

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

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

Wohnungsbauförderung, diverse Programme

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

Frage 1: Wie viele Wohnungen wurden in Berlin seit 1948 insgesamt in anderen Förderprogrammen außerhalb des 1. Förderweges (2. oder 3. Förderweg bzw. entsprechende andere Programme) finanziert und neu errichtet?

Antwort zu 1: Gemäß Angaben der Investitionsbank Berlin (IBB) wurde über die IBB außerhalb des Ersten Förderweges der Neubau von insgesamt 94.445 Wohnungen und 326 Wohnplätzen in folgenden Förderwegen bzw. Förderprogrammen gefördert:

- 1) Im Steuerbegünstigten Wohnungsbau („Zweiter Förderweg“) von 1966 bis 1986 insgesamt 35.218 Wohnungen und 326 Wohnplätze,
- 2) Im „Dritten Förderweg“ von 1984 bis 1992 insgesamt 10.584 Wohnungen
- 3) Im Dachgeschossausbau-Sonderprogramm von 1992 bis 1997 insgesamt 3.972 Wohnungen
- 4) In der „vereinbarten Förderung“ von 1991 bis 1997 insgesamt 44.671 Wohnungen

Im Ostteil Berlins sind rd. 276.000 Neubauwohnungen in Montagebauweise errichtet worden. Außerhalb des Ersten Förderweges ist somit in Berlin der Bau von rd. 370.000 Wohnungen gefördert worden.

Frage 2: Welche Belegungsbindungen oder anderen Rechte des Landes Berlin die o.g. Bestände betreffend bestehen gegenwärtig noch und wie ist die zeitliche Perspektive?

Antwort zu 2: Grundsätzlich sind die diversen Förderungen der IBB außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus dadurch charakterisiert, dass hier höhere Mieten, höhere Einkommensgrenzen und kürzere Bindungszeiträume gelten als im Sozialen Wohnungsbau. Dadurch sind bei den älteren Förderprogrammen der 1960er bis frühen 1980er Jahre die Bindungen zumeist bereits ausgelaufen.

Ende 2012 befanden sich 31.265 Wohnungen von der IBB außerhalb des Ersten Förderweges geförderte Wohnungen noch in Bindungen, darunter 27.556 Mietwohnungen. Zum künftigen Auslaufen dieser Bindungen liegt dem Senat keine Prognose vor.

Die im Ostteil Berlins aufgrund des Belegungsbindungsgesetzes begründeten Belegungsbindungen betrafen Ende 2013 insgesamt 112.069 Wohnungen. Deren Anzahl wird sich bis zum Jahr 2023 voraussichtlich auf rd. 16.500 Wohnungen verringern.

Frage 3: Welche Belegungsbindungen, die o.g. Bestände betreffend, sind temporär ausgesetzt bzw. einem endgültigen Verzicht unterfallen?

Antwort zu 3: Bindungen bestehen im Bereich der von der IBB geförderten Vorhaben vor allem noch im Bereich der vereinbarten Förderung. Bei diesen Objekten liegt die zulässige Miete aktuell in Größenordnungen von meist deutlich oberhalb 8,- €/m² Wohnfläche monatlich (netto kalt). Sie ist somit nicht günstiger, in diversen Fällen sogar höher als die Miete, die heute bei der Wiedervermietung vergleichbarer ungeförderter Wohnungen verlangt wird. Vor diesem Hintergrund hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die IBB ermächtigt, Objekte der vereinbarten Förderung vorerst bis Ende 2015 von den vertraglichen Vermietungsanforderungen freizustellen.

Bei Verkauf von Förderobjekten der Vereinbarten Förderung endet grundsätzlich die Auszahlung laufender Aufwendungszuschüsse, so dass dann auch ein Ende der Förderbindungen bzgl. der Wiedervermietung freier Wohnungen eintritt. Für Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter gelten die als Anlage zu ihren Mietverträgen vereinbarten Mietenbegrenzungen fort.

Lediglich dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete die zum Zeitpunkt des Verkaufs preisrechtlich zulässige Miete um mindestens 10 % übersteigt, können laufende Aufwendungszuschüsse an den Erwerber übertragen werden.

Über die nach dem Belegungsbindungsgesetz gebundenen Wohnungen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand haben die Bezirke in der Regel im Rahmen von Kooperationsverträgen mit den Genossenschaften differenzierte Vereinbarungen getroffen. In diesen wurden die Wohnungen zumeist für befristete Zeiträume von der Verpflichtung zur Vermietung nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein freigestellt. Zugleich wurde in den Kooperationsverträgen die grundsätzliche Geltung der Belegungsbindung z.T. weit über das Ende des 2013 ausgelaufenen Belegungsbindungsgesetzes hinaus verlängert.

Im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften befindlicher und nach dem Belegungsbindungsgesetz gebundener Wohnungsbestand ist in derselben Form von den Belegungsbindungen freigestellt. Er unterliegt aber dem 2012 zwischen Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossenen Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Danach können die Wohnungen bis zum 31.12.2016 auch ohne förmliche Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines an Wohnungssuchende überlassen werden. Mindestens jede zweite frei werdende Wohnung innerhalb des S-Bahn-Rings sowie jede dritte freiwerdende Wohnung außerhalb des S-Bahn-Rings ist aber an Haushalte zu vermieten, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein liegt.

Frage 4: Wie viele Wohnungen aus der Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Mod/Inst RL) sind belegungsgebunden und bei wie vielen sind die Bindungen temporär oder endgültig ausgesetzt?

Antwort zu 4: Gemäß Angaben der Investitionsbank Berlin ist von der IBB in den Programmen Soziale Stadterneuerung, Wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte und Städtebaulicher Denkmalschutz die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten mit rd. 28.400 Wohnungen gefördert worden. Davon befinden sich noch knapp 26.800 Wohnungen in Bindungen. Eine temporäre Aussetzung der Bindungen ist gemäß Auskunft der Investitionsbank Berlin in den genannten Programmen nicht möglich.

Frage 5: Trifft es zu, dass der Senat in einem Pilotprojekt Belegungsbindungen von privaten Wohnungseigentümern erwerben möchte? Wenn ja, welchen finanziellen Umfang hat das Programm und wie viele Wohnungen sollen damit gebunden werden? Wer entscheidet über die konkrete Vergabe und welche Entscheidungskompetenz bzw. Mitsprache erwirbt dabei durch die Geldzahlung das Land Berlin?

Antwort zu 5: Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat in seinem Beschluss über Wohnungsneubau, bezahlbares Wohnen und Liegenschaftspolitik vom 24. Oktober 2013 (Drucksache Nr. 17/1251) den Senat beauftragt, das Instrument Ankauf von Belegungsrechten in einem Pilotprojekt zu testen. Für das Pilotprojekt stehen Mittel in Höhe von bis zu einer Million Euro aus dem Berlin-Beitrag der Investitionsbank Berlin bereit.

Seit Anfang August und befristet längstens bis zum 07. November 2014 können Vermieterinnen und Vermieter, die über eine freie oder frei werdende Wohnung im Bereich der inneren Stadt verfügen, diese der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zum Ankauf der Belegungsrechte anbieten. Das Pilotprojekt konzentriert sich auf den Erwerb von Belegungsrechten an größeren, familiengerechten Wohnungen, die mindestens drei Zimmer haben.

Die Wohnungen sind nach Abschluss des Fördervertrages über zehn Jahre mietpreis- und belegungsgebunden: Die Vermieterinnen oder Vermieter verpflichten sich, die Wohnung für eine Anfangsmiete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel, jedoch für nicht mehr als anfangs 6,- €/m² Wohnfläche monatlich nettokalt zu vermieten. Die Miete darf während des Bindungszeitraums jeweils nach Ablauf von zwei Jahren um maximal 0,20 €/m² Wohnfläche erhöht werden.

Das Land Berlin erwirbt ein allgemeines Belegungsrecht an den Wohnungen, wobei die Wohnung ausschließlich an Inhaber eines in Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit anerkanntem besonderem Wohnbedarf vermietet werden darf. Innerhalb dieses Personenkreises entscheidet der Verfügungsberechtigte selbst darüber, welchem berechtigten Haushalt er die Wohnung überlässt.

Als Gegenleistung erhalten die Vermieterinnen oder Vermieter über einen Bindungszeitraum von zehn Jahren eine Förderung in Höhe von 2,- €/m² Wohnfläche monatlich. Diese wird schon bei Vermietungsbeginn vollständig zunächst als Darlehen ausgezahlt, welches dann bei bestimmungsgemäßer Einhaltung der Belegungsbindungen zu deren Ende in einen Zuschuss umgewandelt wird.

Zu den Einzelheiten und Programm Voraussetzungen siehe

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/belegungsrechte/index.shtml>

Mit den Mitteln des Pilotprojektes können, wenn als Schätzwert eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 80 m² zugrunde gelegt wird, Bindungen für ca. 50 Wohnungen für die Dauer von zehn Jahren angekauft werden. Über die Auswahl der zu erwerbenden Belegungsbindungen entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf der Grundlage der ihr zum Belegungsrechtsankauf angebotenen Wohnungen sowie einer Besichtigung der Wohnungen durch einen von der Senatsverwaltung dazu Beauftragten.

Frage 6: Wie viele Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten sollen Zugang zu dem vorgenannten Pilotprojekt bekommen? Wie viele derartige Haushalte gibt es?

Antwort zu 6: Zum Stand 30.06.2014 verfügten rd. 2.000 Haushalte mit drei und mehr Personen über einen in Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein mit anerkanntem besonderem Wohnbedarf. Ob und wie viele dieser Haushalte im Rahmen des Pilotprojektes mit preisgebundenem Wohnraum versorgt werden können, hängt davon ab, wie viele geeignete Wohnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in den kommenden Wochen seitens der Vermieterschaft zum Erwerb von Belegungsbindungen angeboten werden.

Frage 7: Wie viele Haushalte in Berlin empfangen Wohngeld und wie viele sind Bedarfsgemeinschaften mit SGB-II-Bezug?

Antwort zu 7: Aus dem in den Berliner Bezirken genutzten Wohngeldverfahren DiWo ergibt sich zum Stand 31.12.2013 für Berlin eine Zahl von 24.528 wohngeldempfangenden Haushalten.

Die Bundesagentur für Arbeit weist für den 31.12.2013 für Berlin einen Bestand von 312.607 Bedarfsgemeinschaften mit SGB¹ II – Bezug aus.

Frage 8: Wie viele Haushalte sind in Berlin WBS-berechtigt und wie viele WBS wurden seit 2011 jährlich ausgestellt?

Antwort zu 8: Ende 2012 (für 2013 liegen noch keine Auswertungen vor) waren nach den Berliner Einkommensgrenzen rd. 1.123.800 Haushalte WBS²-berechtigt. Dies entspricht einer Quote von 55,3 %.

Die Zahlen der jährlich ausgestellten Wohnberechtigungsscheine beliefen sich auf

2011: 15.752
2012: 22.658
2013: 27.136.

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)

¹ Sozialgesetzbuch

² Wohnberechtigungsschein