Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 377
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Claudio Jupe (CDU)

vom 17. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. August 2021)

zum Thema:

Förderung von Wohnungseigentum

und **Antwort** vom 30. August 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Aug. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Claudio Jupe (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/ 28377
vom 17. August 2021
über Förderung von Wohnungseigentum

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

Frage 1:
Wie fördert der Senat die Bildung von Wohnungseigentum und berücksichtigt dabei Artikel 28 der Berliner Verfassung, in dem es heißt: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen sowie die Bildung von Wohnungseigentum."

Antwort zu 1:
Berlin fördert die Bildung von individuellem und genossenschaftlichem Wohneigentum auf verschiedenen Wegen.

Die individuelle Eigentumsbildung wird für prioritäre stadtentwicklungspolitische und soziale Konstellationen gefördert. Mieterhaushalte mit Einkommen bis zu 80 % oberhalb der Einkommensgrenzen nach § 9 Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, können für den Kauf ihrer Wohnung bis zu 20 Jahren zinslose, nachrangig besicherte Eigenkapitalersatzdarlehen in Höhe von 40.000 EUR zuzüglich 10.000 EUR je Kind im Haushalt erhalten.

Für genossenschaftliches Wohneigentum wird vom Land Berlin ergänzend zum Bundesprogramm „KfW-Wohneigentumsprogramm – Genossenschaftsanteile – 134" der Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsbaugenossenschaften gefördert, indem für Haushalte mit begrenztem Einkommen innerhalb der WBS-Berechtigung (hier bis 80 % oberhalb der Einkommensgrenzen § 9 WoFG) besondere Konditionen (zinsloses Darlehen bis 50.000 EUR und Laufzeit bis zu 20 Jahren sowie 25 % Tilgungsverzicht bei WBS-Berechtigung nach drei Vierteln der Darlehenslaufzeit) angeboten werden.

Des Weiteren wird der Ausbau von genossenschaftlichem Wohneigentum durch zusätzliche, über die allgemeine Neubauförderung hinausgehende Förderungen unterstützt, von der insbesondere neu gegründete Genossenschaften mit neuen Eigentumsbildnern in Form von zinslosen Zusatzdarlehen zur Reduzierung des Eigenkapitalbedarfs profitieren. Zusätzlich werden Genossenschaften oder Mietergemeinschaften, die von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude zur Selbstnutzung erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft bewirtschaften möchten, beim Bestandserwerb gefördert und der Ausbau von Wohnungsbeständen im Eigentum der Bewohnerinnen und Bewohner mit eigentümerähnlicher Wohnsicherheit gestärkt.

Frage 2:
Wie ist der Beschluss des Senats über die Einführung neuer marktüblicher Erbbauzinssätze mit dieser Forderung vereinbar? Insbesondere vor dem Hintergrund der öffentlichen Berichterstattung, wonach für den Geschosswohnungsbau sowie soziale, kulturelle, und sportliche Nutzungen 1,8 % Erbbauzins und für Gewerbe, Industrie und sonstige 2,7 % festgelegt werden, während für Eigenheime und Eigentumswohnungen nunmehr 4 % Erbbauzins festgelegt werden?

Antwort zu 2:
Die nutzungsspezifischen Erbbauzinssätze des Landes Berlin wurden, um die Marktüblichkeit gewährleisten zu können, aus dem Berliner Erbbaurechts- und Grundstücksmarkt abgeleitet. Für die Nutzung Eigenheime und Eigentumswohnungen wurden in der Vergangenheit abgeschlossene Erbbaurechtsverträge ausgewertet. Neben dem Land Berlin prägen insbesondere die Gruppen der Kirchen und Religionsgemeinschaften als Ausgeber von Erbbaurechten die Höhe des aus dem Erbbaurechtsmarkt abgeleiteten Erbbauzinssatzes. Die Erbbaurechtsgrundstücke, welche für diese Nutzungskategorie vergeben werden, befinden sich zumeist in Stadtrandlagen, die einen geringeren Bodenwert und ein geringeres Maß der baulichen Nutzung aufweisen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der Teilmarkt für Eigenheime des individuellen Wohnungsbaus nicht mit dem Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus vergleichbar ist. Bedingt durch die vorliegende Datengrundlage ist eine Differenzierung der Teilmärkte möglich und inhaltlich geboten. Für Eigentumswohnungen ist die Bestellung von Erbbaurechten insgesamt marktunüblich.

Berlin, den 30.08.2021

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen