

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 30. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. August 2014) und **Antwort**

Sozialwohnungen (1. Förderweg)

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

Frage 1: Wie beurteilt der Senat die Mietentwicklung im Sozialen Wohnungsbau hinsichtlich der Finanzierbarkeit durch Haushalte mit geringem Einkommen?

Antwort zu 1: Die Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau liegt derzeit bei 5,74 €/m² Wohnfläche monatlich (netto kalt). Zuzüglich kalter (im Durchschnitt 1,92 €/m² Wohnfläche monatlich) und warmer Betriebskosten (im Durchschnitt 0,99 €/m² Wohnfläche monatlich) errechnet sich eine durchschnittliche Warmmiete von 8,65 €/m² Wohnfläche monatlich. Sofern die vom Haushalt genutzte Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der Haushaltsmitglieder steht, sind diese Warmmieten auch für einkommensschwächere Haushalte tragfähig und liegen auch innerhalb der Gesamtangemessenheitsgrenze der Zweiten Verordnung zur Fortschreibung der Wohnaufwendungsverordnung 2014.

Probleme bereitet allerdings, dass durch den jährlichen förderbedingten Mietenanstieg im Sozialen Wohnungsbau sowie durch die in dreijährigem Turnus (zuletzt zum 01.01.2014) anstehenden Anpassungen der Bewirtschaftungskostenpauschalen immer mehr Sozialmietwohnungen in Miethöhen oberhalb 6,50 €/m² Wohnfläche monatlich (netto kalt) hineinwachsen. Überschritten von den Sozialwohnungen mit Anschlussförderung im Jahre 2011 rd. 2.500 Wohnungen diese Miethöhe, so waren es 2013 bereits rd. 16.100 Wohnungen.

Frage 2: Wie viele Sozialwohnungen wurden in Berlin seit 1948 insgesamt auf dem 1. Förderungsweg finanziert und gebaut?

Antwort zu 2: Gemäß Angaben der Investitionsbank Berlin sind seit 1952 insgesamt 429.300 Wohnungen und 11.367 Wohnplätze in Wohnheimen (Seniorenwohnheimen, Arbeitnehmerwohnheimen) im Ersten Förderweg gefördert worden.

Frage 3: Wie viele Sozialwohnungen gibt es derzeit und wie ist die Sozialstruktur über diese Bestände? Wie viele Haushalte sind Bedarfsgemeinschaften nach ALG II, wie viele liegen innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheines?

Antwort zu 3: Zum Stand 31.12.2013 gab es in Berlin 153.449 Sozialwohnungen, darunter 142.151 Sozialmietwohnungen und 11.298 Eigentümerwohnungen.

Anhand der dem Senat vorliegenden Informationen lassen sich weder Angaben zur Sozialstruktur noch zur Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach ALG II oder der Einhaltung der Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheines der in den Sozialwohnungen lebenden Haushalte treffen.

Frage 4: Trifft die Prognose zu, dass die Zahl der Sozialwohnungen sich bis 2023 auf ca. 100.000 verringern wird?

Antwort zu 4: Bis zum Jahr 2023 wird sich die Zahl der Sozialwohnungen voraussichtlich auf 102.389 Wohnungen verringern, die Zahl der Sozialmietwohnungen auf 95.345.

Frage 5: Wie erfolgt die Überführung von Sozialwohnungen, die aus der Bindung fallen, in das Vergleichsmietensystem?

Antwort zu 5: Mit dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt die Rechtsgrundlage für die Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes, und es gelten uneingeschränkt die Mietrechtsregelungen der §§ 549ff des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind 2013 aus der Bindung gefallen und wie waren in diesen Fällen anlässlich der Überführung in die Vergleichsmieten die durchschnittliche Miethöhe, der Median sowie Minimum- und Maximumwert? In wie vielen Fällen wurden diese Wohnungen in Einzeleigentum umgewandelt?

Antwort zu 6: Mit Ablauf des Jahres 2013 endete für 5.223 Sozialwohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Statistische Informationen über die Höhe der Miete bei Bindungsende sowie über die Umwandlung ehemaliger Sozialwohnungen in Wohnungseigentum liegen dem Senat nicht vor.

Frage 7: Wie viele Sozialwohnungen (auch solche mit weggefallener Anschlussförderung) haben landeseigene Wohnungsbaugesellschaften seit 2012 von Dritten erworben und wie viele sollen mittelfristig noch erworben werden?

Antwort zu 7: Seit Anfang 2012 haben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt 3.221 Sozialmietwohnungen von Dritten erworben. Es ist Ziel der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, ihre Wohnungsbestände durch Zukäufe und Neubauten weiter auszuweiten. Sie werden deshalb auch künftig Sozialwohnungen hinzukaufen, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt, der Kaufpreis angemessen ist und die angebotenen Objekte sich in das Unternehmensportfolio einfügen. Eine feste Zielzahl oder eine Obergrenze, wie viele Sozialwohnungen hinzugekauft werden sollten, gibt es nicht.

Frage 8: Bei wie vielen bestehenden Sozialwohnungen rechnet der Senat kurz- und mittelfristig damit, dass sie für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen (jeweils nach den Kriterien des Wohnberechtigungsscheines und/oder der Wohnaufwendungsverordnung) nicht mehr zur Verfügung stehen? (Bitte jeweils für die Haushaltsgröße 1,2,3,4,5,6,7 Personen auflisten)

Frage 9: Wie viele der bestehenden Sozialwohnungen müssen bis 2023 durch die Errichtung von Neubauten kompensiert werden, um Haushalte mit geringem Einkommen jeweils nach den Kriterien des Wohnberechtigungsscheines und/oder der Wohnaufwendungsverordnung unterbringen zu können? (Bitte jeweils für die Haushaltsgröße 1,2,3,4,5,6,7 Personen auflisten)

Frage 10: Wie viele Wohnungen müssen bis 2023 insgesamt in Berlin neu errichtet werden, um Haushalte mit geringem Einkommen jeweils nach den Kriterien des Wohnberechtigungsscheines und der Wohnaufwendungsverordnung unterbringen zu können? (Bitte jeweils für die Haushaltsgröße 1,2,3,4,5,6,7 Personen auflisten)

Antwort zu 8 bis 10: Derartige Prognosen liegen dem Senat nicht vor. Dem Senat ist kein Prognoseverfahren bekannt, mit dem über einen Zehnjahreszeitraum verlässlich eine haushaltsgrößenscharfe Prognose der Einkommensentwicklung und -verteilung vorhergesagt werden könnte.

Frage 11: Wie viele Sozialwohnungen sind belegungsgebunden und bei wie vielen sind die Bindungen temporär oder endgültig ausgesetzt?

Antwort zu 11: Zum 31.12.2013 waren insgesamt 83.780 Sozialwohnungen durch unterschiedliche Maßnahmen jeweils befristet von den Belegungsbindungen freigestellt. Demnach waren bei 69.669 Sozialwohnungen die Belegungsbindungen aktiv.

Berlin, den 12. August 2014

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Aug. 2014)