

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Bernd Schlömer (FDP)**

vom 15. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mai 2018)

zum Thema:

Leben und Wohnen im geförderten Wohnraum

und **Antwort** vom 29. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Jun. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Bernd Schlömer (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 / 15 014
vom 15. Mai 2018
über Leben und Wohnen im geförderten Wohnraum

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

Frage 1:

Welche Informationen sind dem Senat über die Einkommens- und Sozialstruktur der Bewohner in geförderten Wohnraum generell, aber insbesondere im (geförderten) Wohnraum der landeseigenen Baugesellschaften bekannt (bitte nach den Baugesellschaften differenziert ausweisen)?

Antwort zu 1:

Informationen über die Einkommens- und Sozialstruktur im geförderten Wohnraum bzw. im sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) liegen dem Senat aufgrund einer repräsentativen Mieterbefragung (1 %-Stichprobe) im Februar/März 2015 zum seinerzeit gebundenen Bestand vor (Jahresanfang 2015 rd. 122.000 Wohnungen, Jahresanfang 2018 rd. 98.000 Wohnungen). Danach betrug Anfang 2015 das Einkommen bei 66 % der befragten Haushalte in Sozialmietwohnungen bis zu 140 % der Einkommensgrenzen gemäß § 9 Wohnraumförderungsgesetz, also innerhalb der Einkommensgrenzen für einen aktuellen Wohnberechtigungsschein für diese Bestände. Die Haushalte in Sozialmietwohnungen sind überdurchschnittlich groß (Anteil der Haushalte mit mind. 3 Personen 41 % in Sozialmietwohnungen gegenüber 17 % in Berlin insgesamt (gemäß Mikrozensus 2015)) und sind häufig Haushalte mit minderjährigen Kindern (35 % der Haushalte in Sozialmietwohnungen gegenüber 17 % in Berlin insgesamt (laut Mikrozensus 2015)).

Von den befragten Sozialmieterhaushalten der Eigentümergruppe „Landeseigene Wohnungsunternehmen“ hatten Anfang 2015 69 % ein Einkommen bis zu 140 % der Einkommensgrenzen gemäß § 9 Wohnraumförderungsgesetz (etwas mehr als im Durchschnitt der Sozialmietwohnungen). Der Anteil von Haushalten mit mindestens 3 Personen betrug 41 % und der Haushalte mit minderjährigen Kindern 34 % (ähnlich wie im Durchschnitt aller Sozialmietwohnungen).

Angaben zu einzelnen Wohnungsunternehmen liegen im anonymisierten Befragungsdatensatz nicht vor.

Frage 2:

Wie hoch ist der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner, im (geförderten) Wohnraum der landeseigenen Baugesellschaften, die ein Einkommen von weniger als 60% des Medianeinkommens verfügen (und damit als armutsgefährdet gelten)? Wie hoch ist dem gegenüber der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit einem Einkommen von mehr als 120% des Medianeinkommens (bitte aufgeschlüsselt nach Baugesellschaften und Bezirken in Berlin)?

Antwort zu 2:

Zum Einkommen der Bewohnerinnen und Bewohner im geförderten Wohnraum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften liegen Informationen aufgrund der Befragung der Sozialmieterhaushalte 2015 vor. Als Vergleichswerte wurden die haushaltsbezogenen medianen Äquivalenzeinkommen der amtlichen Statistik auf Bundesebene (Regelvergleichswerte der Armutgefährdung) sowie auf Landesebene (für regionale Vergleiche) genutzt; diese sind nach Personenzahl und Alter der Haushaltsmitglieder (bis/über 14 Jahre) bestimmt, für die wegen fehlender Angaben zum genauen Kindesalter bei der Mieterbefragung kein exakter Vergleich möglich ist, aber ein Vergleich nach der Personenzahl der Haushalte erfolgt. Es ergeben sich für den Teil der geförderten/gebundenen Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2015 die in der folgenden Tabelle dargestellten Orientierungswerte.

Einkommen der Haushalte in Sozialmietwohnungen (Erster Förderweg) der landeseigenen Wohnungsunternehmen gemäß Mieterbefragung 2015 in Relation zum medianen Äquivalenzeinkommen					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen
<i>Bundesmaßstab</i> 60% des medianen Äquivalenzeinkommens Deutschland 2015 (Armutgefährdungsschwelle) ¹	942 €	1.413 €	1.696 €	1.978 €	k.A.
Anteil Haushalte mit mtl. Einkommen (inkl. Transferleistungen) ...					
bis 60% des medianen Äquivalenzeinkommens	33%	22%	(22%)	37%	-
über 120% des medianen Äquivalenzeinkommens	(7%)	22%	(22%)	(11%)	-
<i>Landesmaßstab</i> 60% des medianen Äquivalenzeinkommens Berlin 2015 (Armutgefährdungsschwelle) ¹	851 €	1.276 €	1.531 €	1.786 €	k.A.
Anteil Haushalte mit mtl. Einkommen (inkl. Transferleistungen)					
bis 60% des medianen Äquivalenzeinkommens	20%	(12%)	(19%)	(22%)	-
über 120% des medianen Äquivalenzeinkommens	(7%)	29%	33%	11%	-
N=270					
() Wert in Klammern = eingeschränkte Aussagekraft wegen geringer Besetzung (weniger als 15 Befragungsfälle) ¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2017, Tabelle A5; dort 2-Personenhaushalt = zwei Erwachsene; 3 Personenhaushalt = zwei Erwachsene und ein Kind unter 14 Jahren; zwei Erwachsene und zwei Kinder unter 14 Jahren					
Datengrundlage: Mieterbefragung Analyse&Konzepte Februar/März 2015, Sonderauswertung SenStadtWohn 2018					

Angaben zu einzelnen Wohnungsunternehmen oder einzelnen Bezirken liegen aufgrund des anonymisierten Befragungsdatensatzes nicht vor oder wären im Rahmen der Stichprobengröße nicht valide.

Aktuellere Werte zur Einkommenssituation der Haushalte für den geförderten oder den nicht geförderten Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen nicht vor. Weder werden derartige Daten in laufenden Mietverhältnissen systematisch erhoben noch vorgehalten.

Frage 3:

Beabsichtigt der Senat die Einführung einer Fehlbelegungsabgabe für diejenigen Haushalte vorzusehen, die Bewohnerinnen und Bewohner des landeseigenen Wohnungsbestandes sind, aber zugleich über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen verfügen (und daher über ihre Miete von der Allgemeinheit subventioniert werden)? Wenn Nein, warum nicht?

Antwort zu 3:

Der Senat plant für Mieterinnen und Mieter landeseigener Wohnungen mit überdurchschnittlichen Einkommen keine Einführung einer Fehlbelegungsabgabe.

Die sogenannte Fehlbelegungsabgabe ist eine Ausgleichszahlung für (subventionierte) Sozialwohnungen. Nur rd. 29.000 Wohnungen der rd. 300.000 Wohnungen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind gebundene Sozialmietwohnungen aufgrund laufender Förderung (valutierende Förderdarlehen) oder laufender Nachwirkungsfristen nach Rückzahlung von Förderdarlehen. Der weitere Bestand wird nicht (mehr) gefördert, so dass die Fehlbelegungsabgabe nicht möglich wäre.

Für die Sozialmietwohnungen (im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder anderer Eigentümer) prüft die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Möglichkeit von nach dem Einkommen der Mieterhaushalte gestaffelten Mieten, wobei Haushalte mit höherem Einkommen eine höhere Miete zu leisten hätten. Eine entsprechende Mietstaffelung bedürfte einer Änderung des Wohnraumgesetzes Berlins bzw. einer Entscheidung des Berliner Abgeordnetenhauses.

Berlin, den 29.05.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen