

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 15. Oktober 2008 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Oktober 2008) und **Antwort**

Miethöhe bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

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

Frage 1: Wie wurde die in den Antworten zu den Anfragen 16/10294 und 12362 aufgeführte Differenz der rechnerischen Durchschnittsmiete bei nicht preisgebundenen Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von 0,29 €/m²/mtl. gegenüber dem Durchschnitt der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt? Bitte die Berechnung nachvollziehbar angeben.

Frage 2: Zu welchem Stichtag wurde die in Rede stehende Differenz von 0,29 €/m²/mtl. ermittelt, und wie veränderte sich dieser Wert seither? Erfolgte die Ermittlung kurz vor oder kurz nach Erscheinen eines neuen Mietspiegels? Wie groß war die Differenz bspw. am 1.1.2007, 1.1.2008 und am 1.7.2008?

Frage 3: Wie hoch ist die in Rede stehende Differenz für die landeseigenen Bestände in den einzelnen Bezirken und wie hoch jeweils für die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften?

Frage 4: Wie lautet die Absprache (oder Anweisung) mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, deren Ergebnis die in Rede stehende Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist?

Frage 5: Trifft es zu, dass die in Rede stehende Differenz gar nicht durch eine politische Steuerung zustande kommt, sondern aus einer Zeitverzögerung zwischen dem Erscheinen des jeweils neuen Mietspiegels und dem Zeitpunkt des Ausnutzens der Spielräume, die sich aus dem neuen Mietspiegel ergeben, resultiert?

Frage 6: Gibt es tatsächlich Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die dauerhaft eine Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete haben sollen? Falls ja - bitte nennen Sie drei Beispiele.

Frage 7: Weshalb wird der Umstand, dass die landeseigenen Wohnungen durchschnittlich preisgünstiger sein

sollen als Vergleichswohnungen, in den Geschäftsberichten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht benannt, sondern wird etwa im Geschäftsbericht 2007 der GEWOBA die konsequente Umsetzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten gemäß Mietspiegel herausgestellt?

Antwort zu 1., 2., 3., 4., 5., 6. und 7.: Der Differenzrechnung, auf die sich die Antworten zu den genannten beiden Kleinen Anfragen beziehen, beruht auf dem Stand der Mieten des nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestandes der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Stichtag 30.06.2006.

Die Abfrage sollte aufzeigen, inwieweit (in €) die Mieten dieser städtischen Wohnungsbestände die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2005 unterschreitet. Dabei sollte die jeweils für den Bestand maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt werden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben jeweils die Summe der Mieten aller nicht preisgebundenen Mietwohnungen ihres Bestands errechnet, hieraus den Durchschnitt gebildet und dann die Differenz (in €) zwischen dem hieraus errechneten Durchschnitt und dem Durchschnitt der ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt. Hieraus wurde für alle Bestände ein rein rechnerischer Wert ermittelt.

Eine Differenzierung nach Bezirken war nicht abgefragt worden.

Fiktives Beispiel:

1. Angaben des Mietspiegelfelds XY

5,00
4,00 - 6,00

2. Wohnung A

Mietspiegel ortsübliche Vergleichsmiete = 5,03 €
Vertragsmiete = 4,70 €

Wohnung B

Mietspiegel ortsübliche Vergleichsmiete = 4,20 €
Vertragsmiete = 4,10 €

Wohnung C

Mietspiegel ortsübliche Vergleichsmiete = 5,80 €
Vertragsmiete = 5,90 €

- 3. Durchschnitt ortsübliche Vergleichsmiete = $(5,03 + 4,20 + 5,80) : 3$ = 5,01 €
- 4. Vertragsmiete = $(4,70 + 4,10 + 5,90) : 3$ = 4,90 €
- 5. Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Vertragsmiete = 0,11 €

Die erste Abfrage zum Stichtag 30.06.2006 ergab eine rein rechnerische Unterschreitung des nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestands im Verhältnis zum Berliner Mietspiegel 2007 von 0,29 €/qm/mtl.

Die zweite Abfrage zum Stichtag 30.06.2008 ergab eine rein rechnerische Unterschreitung von 0,26 €/qm/mtl.

	Stichtag 30.06.2006	Stichtag 30.06.2008
DEGEWO	- 0,35 €	- 0,38 €
GESOBAU	- 0,17 €	- 0,32 €
GEWOBAG	- 0,14 €	- 0,21 €
HOWOGE	- 0,38 €	- 0,26 €
STADT UND LAND	- 0,41 €	- 0,33 €
WBM	*	- 0,03 €

* Die WBM wurde wegen der damaligen besonderen Sanierungssituation von der Befragung ausgenommen.

Der Mietspiegel 2005 wurde am 22.08.2005 und der Mietspiegel 2007 am 11.07.2007 veröffentlicht. Im Zeitpunkt der jeweiligen Anfrage war der hierfür in Relation gesetzte Mietspiegel bereits knapp ein Jahr in Kraft.

Im „Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbau-gesellschaften in Berlin“ vom 03.07.2007, Abschnitt 2.1. (3) und (5), wird den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften aufgegeben, Mieterhöhungen in ihren Beständen an der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem Berliner Mietspiegel zu orientieren und im nicht preisgebundenen Bestand günstigen Wohnraum vorzuhalten.

Die beiden Abfragen zeigen deutlich, dass die Wohnungsbau-gesellschaften diesen Vorgaben folgen.

Berlin, den 30. Oktober 2008

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Novemb. 2008)