2</sup>
10825	7,03 €/m <sup>2</sup>		7,03 €/m <sup>2</sup>
10827	5,30 €/m <sup>2</sup>		5,30 €/m <sup>2</sup>
10829	9,37 €/m <sup>2</sup>		9,37 €/m <sup>2</sup>
10961	6,10 €/m <sup>2</sup>	6,37 €/m <sup>2</sup>	6,29 €/m <sup>2</sup>

10963		5,91 €/m <sup>2</sup>	5,91 €/m <sup>2</sup>
10965	5,90 €/m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>	5,95 €/m <sup>2</sup>
10967	6,54 €/m <sup>2</sup>		6,54 €/m <sup>2</sup>
10969	6,09 €/m <sup>2</sup>	5,43 €/m <sup>2</sup>	5,78 €/m <sup>2</sup>
10997	6,55 €/m <sup>2</sup>		6,55 €/m <sup>2</sup>
10999		6,31 €/m <sup>2</sup>	6,31 €/m <sup>2</sup>
12043	7,06 €/m <sup>2</sup>		7,06 €/m <sup>2</sup>
12045	5,88 €/m <sup>2</sup>		5,88 €/m <sup>2</sup>
12049	7,88 €/m <sup>2</sup>		7,88 €/m <sup>2</sup>
12051	5,29 €/m <sup>2</sup>	9,46 €/m <sup>2</sup>	5,38 €/m <sup>2</sup>
12053	5,85 €/m <sup>2</sup>	7,19 €/m <sup>2</sup>	6,21 €/m <sup>2</sup>
12055	6,53 €/m <sup>2</sup>		6,53 €/m <sup>2</sup>
12059	8,15 €/m <sup>2</sup>		8,15 €/m <sup>2</sup>
12105	6,04 €/m <sup>2</sup>		6,04 €/m <sup>2</sup>
12107	7,08 €/m <sup>2</sup>	6,86 €/m <sup>2</sup>	7,04 €/m <sup>2</sup>
12109	6,46 €/m <sup>2</sup>		6,46 €/m <sup>2</sup>
12203	7,38 €/m <sup>2</sup>	6,39 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>
12207	4,78 €/m <sup>2</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>	5,02 €/m <sup>2</sup>
12209	10,50 €/m <sup>2</sup>		10,50 €/m <sup>2</sup>
12277	6,74 €/m <sup>2</sup>		6,74 €/m <sup>2</sup>
12305	7,12 €/m <sup>2</sup>	6,91 €/m <sup>2</sup>	7,02 €/m <sup>2</sup>
12347	5,98 €/m <sup>2</sup>	6,26 €/m <sup>2</sup>	6,19 €/m <sup>2</sup>
12349	5,59 €/m <sup>2</sup>	6,52 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>
12353	5,33 €/m <sup>2</sup>	6,19 €/m <sup>2</sup>	5,75 €/m <sup>2</sup>
12355		6,65 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>
12359		6,85 €/m <sup>2</sup>	6,85 €/m <sup>2</sup>
12435	14,83 €/m <sup>2</sup>		14,83 €/m <sup>2</sup>
12439	7,84 €/m <sup>2</sup>		7,84 €/m <sup>2</sup>
12459	5,17 €/m <sup>2</sup>		5,17 €/m <sup>2</sup>
12681	6,33 €/m <sup>2</sup>		6,33 €/m <sup>2</sup>
13053	5,06 €/m <sup>2</sup>		5,06 €/m <sup>2</sup>
13055	6,79 €/m <sup>2</sup>		6,79 €/m <sup>2</sup>
13057	11,00 €/m <sup>2</sup>		11,00 €/m <sup>2</sup>
13187	5,99 €/m <sup>2</sup>		5,99 €/m <sup>2</sup>
13189	9,02 €/m <sup>2</sup>		9,02 €/m <sup>2</sup>
13353	6,50 €/m <sup>2</sup>		6,50 €/m <sup>2</sup>
13357	5,34 €/m <sup>2</sup>		5,34 €/m <sup>2</sup>
13359	6,35 €/m <sup>2</sup>		6,35 €/m <sup>2</sup>
13403	6,72 €/m <sup>2</sup>		6,72 €/m <sup>2</sup>
13405	6,02 €/m <sup>2</sup>		6,02 €/m <sup>2</sup>
13407		6,63 €/m <sup>2</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>
13409	9,55 €/m <sup>2</sup>		9,55 €/m <sup>2</sup>
13437		6,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>
13467		6,17 €/m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>
13469	9,28 €/m <sup>2</sup>	7,03 €/m <sup>2</sup>	8,36 €/m <sup>2</sup>
13507	6,53 €/m <sup>2</sup>	5,49 €/m <sup>2</sup>	6,41 €/m <sup>2</sup>
13509	7,42 €/m <sup>2</sup>	6,32 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
13581	6,23 €/m <sup>2</sup>	5,57 €/m <sup>2</sup>	6,13 €/m <sup>2</sup>
13583	5,84 €/m <sup>2</sup>	6,34 €/m <sup>2</sup>	5,87 €/m <sup>2</sup>
13585	6,17 €/m <sup>2</sup>		6,17 €/m <sup>2</sup>
13589	5,86 €/m <sup>2</sup>	5,64 €/m <sup>2</sup>	5,82 €/m <sup>2</sup>

13591	8,62 €/m <sup>2</sup>		8,62 €/m <sup>2</sup>
13593	7,10 €/m <sup>2</sup>	5,53 €/m <sup>2</sup>	6,12 €/m <sup>2</sup>
13595	5,61 €/m <sup>2</sup>		5,61 €/m <sup>2</sup>
13597	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,62 €/m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>
13599	7,17 €/m <sup>2</sup>	5,27 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>
13627	6,27 €/m <sup>2</sup>	6,46 €/m <sup>2</sup>	6,29 €/m <sup>2</sup>
14059	8,78 €/m <sup>2</sup>	7,11 €/m <sup>2</sup>	7,76 €/m <sup>2</sup>
14089	8,06 €/m <sup>2</sup>		8,06 €/m <sup>2</sup>
14109	7,42 €/m <sup>2</sup>	7,36 €/m <sup>2</sup>	7,40 €/m <sup>2</sup>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6,56 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6,18 €/m<sup>2</sup></b>	<b>6,48 €/m<sup>2</sup></b>

Auf Nachfrage bezüglich der Mieten, die trotz Kooperationsvereinbarung über 10,00 €/m<sup>2</sup> liegen (Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich laut Kooperationsvereinbarung für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m<sup>2</sup>/mtl. mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung anzubieten) hat die Gewobag AG wie folgt Stellung genommen:

PLZ 12209:

Es handelt sich um eine preisfreie Leerwohnung im Altbau in Lichterfelde, Lankwitzerstr. 3a. Die Miete entspricht 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete.

PLZ 12435:

Es handelt sich um eine preisfreie Leerwohnung im Neubau Kiefholzstr. 403 C (Baujahr 2015). Die Miete entspricht 100 % der ortsüblichen Vergleichsmiete.

PLZ 13057:

Es handelt sich um 36 preisfreie Leerwohnungen im Neubaugebiet Falkenberg (Reihenhäuser – Baujahr 2019), es gibt keine ortsübliche Vergleichsmiete.

Frage 4:

Wie weit fortgeschritten ist die Ermittlung der notwendigen Instandsetzungskosten der von Baumängeln betroffenen bzw. sanierungsbedürftigen, leerstehenden Wohnungen? (Bitte pro Postleitzahlgebiet auflisten.)

Antwort zu 4:

Für derzeit geplanten Modernisierungsmaßnahmen entnehmen Sie bitte den Stand der Kostenermittlungen aus nachfolgender Tabelle.

Postleitzahl	Stand Ermittlung Kosten bei Modernisierungsprojekten
10405	Kosten sind ermittelt - Maßnahmenumsetzung verzögert wg. fehlender Mieterzustimmung
10435	Kosten sind ermittelt - Maßnahmen bereits in Umsetzung, überwiegende Fertigstellung in 2020
10437	Kosten sind ermittelt - Mieterpartizipation zur Gesamtmaßnahme läuft, Baubeginn Q1 2020
10439	Kosten sind ermittelt - Maßnahmen bereits in Umsetzung oder Submission
10781	Kosten sind ermittelt - Abstimmung mit Denkmalschutzamt läuft, Baubeginn Q1 2020
12051	Kosten sind überwiegend ermittelt - Maßnahmen teilw. bereits in Umsetzung, restliche Baumaßnahmen 2020/2022
12207	Kosten sind ermittelt - Submission läuft, Baubeginn Q1 2020
12353	Kosten sind überwiegend ermittelt - Submission folgt, Baubeginn für sukzessive Sanierung Gesamtquartier ab 2021
13055	Kosten sind ermittelt - Maßnahmen bereits in Umsetzung
13507	Kosten sind ermittelt - Submission läuft Baubeginn 2020
13583	Kosten sind ermittelt, Mieterpartizipation und Submission folgt, Baubeginn 2021

Zum Kostenaufwand von Einzelwohnungen, die im Rahmen der üblichen Fluktuation frei werden und ggf. zu sanieren sind, können im Einzelnen nicht dargestellt werden und sind in der o.g. Aufstellung nicht enthalten.

Frage 5:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben sich einer Kooperationsvereinbarung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verpflichtet. Wie wird die Einhaltung der Vereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ bei Mietvertragsabschluss durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen überprüft?

Frage 6:

Werden Mietverträge, die durch die GEWOBA geschlossen werden, stichprobenartig von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf die Einhaltung der Kooperationsvereinbarung geprüft?

Antwort zu 5 und 6:

Zum Nachweis der Einhaltung der Kooperationsvereinbarung werden im Rahmen des Fachcontrollings an den BBU quartalsweise alle relevanten Zahlen übermittelt. Zusätzlich erstellt die Wohnraumversorgung Berlin AöR einen Jahresbericht zur Einhaltung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung über alle städtischen Gesellschaften. In diesem Bericht wird die Einhaltung der Vorgaben dokumentiert und nachgewiesen.

Frage 7:

Wurden die bestehenden Altmietverträge durch die GEWOBA zu Einhaltung der Kooperationsvereinbarung angepasst?

Antwort zu 7 :

Nein. Es ist nicht ersichtlich , warum Anpassungen bestehender Altmietverträge zur Einhaltung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung erforderlich sein sollten

Frage 8:

Wie viele Mietverträge wurden im Zuge einer Neuvermietungen von Wohnraum durch die GEWO BAG nach dem Schließen der Kooperationsvereinbarung mit den entsprechenden Inhaltsanpassungen geschlossen?

Antwort zu 8:

Zur Einhaltung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung bedarf es im Rahmen der Neuvermietungen keinerlei Vertragsanpassungen.

Berlin, den 16.10.2019

In Vertretung

Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen