

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

9. Sitzung
13. Juni 2022

Beginn: 09.07 Uhr
Schluss: 12.34 Uhr
Vorsitz: Andreas Otto (GRÜNE)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 3 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0057

[0003](#)
StadtWohn

**Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als
Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt
gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-
Wohnungsmarkt-Verordnung – AWohnV)**
(auf Antrag der Fraktion der CDU)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 4 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0019

[0016](#)
StadtWohn

**Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt
gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für
die Begründung oder Teilung von
Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten
mit angespannten Wohnungsmärkten
(Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB)**
(auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Siehe Inhaltsprotokoll.

Vorsitzender Andreas Otto: Wir kommen jetzt zur Anhörung:

Punkt 6 der Tagesordnung (vorgezogen)

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs
**Sozialer Wohnungsbau in Berlin – Entwicklung im
Bestand und im Neubau**
(auf Antrag der Fraktion der AfD)

[0021](#)
StadtWohn

Hierzu: Anhörung

Zunächst möchte ich unsere Anzuhörenden herzlich begrüßen. Das sind Frau Dr. Ulrike Hamann für den Berliner Mieterverein. Wir kennen uns schon. Sie waren schon in verschiedenen Funktionen hier im Haus. Herr Mario Hilgenfeld ist für den BBU hier. Zugeschaltet ist Frau Ricarda Pätzold vom Difu. Wir haben Sie eingeladen, um über das Thema sozialer Wohnungsbau zu sprechen. – Zum Ablauf: Es erfolgt eine Begründung durch die einreichende Fraktion. Das ist in diesem Fall die AfD. Danach machen wir die Eingangsstatements in alphabetischer Reihenfolge. Dann folgt der Senat. Dann machen wir eine Fragerunde der Ab-

geordneten und im Anschluss eine Antwortrunde. Wenn der Senat dann noch etwas beizutragen hat, kann er das tun. – Ich habe erfahren, dass Frau Pätzold zeitlich etwas eingeschränkt ist und nur bis 11.00 Uhr anwesend sein kann. Wir werden es so machen, dass Sie bis dahin die an sie gerichteten Fragen beantworten können. – Gibt es noch Fragen zum Ablauf? – Das sehe ich nicht. Dann beginnt die AfD-Fraktion mit der Begründung. Ich vermute, das macht Herr Laatsch. – Bitte schön!

Harald Laatsch (AfD): Herzlichen Dank, Herr Senator und die Anzuhörenden, dass sie uns heute zur Verfügung stehen! Der AfD geht es darum, dass offensichtlich mehr Bestandswohnungen im sozialen Wohnungsbau verloren gehen, als neue gebaut werden. Es ist noch nicht erkennbar, dass sich private Investoren am sozialen Wohnungsbau in nennenswerter Form beteiligen. Dazu werden wir sicherlich gleich etwas hören. Auch die Landeseigenen scheinen nicht so wirklich begeistert zu sein. Woran liegt das? Wie weit klafft die Schere zwischen dem Wunschdenken und den Bedürfnissen der Berliner einerseits und den Realitäten am Markt andererseits auseinander? – Das sind unsere Fragen.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! Ich muss noch feststellen, dass wir ein Wortprotokoll machen. – Außerdem muss ich noch darauf hinweisen, dass die Sitzung weltweit übertragen wird. Sie können fotografiert und gefilmt werden. Das können wir nicht beeinflussen. Ich gehe davon aus, dass Sie damit einverstanden sind.

Wir machen es so, wie angekündigt, und beginnen mit Frau Dr. Hamann. – Bitte schön!

Dr. Ulrike Hamann (Berliner Mieterverein e. V.): Guten Morgen und herzlichen Dank für die Einladung! Ich werde eher einen kurzen Problemaufriss machen. Der Kollege und die Kollegin werden mich ergänzen. Ich sehe es so, dass sich der soziale Wohnungsbau in Berlin in zwei Teile gliedert, nämlich in den Bestand und in den Neubau. Der Bestand hat vor allem zwei Probleme. Der Bestand schmilzt – wir alle wissen, dass es kontinuierlich weniger Sozialwohnungen geben wird –, und er hat ein eingebautes Mieterhöhungssystem, das vom Mietrecht gewissermaßen abgekoppelt ist.

Wir sehen, dass es im Bestand – der Herr von der AfD hat es schon gesagt – in diesem Jahr noch etwa 90 000 Sozialwohnungen gibt. 2012 waren es noch 140 000. Und wenn wir ins Jahr 1991 zurückschauen, dann gab es sogar noch 450 000 gebundene Wohnungen in Berlin. 2030 werden es nach der aktuellen Prognose der IBB noch ungefähr 41 000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbestand sein. Die Problematik, dass immer weniger Wohnungen zu den Sozialwohnungen gerechnet werden können, ist systemimmanent. Die Bindungen werden temporär vereinbart, und zwar so lange, wie Fördermittel zurückgezahlt werden. Wissenschaftler nennen das auch soziale Zwischennutzung. Diese Wohnungen sind mit staatlichen Mitteln gefördert und für eine gewisse Zeit sozial gebunden. Diese Befristung der Belegungsbindung führt dazu, dass es innerhalb von 20 Jahren zu einem Verlust von ungefähr 100 000 Sozialwohnungen in Berlin kommen wird. Da es die Möglichkeit des beschleunigten Zurückzahlens von Darlehen gibt, kann sich dieser Trend sogar noch beschleunigen. Wir haben in den letzten Jahren beobachtet, dass Eigentümer, die umschulden möchten und ihre staatlichen Darlehen vorzeitig zurückzahlen, momentan nur noch zwölf Jahre ihre Bindungen halten müssen. Das waren ursprünglich nur zehn Jahre, und es ist jetzt immerhin auf zwölf Jahre verlängert worden. Das ist die sogenannte Nachwirkungsfrist.

Ein weiteres Problem gehört noch dazu, nämlich dass die sogenannte Kostenmiete gleich hoch bleibt, obwohl sich die Kosten durch Umschuldung und Darlehensabzahlung innerhalb des Bindungszeitraums, der meist seit den Siebzigerjahren läuft, stark verändert haben. Diese sogenannten Kostenmieten werden im Lauf der Bindung nie angepasst. Dadurch gehen diese Wohnungen noch nicht einmal mit einer deutlich die ortsübliche Vergleichsmiete senkenden Miete in den Mietmarkt ein. Das heißt, die Eigentümer haben zinsvergünstigte staatliche Kredite genutzt, um Eigentum zu bilden, das nach Ende der Förderung keine sozialen Effekte mehr hat, die der Allgemeinheit zugutekommen.

Das zweite Problem, die systemimmanenten Mietsteigerungen, wurde 2017 durch die Mietkonzepte aufgefangen. In die Förderverträge war eine jährliche 13 Cent hohe Mietsteigerung pro Quadratmeter eingebaut. Durch die Ausweitung der Mietkonzepte auf das gesamte Stadtgebiet – sie galten vorher auch schon für die Großsiedlungen – gibt es seitdem keine förderbedingten Anstiege der Mieten mehr. Aber es ist eine turnusmäßige Verlängerung dieser Mietkonzepte notwendig. Das heißt, für Mieterinnen und Mieter gibt es keine Garantie dass diese Mietkonzepte weitergeführt werden. Und es ist eben auch nicht einklagbar.

Es gibt außerdem weitere pauschale Mieterhöhungsmöglichkeiten, nämlich die Anhebung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschale. Das ist den Eigentümern langfristig zugesichert. Das macht aus wohnungswirtschaftlicher Sicht auch Sinn. Es ist aber für die Mieterinnen und Mieter eine weitere Mieterhöhungsmöglichkeit, und die ist von den derzeit diskutierten Instrumenten unberührt. Ob ortsübliche Vergleichsmiete, Mietendeckel oder Mieterhöhungskappung, die, wie wir hören, jetzt im Bündnis diskutiert werden – all das ist nicht von diesen Mieterhöhungsmöglichkeiten berührt.

Nun können wir fragen: Welche Schutzmaßnahmen hat das Land gegen diese beiden Problemlagen ergriffen? – Das eine ist der Mietzuschuss. Das ist eine Subjektförderung, die im Wohnraumversorgungsgesetz eingeführt wurde. Wir wissen, dass dieser Mietzuschuss zu wenig abgerufen wird, weil die Antragsformalitäten relativ kompliziert sind. Dafür stellt das Land Berlin immerhin 5 Millionen Euro pro Jahr zur Verfügung. Eine weitere Schutzmöglichkeit sind die schon erwähnten Mietkonzepte, die ohne Verlängerungsgarantie sind. Dann haben wir noch das Berliner Wohnraumgesetz mit § 11a, das die zwölf Jahre Nachwirkungsfrist enthält. Wir beobachten in den letzten Jahren, dass von den vorzeitigen Darlehensablösungen massiv Gebrauch gemacht worden ist, sodass es sein kann, dass der Bestand im Jahr 2030 noch weiter abgeschmolzen sein wird, als momentan die Prognosen vorhersagen.

Diesem abschmelzenden Bestand steht ein gewisser Bedarf gegenüber. Schauen wir uns den mal an: Wir haben seit 2010 starke Mietsteigerungen in der Neuvermietung. Bei der Expertenanhörung in der letzten Woche habe ich von Andrej Holm gehört, dass sich die Mieten in der Neuvermietung seit 2016 vom Bestand abgekoppelt haben, und zwar um 7,13 Euro pro Quadratmeter. Das sind ca. 8 Prozent pro Jahr. Der aktuelle Fehlbestand an Wohnungen beträgt ungefähr 50 000 bis 70 000 Wohnungen. Wir haben aber gleichzeitig einen Bedarf von 36 Prozent aller Haushalte, die antragsberechtigt für einen WBS sind. Das heißt, 360 000 Haushalte sind versorgungsberechtigt. Momentan haben wir 46 000 Haushalte, die einen WBS beantragt haben, also eine Sozialwohnung suchen. Und das alles bei einem belegungsgebundenen Bestand in Berlin, der 10,8 Prozent des Wohnungsmarkts ausmacht. Das heißt, da ist eine Lücke.

Schauen wir auf den Neubau – dazu werden die Kollegin und der Kollege noch etwas sagen –: Da wird immerhin seit 2014 wieder gefördert. Berlin hat in den letzten Jahren durchschnittlich etwa 14 000 Wohnungen gebaut. Davon waren in den letzten Jahren aber im Schnitt nur 1 481 Sozialwohnungen. Das heißt, im gleichen Zeitraum fallen ca. 15 000 aus der Bindung. Sie sehen, dass es hier ein Missverhältnis gibt.

Wir sehen den neuen Förderplänen in den Förderrichtlinien 2022 entgegen und hoffen, dass einige Fehler aus dem alten sozialen Wohnungsbau nicht mehr gemacht werden, zum Beispiel die Frage der Bindung. Die Dauer sollte deutlich höher sein als bisher. Wir müssen außerdem schauen, für wen gebaut wird. Immerhin haben 75 Prozent aller WBS-Inhaber eine Einkommensgrenze von 100 Prozent der Bundeseinkommensgrenze, also einen WBS 100. Hier ist der große Bedarf. Oberhalb dessen gibt es wenige WBS-Berechtigte. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Wir machen weiter mit Herrn Hilgenfeld. – Bitte schön!

Mario Hilgenfeld (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Schönen guten Morgen und recht herzlichen Dank für die Einladung! Ich glaube, den BBU muss ich Ihnen nicht näher erklären. Unsere Mitglieder stellen rund 45 Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes dar. In dieser Eigenschaft beschäftigen wir uns seit vielen Jahrzehnten mit dem sozialen Wohnungsbau gestern, heute und morgen – das als kurzer Leitfaden. Sozialer Wohnungsbau als elementarer Bestandteil sozialer Wohnraumversorgung hat in der Bundesrepublik eine lange Tradition und wurde stets von privaten, genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen gemeinsam geleistet. Das ist eine Besonderheit in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern. Ich will Ihnen nicht die Geschichte des Berliner sozialen Wohnungsbaus vortragen. Dazu gab es ganz tolle Berichte der Expertenkommission. Sie werden das alles kennen. Viele Fachexperten haben sich damit auf vielen 100 Seiten damit beschäftigt.

Ich möchte im Eingangsstatement aber schon einmal sagen: Auch wenn eine Bindung endet, verschwindet die Wohnung nicht. Das ist nicht das Ende der Wohnungen, sondern es ist immer das Ende der Bindung gemeint. Viele dieser Wohnungen, bei denen die Bindung endet, liegen in den Händen von Genossenschaften oder insbesondere städtischen Gesellschaften, die in den letzten Jahren zugekauft haben. Wie Sie wissen, gibt es bei diesen Eigentümergruppierungen besondere soziale Verpflichtungen. Das heißt, wo die Bindung endet, setzt die soziale Verpflichtung aus der Eigentümerstruktur ein. Damit stehen die Wohnungen weiterhin für soziale Zwecke zur Verfügung.

In der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus gab es Phasen mit einem angespannten Wohnungsmarkt, hohen Zinsen und hohen Baukosten. Dementsprechend hat man auch die Förderprogramme der Vergangenheit wirtschaftlich ausgestaltet. Wo stehen wir heute? – Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Die Baukosten steigen. Die Zinsen steigen. Und die Grundstückspreise scheinen kein Limit zu kennen. Die aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen sind Ihnen sicherlich bekannt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist vor dem Hintergrund der Kostenentwicklung gerade dabei, die Wohnungsbauförderbestimmungen zu aktualisieren. Wir hatten im März/April als Verband bereits Gelegenheit, im Rahmen einer Verbändeanhörung zum ersten Entwurf Stellung zu nehmen. Es gibt einen Mix aus zinslosen Darlehen, Til-

gungs- und Baukostenzuschüssen, den wir durchaus für geeignet erachten, eine gute Objektförderung zu ermöglichen. Wir sehen es ein bisschen skeptisch, dass die Wirtschaftlichkeit ein bisschen grenzwertig ist. Es gibt diverse organisatorische Fragen in diesem Entwurf. Zum Beispiel fehlt uns ein Lösungsansatz für mehr mittelbare Belegungsbindungen, um die Fördermittel auch wieder für private Bauherren attraktiver zu machen, um zu diesem Eigentümermix aus Privaten, Genossenschaften und Kommunalen, den ich erwähnt habe, zurückzukehren.

Zum Background ist für Berlin wichtig: Der Wegfall der Anschlussförderung ist ein großes Problem. Es gab jahrelange Diskussionen um die Weiterentwicklung des Wohnraumgesetzes. Manche Berliner Usancen möchte ich nur am Rande erwähnen: Erbbauzinsanpassungen der BIM und des Liegenschaftsfonds, wo sozialer Wohnungsbau draufsteht. Danach kämpfen Sie als Eigentümer relativ lange, um wirtschaftliche Lösungen, um Erbbauzinsanpassungen und Mietentwicklungen irgendwie nicht ganz auseinanderdividieren zu lassen und keine Verluste zu machen. Kurz gefasst: Private Wohnungsunternehmen und Genossenschaften haben in den letzten Jahren ein bisschen das Vertrauen in die Berliner Fördermittelgeber verloren. Es ist wichtig, bei jeder Form von Förderung wieder Vertrauen aufzubauen.

Damit zurück zur Frage der Zukunft: Wir glauben, dass die aktuell zur Beschlussfassung anstehende Wohnungsbauförderstruktur schon im nächsten Jahr überprüft werden sollte. Sie muss hier erst noch beschlossen werden, aber ich glaube, die Kostenentwicklungen sind so dynamisch – es gibt viele haushalterische Zwänge, die wir sehen –, dass wir uns mit hoher Wahrscheinlichkeit im nächsten Jahr über alternative und ergänzende Förderstrukturen Gedanken machen sollten. Wir finden eine Basis aus Grundförderung mit Darlehen und Zuschüssen, wie wir sie bislang kennen, ganz gut. Wir können uns aber auch zusätzlich einkommensorientierte Zuschüsse vorstellen, quasi eine ergänzende Subjektförderung. Damit könnten Sie zugleich eine gewisse Einkommensentwicklung einziehender Mieter berücksichtigen, ohne gleich in ein verwaltungsintensives System von Fehlbelegungsabgaben zurückzukehren, das wir aus Berlin durchaus kennen.

Last, but not least: Eine Berliner Förderung ist immer eingebettet in eine KfW-BEG-Förderung, wo wir nicht wissen, wo wir im nächsten Jahr landen. Die Programme sind für dieses Jahr sicher und geklärt, aber für nächstes Jahr wissen wir noch nicht, was auf uns zukommt. Sie kennen die veränderten Klima- und Energiebedingungen. Wir werden den Bau auch daraufhin überprüfen und weiterentwickeln müssen. Hinzu kommt, dass man sich die WBS-Strukturen genauer angucken muss. Für wen können wir angesichts dieser Kosten welche Mieten tatsächlich leisten? – Das ist insgesamt viel Diskussionsstoff. Ich freue mich auf die weitere Diskussion hier mit Ihnen und insgesamt in der Stadtgesellschaft. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Herr Hilgenfeld! – Es geht weiter mit Frau Pätzold vom Difu. Sie ist uns zugeschaltet und legt gleich los. – Sie haben das Wort. Bitte schön!

Ricarda Pätzold (Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH) [zugeschaltet]: Guten Morgen! Ich habe eine Präsentation gemacht. Sie wissen, dass Wissenschaftler nicht ohne können. Zur Aufklärung: Ich sitze in der DB-Lounge in Leipzig.

Ich ordne das Berliner Wohnungsbausystem in das bundesweite Verfahren ein. Erst einmal zur Bedeutungszuschreibung, die man sich immer vergegenwärtigen muss:



Rolle des sozialen Wohnungsbaus

Bedeutungszuschreibung: „Sozialwohnungen haben eine Ergänzungsfunktion zum Angebot des freien Wohnungsmarkts.“
Die soziale Absicherung des Wohnens ruht auf drei Säulen:

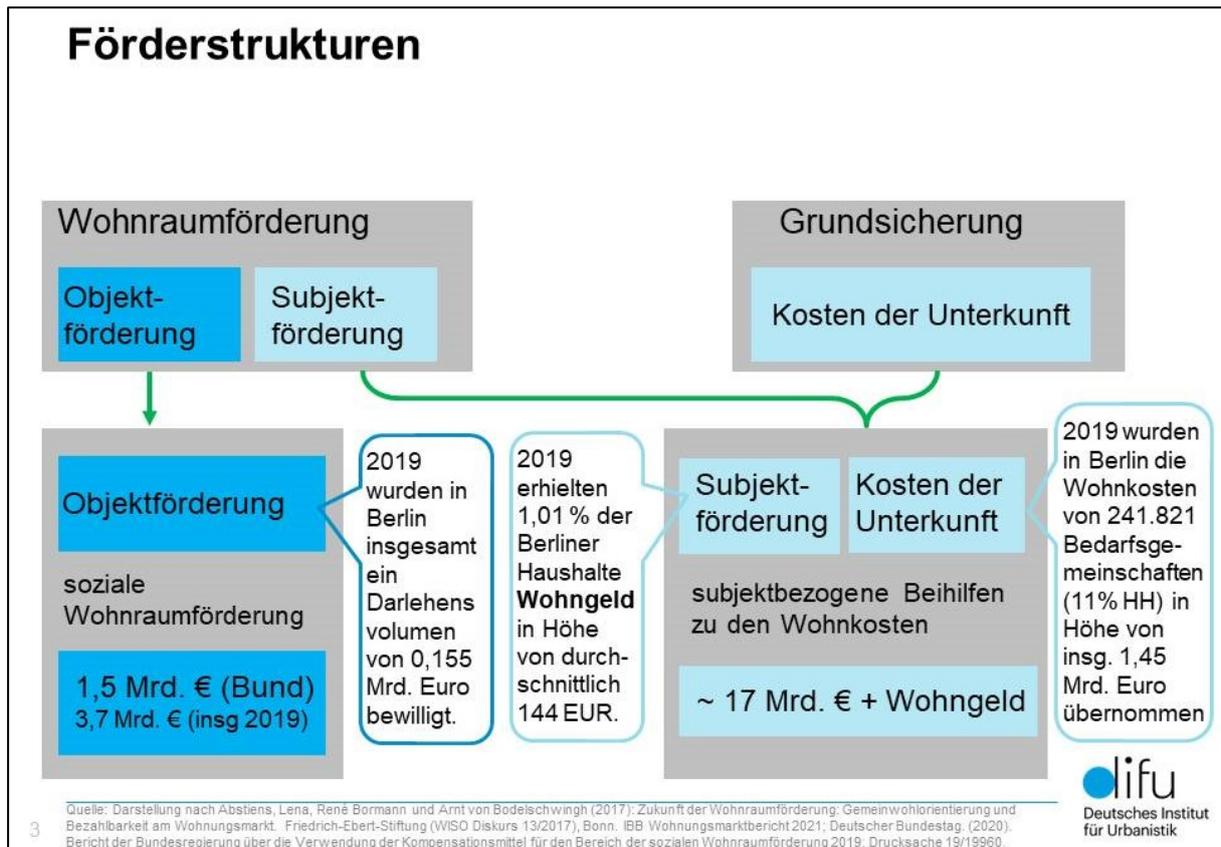
- Förderung von Maßnahmen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder (Objektförderung).
- Soziale Absicherung einkommenschwächerer Haushalte mit Wohngeld und der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie der Sozialhilfe (Subjektförderung).
- Sozialer Schutz über Regelungen des allgemeinen Wohnraummietrechts vor willkürlichen Kündigungen und übermäßigen Mieterhöhungen.

„In vielen Ländern ist die soziale Durchmischung nach wie vor ein Hauptziel des sozialen Wohnungssektors. Der Sektor beherbergt jedoch eine immergrößere Konzentration von einkommenschwachen und schutzbedürftigen Mietern und einen geringeren Querschnitt der Einkommenschichten. Dies kann eine Herausforderung für die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Sektors darstellen und zu einer zunehmenden räumlichen Konzentration von Armut und Benachteiligung führen.“ (OECD 2020)

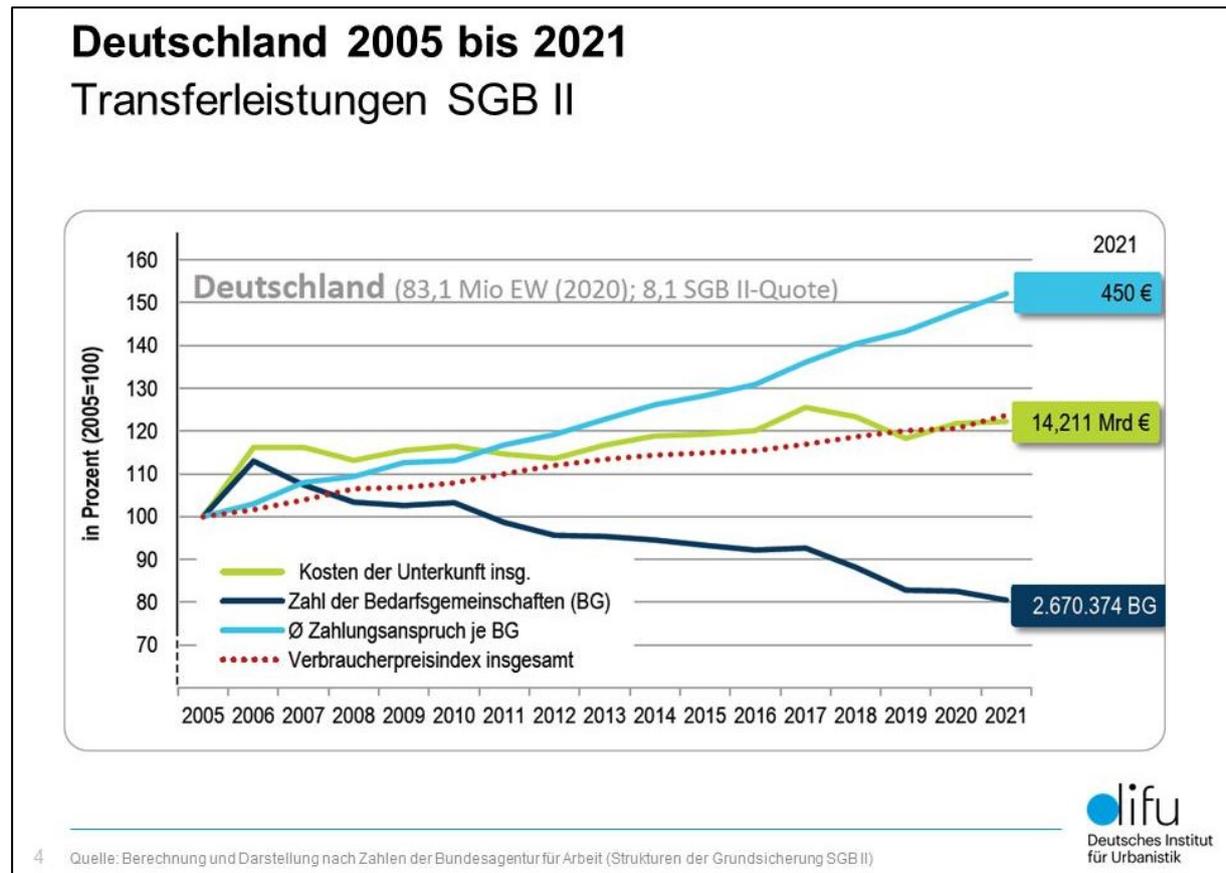


Quelle: Bundestag, Drucksache 18/11403, Antwort auf große Anfrage Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive (08.03.2017).
OECD (2020), "Social housing: A key part of past and future housing policy", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, <http://oe.cd/social-housing-2020>

Es werden drei Säulen gesehen. Die eine ist die Objektförderung, also das, worüber gerade gesprochen wurde. Wie wird gefördert? Dann gibt es die soziale Absicherung über die Kosten der Unterkunft, also die Subjektförderung. Das Mietrecht gehört auch zwingend da hinein. Nur in dem Gesamtpaket kann man das soziale Wohnen verstehen. Wichtig ist, dass überall eine soziale Durchmischung gesehen wird. Das ist gerade in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus in vielen Ländern ein wichtiges Ziel. Je enger es wird, je kleiner die Bestände sind und je mehr Berechtigte und Bedürftige es gibt, desto schwieriger wird es, dieses Ziel umzusetzen. Das wird im Weiteren sicher noch ein Diskussionspunkt sein.

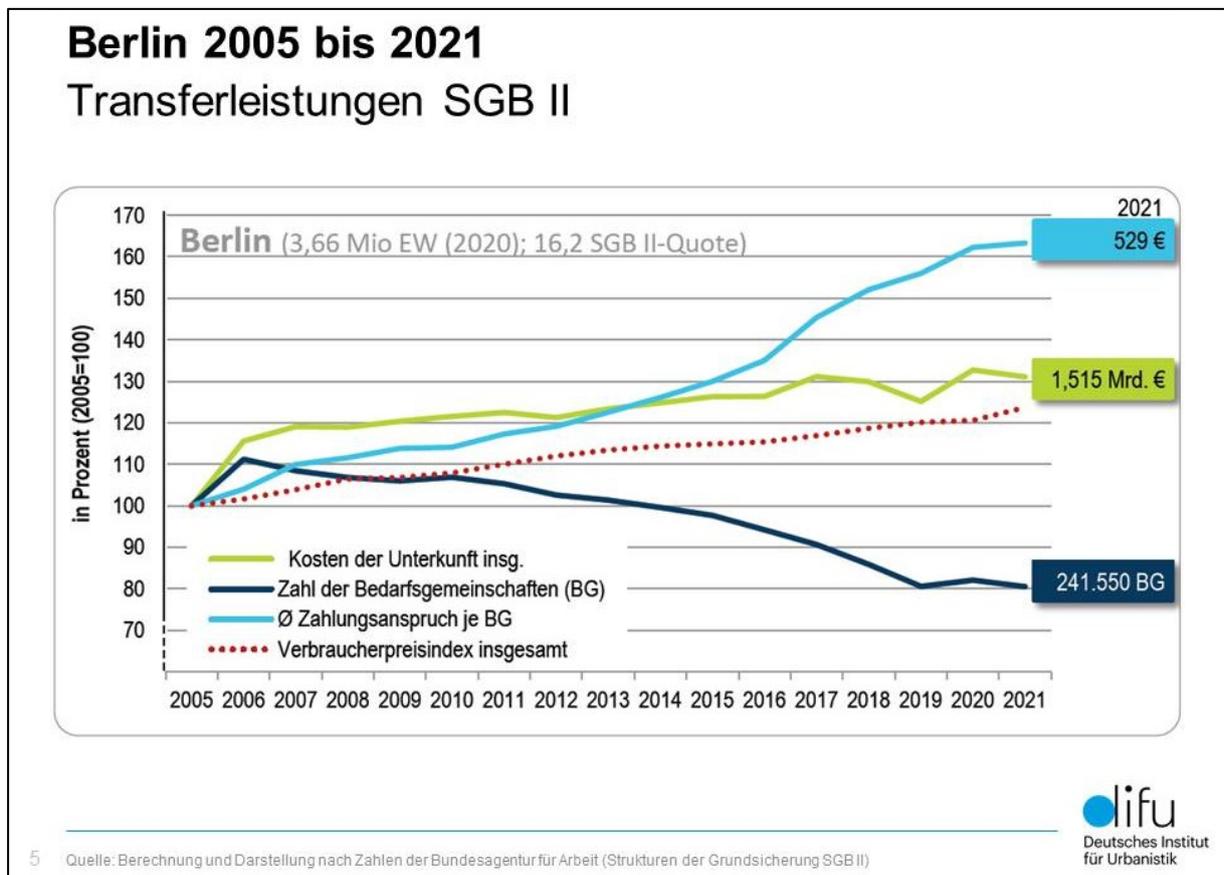


Wie sehen die Förderstrukturen aus? – Es gibt, wie schon gesagt, die Objektförderung. Der Teil des Wohngelds wird hier eigentlich noch hineingerechnet. Er zweigt dann aber ab. Wenn man sich die Summen anguckt, sind das 1,5 Milliarden Euro vom Bund. Insgesamt mit den Länderzuschüssen beläuft sich das dann ungefähr auf 3,7 Milliarden Euro. 2019 waren es in Berlin 0,15 Milliarden Euro, also 10 Prozent vom Bund, wenn man es so sortieren möchte. Dagegen steht der wirklich große Block, nämlich die Kosten der Unterkunft. Das betrifft das SGB II und weitere Sozialgesetzbücher. Da sieht man den relativ hohen Anteil an Bedarfsgemeinschaften in Berlin. In München sind es insgesamt ungefähr 4 Prozent der Haushalte, aber in Berlin kommt eine Summe von 1,45 Milliarden Euro zusammen. Wenn man also immer darüber spricht, wie hoch die Kosten für den sozialen Wohnungsbau sind, dann relativiert sich das vielleicht in dieser Ansicht. Das Wohngeld ist in der Bedeutung im Vergleich zu den anderen wiederum gering.

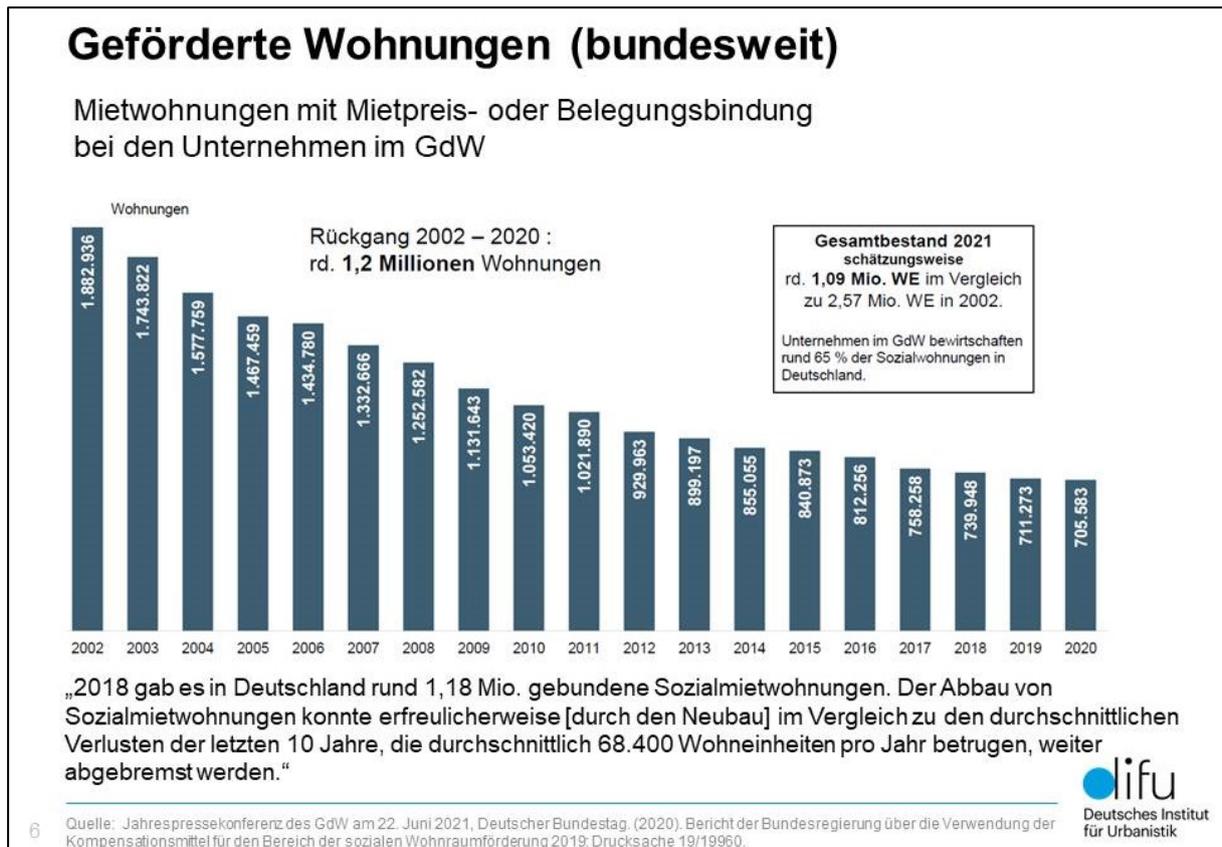


Ich komme jetzt zu den Kosten der Unterkunft, also den Zahlungen nach dem SGB II. Die grüne Kurve zeigt die Gesamtausgaben für Deutschland. Das bewegt sich mit dem Verbraucherpreisindex, bei dem wir in den nächsten Jahren einige Veränderungen sehen werden. Dass das so ist, liegt einzig daran, dass die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gesunken ist. Denn die Wohnkosten sind gestiegen, und zwar überproportional.

Jetzt gucken wir das mal für Berlin an:

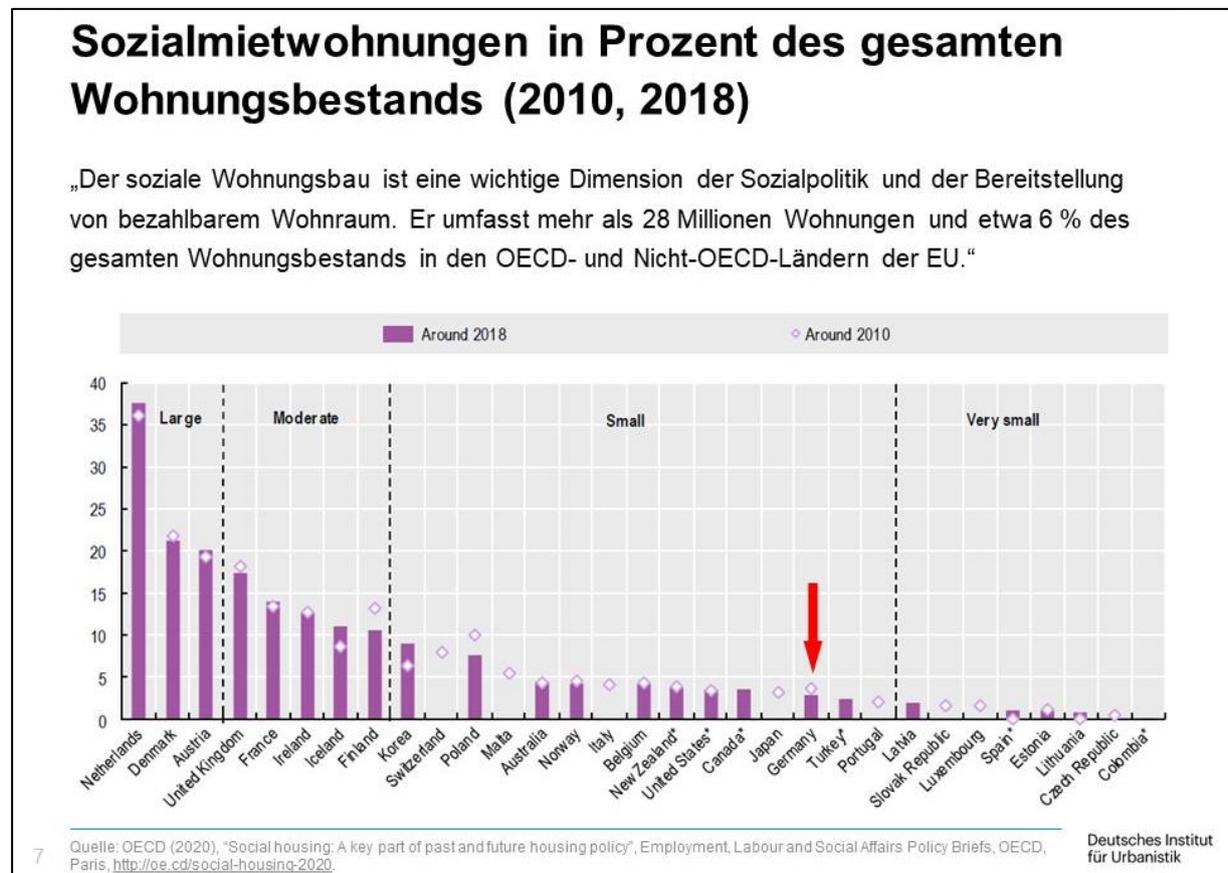


Es ist dasselbe Bild: Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist erheblich gesunken. Die Wohnkosten sind erheblich gestiegen. Insgesamt zirkelt sich die Linie da hinein. Es ist eine Steigerung, die über dem Verbraucherpreisindex liegt, aber nicht so enorm. Das bedeutet, dass man, wenn man die Kosten insgesamt stabil halten möchte, auf die Wohnkosten einwirken muss. Das kann man nur, indem man auch die anderen Instrumente noch berücksichtigt. Eine Rezession wollen wir uns lieber nicht vorstellen.

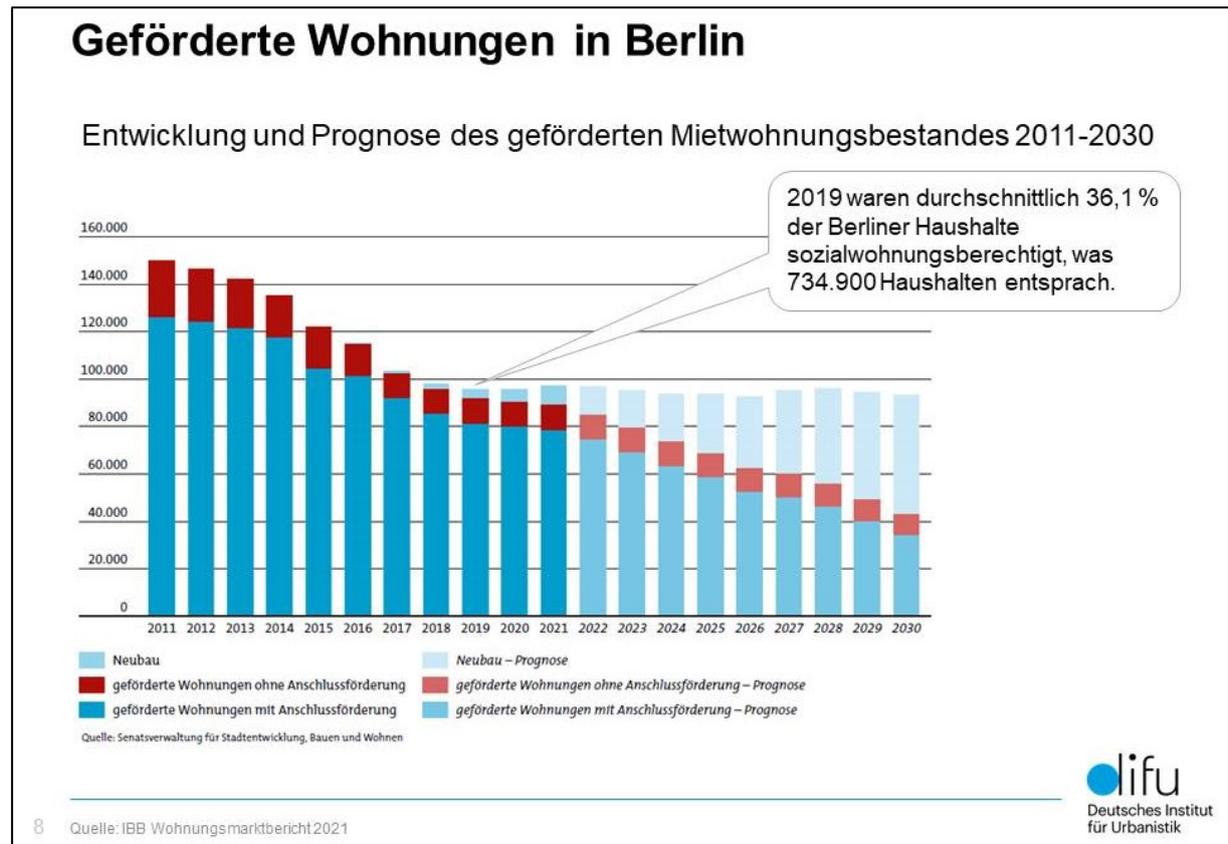


Beide Vorredner haben schon etwas zur Zahl der geförderten Wohnungen gesagt. Das wird immer bundesweit betrachtet und gezählt. Es wird immer wieder festgestellt, dass die Zahl sinkt. In einzelnen Städten gelingt es, das stabiler zu halten.

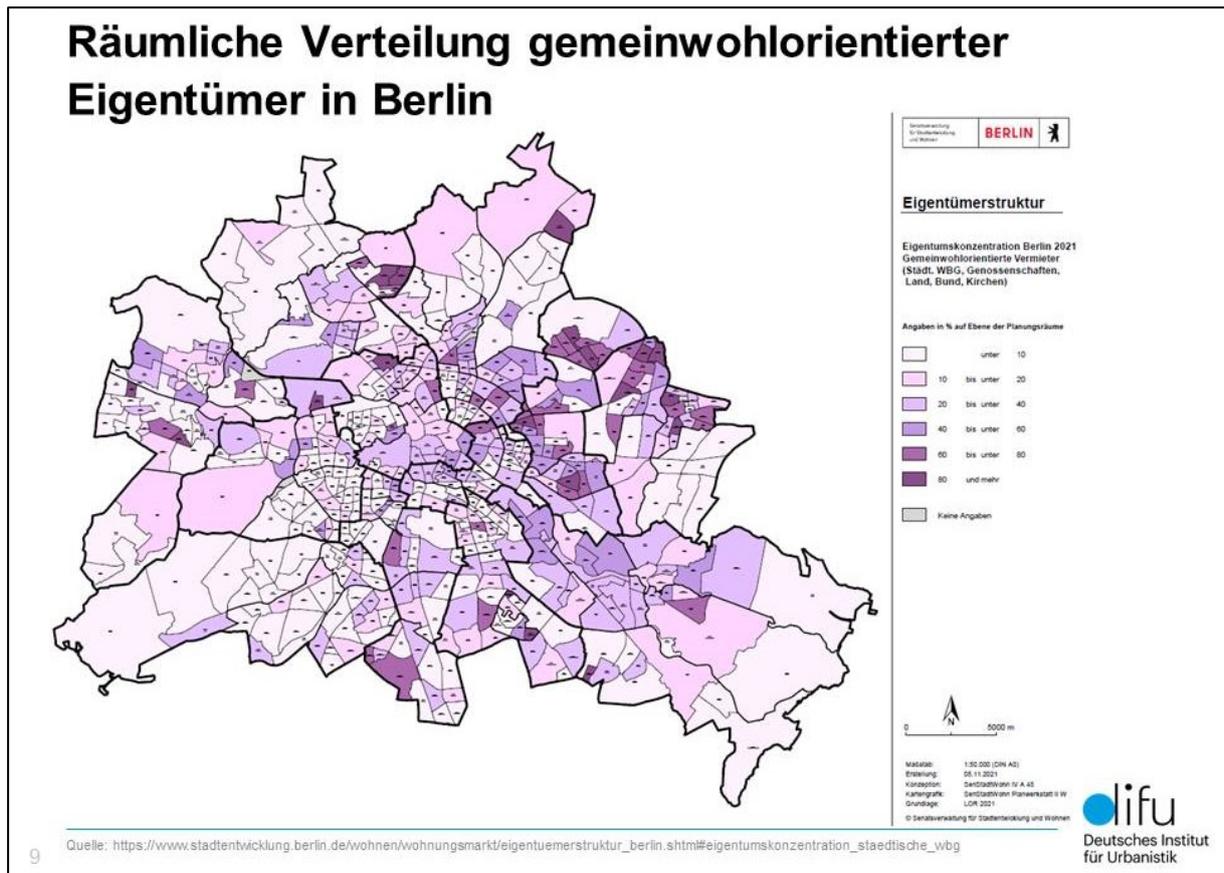
Jetzt noch ein Blick auf Europa:



Der rote Pfeil kennzeichnet Deutschland. In Berlin sind die Zahlen natürlich höher, aber Deutschland ist insgesamt nicht mit einem großen sozialen Wohnungsbestand ausgestattet. Deutschland liegt immer in dem kleinen Bereich. Sie können schauen, welche Länder große soziale Wohnungsbestände haben, und man muss sich fragen, an wem man sich innerhalb dieses Systems orientiert.



Ziel in Berlin ist – das hat Frau Hamann gesagt –, das Abschmelzen zu kompensieren. Es ist schwierig, das in einem System von befristeten Bindungen zu erreichen.



Ein wichtiger Punkt ist auch, wie sich die gemeinwohlorientierten Eigentümer über die Gesamtstadt verteilen, um die räumlichen Konzentrationen nicht ganz so stark ausprägen zu lassen. Das bedeutet, dass sozialer Wohnungsbau nicht nur eine quantitative Sache ist, sondern auch immer etwas mit den Sozialräumen zu tun hat. Es gibt viele Stadträume, in denen diese Art von Eigentümer – hier sind mehrere zusammengefasst – unterrepräsentiert sind.

Sozialer Wohnungsbau in Berlin

Grundproblem: Verteilung eines zu knappen Gutes (Lücken, Lock-in-Effekte)

ABER:

Zielerreichung: „Im Falle eines unelastischen Wohnungsangebots kann das Wohngeld [Subjektförderung] die Mietpreise in die Höhe treiben und wird daher in einigen Fällen letztlich an die Vermieter und nicht an die bedürftigen Haushalte weitergegeben.“

Fehlbelegung: „Die größten Hindernisse für den Ausstieg besser gestellter Mieter aus dem sozialen Wohnungsbau möglicherweise nicht im sozialen Wohnungsbau selbst, sondern vielmehr in einem Mangel an erschwinglichen Alternativen im privaten Miet- und Eigentumssektor.“

European Green Deal: „Darüber hinaus können Investitionen in den sozialen Wohnungsbau entlang der Wertschöpfungskette einen breiteren wirtschaftlichen Nutzen erzeugen.“

Aussichtreich: Kombination der Ansätze von Subjekt- und Objektförderung

10

Quelle: OECD (2020), "Social housing: A key part of past and future housing policy", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, <http://oe.cd/social-housing-2020>.

 lifu
Deutsches Institut
für Urbanistik

Ich komme zum Schluss: Das Grundproblem im sozialen Wohnungsbau in Berlin, aber auch in vielen anderen Städten, ist, dass man immer ein viel zu knappes Gut verteilen muss. Aus dieser Knappheit entstehen dann natürlich Versorgungslücken, Lock-in-Effekte, all das, was immer als Problem diskutiert wird.

Zur Zielerreichung: Wenn niemand mehr umzieht – man sieht ja seit Jahren in Berlin, dass die Umzugsneigung schwindet –, kann man den Effekt beobachten, dass die Mietpreise in die Höhe gehen, was aber nicht unbedingt den bedürftigen Haushalten hilft.

Fehlbelegung ist ein oft diskutiertes Thema im sozialen Wohnungsbau. Da muss man auch fragen, was Huhn und was Ei ist. Auch hier gibt es die Beobachtung, dass das Hindernis vielleicht eher in zu wenigen Alternativen für diejenigen besteht, die den sozialen Wohnungsbau verlassen und den Platz für andere freimachen sollen.

Ein weiterer wichtiger Punkt sind Klimawandel und Klimaschutz. In dem European Green Deal wird auch das Potenzial gesehen, dass man im sozialen Wohnungsbau ganz anders steuern und damit vielleicht einen größeren wirtschaftlichen Nutzen erzeugen kann.

Insgesamt erscheint es als aussichtsreiches Moment, die Kombination – Mario Hilgenfeld hat es schon angedeutet, und auch bei Frau Hamann kam es vor – von Subjekt- und Objektförderung als Ansatz zu wählen. Man sollte also nicht immer das Gegeneinander sehen, sondern das Konzert der gesamten Instrumente.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Frau Pätzold! – Damit sind wir erst einmal mit den Eingangsstatements durch und gehen zum Senat über. – Bitte schön!

Senator Andreas Geisel (SenSBW): Vielleicht erst einmal grundsätzlich: Der Wiedereinstieg Berlins in die Neubauförderung erfolgte 2014. Seitdem haben wir regelmäßige Aktualisierungen bei den Wohnungsbauförderbestimmungen vorgenommen. Wir hatten in den vergangenen Jahren nach wie vor die Situation, dass die Zahl der Sozialwohnungen abgenommen hat. Insofern sind die Schilderungen, die die Expertinnen und Experten hier vorgetragen haben, aus unserer Sicht absolut zutreffend. Diesen Abbau von Sozialwohnungen in der Stadt aufzuhalten, gelingt nach unserer Auffassung vor allem über den Neubau von Sozialwohnungen, und zwar überall in der Stadt, aber vor allem innerhalb des S-Bahnringes, um die Bezahlbarkeit in Berlin zu erhalten. Allerdings waren wir bei der Inanspruchnahme der Neubauförderung deutlich weniger erfolgreich, als wir das alle miteinander erhofft hatten. Vor allem im Jahr 2021 hatten wir eine besonders schwache Nachfrage zu verzeichnen. Von den ursprünglich geplanten 5 000 Sozialwohnungen, die Berlin 2021 errichten wollte, sind genau 1 011 in Anspruch genommen worden. Also nur ein Fünftel des geplanten Umfangs sind in Anspruch genommen worden. Wir sehen die Ursache in der finanziell unattraktiven Wohnungsbauförderung von 2019 begründet. Dieser 1 011 Wohnungen sind auch nur von unseren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen worden, und das auch nur, weil wir sie gezwungen haben. Ansonsten gab es keinerlei Nachfrage.

Wenn wir das ändern und neue Sozialwohnungen in der Stadt bauen wollen, um die Zahl der Sozialwohnungen in Berlin zumindest stabil zu halten – das ist ein ganz wesentlicher Punkt, an dem wir arbeiten müssen –, dann brauchen wir eine Wohnungsbauförderung, die wirtschaftlich attraktiv ist, und zwar nicht nur für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, sondern vor allem auch für private Bauherren in Berlin.

Aktuell stimmen wir den Entwurf für die Wohnungsbauförderung 2022 im Senat mit verschiedenen Mitzeichnungen ab. Wir haben eine Verbändebeteiligung vorgenommen und verschiedene Gespräche dazu geführt. Unser Ziel ist, dass wir aufgrund der aktuellen Marktlage die Förderansätze deutlich anheben, um sie attraktiver zu machen. Dass das dann gelingt, zeigt die Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung beispielsweise in Hamburg, in Brandenburg oder Nordrhein-Westfalen. Das sind alles Wohnungsbauförderungen, die überzeichnet sind. Da gibt es mehr Nachfrage nach Förderung, als Fördermittel zur Verfügung stehen. Insofern ist es wichtig, dass wir bei der Wohnungsbauförderung 2022, die wir auf den Weg bringen wollen, vor allem auch die aktuellen Kostensätze des Bauens zur Anwendung bringen und dass wir es schaffen, eine gewisse Dynamisierung bei den Baukosten in den Folgejahren zu ermöglichen. Das soll und darf kein Automatismus sein, aber uns muss klar sein, dass es bei steigenden Baukosten in den Folgejahren auch eine entsprechende Anhebung der Fördersätze geben muss, wenn wir denn wollen, dass tatsächlich Nachfrage bei unserer Wohnungsbauförderung entsteht.

Gefördert werden sollen 2022 und 2023 jedes Jahr bis zu 5 000 Sozialwohnungen. Das ist die Größenordnung, die wir aus den vergangenen Jahren übernommen haben. Allerdings brauchen wir dazu eine jährliche VE in Höhe von 739 Millionen Euro. Das ist auch der Unterschied zu der Wohnungsbauförderung 2019, die gegenwärtig noch gilt. Da standen für diese 5 000 Wohnungen 500 Millionen Euro zur Verfügung. Die Differenz zeigt schon deutlich, dass die neue Wohnungsbauförderung attraktiver ausgestaltet ist.

Der Versuch, der dahinter steht, ist, dass durch den geförderten Wohnungsneubau das Auslaufen der Bindungen des alten Sozialwohnungsbaus weitgehend kompensiert werden kann. Bis 2030 wird unter Annahme der prognostizierten jährlichen Bewilligungszahlen durch den geförderten Wohnungsneubau ein Zuwachs von 50 300 Wohnungen erwartet, also jedes Jahr zusätzliche 5 000 Wohnungen, um das Absinken der Sozialwohnungen aufzuhalten.

Im Moment gehen wir davon aus, dass in der nächsten Woche der Entwurf des Landeshaushalts 2022/2023 vom Abgeordnetenhaus beschlossen wird. Dann haben wir die Fördersumme, die jährlich für diese 5 000 Wohnungen zur Verfügung steht, per Beschluss des Abgeordnetenhauses festgelegt. Und dann bedarf es einer entsprechenden Abstimmung mit dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses, um die neue Wohnungsbauförderung auf den Weg zu bringen. Ich gehe davon aus, dass spätestens nach der Sommerpause die Wohnungsbauförderung 2022 zur Verfügung steht. Dann ist nicht mehr viel Zeit bis Ende des Jahres; das ist klar. Wir werden also sehen, in welchem Umfang die Mittel 2022 noch ausgeschöpft werden können.

Ich will aber auch sagen, dass das noch nicht der Weisheit letzter Schluss ist. Wir wollen mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft vereinbaren, dass wir über weitere Fördermöglichkeiten in einer Arbeitsgruppe beraten, damit wir auch eine zielführende Wohnungsbauförderung haben und die Inanspruchnahme von durchschnittlich 5 000 Sozialwohnungen im Jahr tatsächlich gesichert werden kann. Es hilft uns nichts, Geld in der entsprechenden Größenordnung zur Verfügung zu stellen, aber nicht real zum Bau von Sozialwohnungen zu kommen. Über diese Hürde müssen wir, um den Sozialwohnungsbestand in Berlin halten zu können und die fatale Entwicklung, das Absinken der Zahlen des sozialen Wohnungsbaus, aufzuhalten.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Ich erinnere an der Stelle daran, dass die Diskussion, die Statements und die Programme der Parteien und Fraktionen jetzt nicht Thema sind. Jetzt sind Fragen an unsere Anzuhörenden zu stellen. Wir können das Thema länger bei der Auswertung der Veranstaltung diskutieren, aber jetzt sollten wir uns angesichts des Zeitrahmens auf Fragen konzentrieren. – Damit beginnt jetzt Herr Förster von der FDP-Fraktion.

Stefan Förster (FDP): Danke noch einmal für den Hinweis, Herr Vorsitzender! Wenn wir uns kurzfassen, können wir auch Frau Pätzold noch antworten lassen. Das war ja auch Ziel der Übung. – Danke für Ihre Ausführungen, sehr geehrte Anzuhörende! Ich hätte ein paar Fragen. Frau Pätzold, als Wissenschaftlerin können Sie vielleicht noch einmal konkret benennen, wie es in anderen Ländern aussieht. Damit meine ich nicht nur andere Bundesländer, sondern auch andere europäische Länder. Ich glaube, bei allem, was wir in Deutschland auch kritisch anmerken, haben wir eins der sozialsten Mietrechte der Welt. Sie können mich da im Einzelfall gerne belehren. Aber wenn wir mal nach Griechenland, Spanien, Italien und Frankreich schauen, dann haben wir dort wesentlich weniger sozialen Schutz und wesentlich weniger Diskussionen über Sozialwohnungen und Ähnliches. Wir haben dort teilweise eine sehr hohe Eigentumsquote, was in ärmeren Ländern teilweise soziale Probleme nach sich zieht. Ich glaube, bei allem, was wir in Deutschland diskutieren, sind wir im europa- und weltweiten Vergleich auf einem sehr guten Niveau, und es wird wenige Länder auf der Welt geben, die über uns stehen. Deswegen meine Frage, wie Sie als Wissenschaftlerin das einschätzen, was Sozialwohnungen und den Bestand betrifft. Aber ich habe auch die Frage, wie das andere Länder machen.

Herrn Hilgenfeld bin ich dafür dankbar, dass er noch einmal festgestellt hat, dass sozialer Wohnungsbau nicht automatisch mit dem Auslaufen der Förderung verschwindet, sondern diese Wohnungen weiterhin da sind. Warum sollten städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften nicht daran festhalten? – Im Gegenteil: Gerade die Genossenschaften liegen bei der Durchschnittsmiete sogar noch unter den städtischen Gesellschaften und kommen ihrer sozialen Funktion in Größenordnungen nach. Deshalb ist es auch bedauerlich, dass sie in Berlin zu wenig Grundstücke bekommen und nicht stärker bauen können. Die haben ja das Geld und wollen auch bauen.

Weil einige hier im Ausschuss der Meinung sind, der soziale Wohnungsbau Westberliner Prägung könnte wieder ein Allheilmittel sein und müsse deswegen wieder aufleben, habe ich die Frage, ob vermittelbar ist, dass man 12 bis 15 Prozent Rendite mit Steigerungsraten zusichert, die am Ende der Steuerzahler bezahlt. Sie haben ja gesagt, Sie hätten auch die Expertise für den Blick in die Vergangenheit. Es war ja so, dass ein Großteil der Westberliner Schulden, die in die Einheit eingebracht wurden, aus dem sogenannten sozialen Wohnungsbau kamen. Vielleicht können Sie darauf noch einmal eingehen. Das kann doch kein Modell für die Zukunft sein.

Ich habe auch die Frage, was Sie von Subjektförderung statt Objektförderung halten. Wir haben damals erlebt, dass man die Leute mit Fehlbelegungsabgaben nicht aus den Wohnungen bekommen hat, auch wenn sie nicht mehr bedürftig waren und die Kriterien nicht mehr erfüllt haben. Am Ende wurde zwar viel geklagt, aber die Wohnungen waren trotzdem blockiert. Sollte man also nicht lieber mit Subjektförderung denjenigen helfen, die auch bedürftig sind?

Frau Hamann, Sie haben viele Instrumente vorgestellt. Wir haben schon jetzt bei den städtischen Gesellschaften 50 Prozent Sozialquote im Neubau und 30 Prozent in sozialschwachen Gebieten. Muss man nicht auch zur Herstellung der sozialen Mischung in Berlin die Aufnahmefähigkeit bestimmter Quartiere berücksichtigen? Wenn wir sagen, es reicht am Ende nicht, ist das vielleicht doch eine Frage der Definition. Deshalb an alle drei Anzuhörenden: Was ist denn sozial? Ist es sozial, wenn es immer und ewig 6,50 Euro kostet, egal wie sich die anderen Kosten entwickeln? Wie definiert man das? Macht man das abhängig vom Preissteigerungsindex, wobei man einen bestimmten Prozentsatz des Haushaltsnettoeinkommens fürs Wohnen ausgibt? Da hat jeder andere Vorstellungen. Ich glaube, wir müssen uns da ehrlich machen und werden auf Dauer nicht Wohnungen für 6,50 Euro anbieten können, wenn die Preisentwicklung und die Inflationsrate so ist wie im Moment.

Eine letzte Frage noch an Frau Hamann, da sie von der Aktivistin beim Mietenvolksentscheid über den Vorstand der sozialen Wohnraumversorgung nun beim Mieterverein angekommen ist: Sie hatten bei der sozialen Wohnraumversorgung, bei der Anstalt öffentlichen Rechts Gelegenheit, diese Sachen mitzugestalten. Da haben Sie dann mit einem lauten Knall hingeschmissen. Es reicht, ich kündige – so lautete Ihr Brief damals. Können Sie noch einmal etwas dazu sagen, warum es Ihnen da, wo Sie in Funktionen waren, nicht gelungen ist, das, was Sie hier wortreich anprangern, umzusetzen?

Vorsitzender Andreas Otto: Wir lassen Frau Schmidberger noch eine Frage an Frau Pätzold stellen, die dann antworten darf, und dann entlassen wir Frau Pätzold. – Bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Herzlichen Dank, Frau Pätzold, für die Präsentation! Lehrreich war für uns das Thema soziale Segregation in Berlin. Ich würde Sie bitten, dazu noch einmal etwas zu sagen. Mir ist aufgefallen, dass wir im Osten von Berlin ziemlich viele Neubauten im sozialen Wohnungsbau haben und im Westen nicht. Würden Sie meine Einschätzung teilen, dass wir uns bemühen müssen, in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und anderen Gebieten das Thema „soziale Mischung“ anders anzugehen?

Dann habe ich noch eine Frage, die in eine ähnliche Richtung geht wie die von der FDP. Wie sehen Sie die Situation in anderen Ländern? Gibt es irgendwo Beispiele, wo man sagen kann, allein die Subjektförderung führt in die Irre? Oder gibt es Beispiele – vielleicht habe ich da vorhin nicht ausreichend zugehört –, wo man sagen könnte, da ist die Subjekt- und die Objektförderung in einer guten Mischung? Gibt es irgendwo eine idealtypische Mischung, die gut funktioniert? – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Dann lassen wir jetzt erst einmal Frau Pätzold noch etwas sagen. Danach würden wir sie entlassen. – Bitte schön!

Ricarda Pätzold (Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH) [zugeschaltet]: Sie können mir gerne auch noch Fragen in Ergänzung zum Wortprotokoll stellen, denn es ist wirklich misslich, dass ich jetzt keine Zeit mehr habe. – Es gibt nicht das gelobte Halleluja-Land in Europa. Interessant ist, dass momentan alle Länder über diese Fragen diskutieren. Insofern ist man in guter Gesellschaft und kann voneinander lernen, obwohl man immer einen sehr großen Teil an Voraussetzungen mitdiskutieren und mitbedenken muss. Insofern ist die Übertragbarkeit immer schwierig. Wir haben den Vorteil, dass Deutschland eins der reichsten Länder und damit vielleicht das gelobte Land ist. Einige Probleme, die durch die Konzentration von benachteiligten Haushalten existieren, gibt es in Deutschland weniger. Alle kennen bundesweit die Großsiedlungen, wo es immer wieder soziale Spannungen gibt. Wenn Wohnungsmärkte aber enger werden, läuft es aber auf eine stärkere Konzentration hinaus. Das kann man auch in Berlin beobachten. Deswegen ist die Weiterarbeit an diesem Thema ganz wichtig. Es geht darum, das zu vermeiden und mit sozialer Stadt andere Rahmenbedingungen für die Anknüpfquartiere zu schaffen.

Zu der Frage, ob nur die Objekt- oder die Subjektförderung irgendwo besonders gut wirkt: Ich glaube, es ist wichtig, das einmal zusammen zu budgetieren. Das macht zum Beispiel Österreich. Da sieht man auch die Effekte, ob man über einen sozialen Wohnungsbau die Wohnkosten ein Stück weit im Auge behalten und das Davongaloppieren von notwendigen Subjektförderung aufhalten kann. Wenn man einen größeren sozialen Wohnungsbestand hat, dann bedeutet das natürlich auch eine andere städtische Akzeptanz und ein anderes städtisches Image. Sozialer Wohnungsbau löst zum Teil immer noch diese „Die da“-Impulse aus, obwohl 35 bis 40 Prozent und in manchen Städten 50 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner zugangsberechtigt sind. Wenn man große Bestände hat, dann ist es ein allgemeingesellschaftlich akzeptiertes Projekt. Und wenn es dann noch von vielen Akteuren – Herr Hilgenfeld, ich gebe Ihnen da völlig recht – getragen wird, dann ist es das umso mehr der Fall.

Man kann das also nicht von heute auf morgen schaffen. Wir können aus unseren eigenen Erfahrungen mit dem System eine Menge lernen. Das heißt nicht nur, wir machen es ganz anders und reißen mal wieder den Baum mit der Wurzel aus. Wir sollten mit den Akteuren daraus eine Zukunftsgeschichte machen, denn die Herausforderung der Bezahlbarkeit wird bleiben. Warum macht man das denn? – Es geht um mehr als das Dach über dem Kopf. Es geht auch darum, dass Menschen, die vielleicht nicht die besten Startchancen im Leben haben, nicht auch noch in Quartieren wohnen, die ihre Startchancen weiter schmälern. Es geht darum, dass man vielleicht auch eine Wohnung wählen kann, die das eigene Leben stützt. Diese Art von Wahlfreiheit – auch für den einen oder anderen Professor, der beschließt, sein Geld für etwas anderes auszugeben und im sozialen Wohnungsbau zu bleiben – wird gebraucht. Deswegen braucht es andere Mixturen von Förderung. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank, Frau Pätzold! Wir kommen eventuell auf das Angebot zurück, noch Fragen nachzuliefern. Die Kolleginnen und Kollegen, die noch Fragen an Sie haben, sollten das in ihren Redebeiträgen kenntlich machen. Dann kann man das im Wortprotokoll identifizieren. Ansonsten herzlichen Dank und noch ein schönes Tagwerk! – Ich springe jetzt zurück zu Frau Schmidberger, die sich zunächst auf Fragen an Frau Pätzold konzentriert hat, aber noch Fragen an die anderen Anzuhörenden stellen kann. – Bitte schön!

Katrin Schmidberger (GRÜNE): Danke schön! – Es wurde hier richtigerweise gesagt, dass eine Wohnung nicht verschwindet, wenn eine Bindung endet. Physikalisch ist das so. Ich will aber auf den Punkt hinaus, dass wir ein Problem mit den alten Beständen haben und dass die Kostenmiete so hoch ist. Diese hohe Kostenmiete von heute ist sozusagen die teure Mietspiegelmiete von morgen. Sie wissen ja auch, dass diese Miethöhen in den Mietspiegel einfließen und damit eine gewisse negative Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben. Aber das nur by the way.

Ich finde es richtig, dass wir die Wohnungsbauförderung massiv erhöhen, dass wir das Förderniveau erhöhen, dass wir die Fördersegmente erweitern. Das finde ich sehr gut. Ich glaube, wir hatten das 2019 schon einmal diskutiert, aber man kann sich Geld nicht backen. Daher bin ich guter Dinge, dass es auf jeden Fall eine bessere Förderung geben wird als die, die wir in der Vergangenheit hatten. Wenn wir eine Bindungszeit von 30 Jahren vorsehen – ich glaube, auch in der neuen Förderung ist dieser Zeitraum vorgesehen –, dann stellt sich die Frage, was langfristig mit diesen Häusern und Wohnungen passiert. In der Vergangenheit hatten wir beim alten sozialen Wohnungsbau das Problem, dass Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Frau Hamann hat gerade schon richtigerweise gesagt, dass in vielen Fällen die Darlehen vorzeitig abgelöst wurden, sodass sich die Bindungszeit extrem verkürzt hat. Wenn ich mich nicht irre, waren es statt 30 dann 21 Jahre. Vielleicht können Sie mal darstellen, welche Systemfehler gemacht wurden. Ich frage mich auch, ob in Zukunft sichergestellt ist, dass diese Wohnungen keine Eigentumswohnungen werden. Wir hatten ja gerade das Thema, wie schädlich das für die Mieterinnen und Mieter ist. Wir wünschen uns zwar, dass sozialer Wohnungsbau auch von Privaten errichtet wird, aber ich möchte nicht, dass diese Objekte danach benutzt werden, um die größtmögliche Rendite zu erzielen. Was tut der Senat, so etwas in Zukunft zu verhindern?

Ein anderer Punkt ist noch die Kostenmiete. Wenn ich das richtig sehe, haben wir in der jetzigen, aber auch in der zukünftigen Förderung automatisch alle zwei Jahre eine Mieterhöhung von 20 Cent. Das erinnert mich ein bisschen an die 12 oder 14 Cent pro Jahr, die immer im

April im alten Wohnungsbau fällig werden. Können Sie mich beruhigen, oder ist es ein Problem, dass wir solche automatischen Mittelsteigerungen von 10 Cent in einem Jahr haben? Könnte das später zu der Situation führen, dass die Mieten im Vergleich zum privaten Mietrecht so hoch sind, dass wir wieder eingreifen müssen?

Das führt mich zu meiner letzten Frage an alle: Ich finde es in Ordnung, wenn ein privater Investor einen gewissen Gewinn macht. Wir haben zwar nicht das normale Mietrecht wie auf dem freien Markt, sondern wir haben das Kostenmietrecht – das soll die Kosten decken –, aber auch in der Förderung ist ein kleiner Anteil Rendite für die Eigentümer enthalten. Deshalb habe ich die Frage, was eine angemessene Rendite für Private ist, wenn sie sozialen Wohnungsbau errichten. Das würde mich extrem interessieren. Natürlich geht es um Fördern und Fordern. Es geht darum, dass es eine Win-win-Situation für die Eigentümerinnen und Eigentümer als auch die Mieterinnen und Mieter gibt. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Jetzt haben wir Herrn Schenker für die Linksfraktion. – Bitte schön!

Niklas Schenker (LINKE): Vielen Dank! – Es wurde schon eine Menge gesagt. Ich finde es enorm, dass allein in den nächsten vier Jahren 20 000 Sozialwohnungen wegfallen werden und wir jedes Jahr 740 Millionen Euro ausgeben, um zu versuchen, diese 20 000 Wohnungen durch Neubau zu ersetzen. Selbst mit größten Anstrengungen und angesichts der Lage beim Bauen ist nicht davon auszugehen, dass wir es schaffen werden, diese 20 000 Wohnungen zu bauen. Und selbst wenn, würde es nur dazu führen, dass wir auf dem Niveau von heute wären, bei dem es eine große Wohnraumversorgungslücke gibt.

Ich wollte den Senat fragen, ob er schon etwas zu der neuen Richtlinie sagen kann. Was bedeutet es, wenn die attraktiver werden soll? Es wurden andere Bundesländer wie Hamburg und NRW genannt. Dort haben wir die Situation, dass die Bindungsfristen teilweise nur noch 15 Jahre betragen. Da kann ich mir vorstellen, dass das attraktiver ist. Das ist aber ein Problem.

Dass die Fördersummen an die gestiegenen Bodenwerte und Baukosten angepasst werden, ist unumgänglich, aber was ist damit genau gemeint? Wenn wir diese 740 Millionen Euro für die 5 000 Wohnungen haben, dann habe ich die Frage, wie viele Wohnungen zu welchen Einstiegsmietten für die Segmente WBS 100 und WBS 180 vorgesehen sind.

Es wurde auch schon darüber gesprochen, dass wir bei den Sozialwohnungen, die im Besitz von privaten Wohnungsunternehmen sind, eine zunehmende soziale Katastrophe haben. Ich nenne nur einmal die Konrad-Wolf-Straße, wo wir eine enorme Mietsteigerung sehen, wenn die Wohnungen aus der Bindung fallen. Hat der Senat Kenntnis darüber, wie viele Sozialwohnungen aus den alten Beständen noch im Besitz der landeseigenen Wohnungsunternehmen und wie viele im Besitz von Privaten sind? Wie sieht eine Ankaufsstrategie aus, bei der die landeseigenen Wohnungsunternehmen gezielt diese Bestände ankaufen?

Von Herrn Hilgenfeld, aber auch vom Senat wurden ergänzende Maßnahmen ins Spiel gebracht. Mich würde interessieren, was damit gemeint ist. Geht es um eine zusätzliche Subjektförderung, oder um was geht es sonst?

Ich bin mir nicht sicher, ob man dazu etwas sagen kann, aber der Mieterverein und der BBU waren an der Verbändeanhörungen zur neuen Förderrichtlinie beteiligt. Wie beurteilen Sie die neue Richtlinie? Das interessiert mich auch sehr.

An den Mieterverein habe ich noch die Frage: Wenn davon auszugehen ist, dass auch die Einstiegsmietten beim sozialen Wohnungsbau nach oben angepasst werden, was bedeutet das für die Mieterinnen und Mieter in der Stadt, die dringend auf eine Sozialwohnungen angewiesen sind? Wir werden es ja auch mit einer Explosion bei den Betriebskosten zu tun haben, sodass die Belastung auch von anderer Seite noch extrem zunehmen wird.

Sie haben das System der sozialen Zwischennutzung angesprochen. Vor dem Hintergrund, dass wir so wahnsinnig viel Geld für diese Förderrichtlinie ausgeben, dann würde ich vor dem Hintergrund, dass die privaten Wohnungsunternehmen die soziale Wohnraumförderung boykottiert haben, sagen, dass das insofern vielleicht gar nicht so dramatisch ist, weil öffentliches Steuergeld dann in die landeseigenen Wohnungsunternehmen und nicht in private Unternehmen geht. Bei den Landeseigenen kann man im Gegensatz zu den Privaten wenigstens davon ausgehen, dass es am Ende, wenn die Bindung ausgelaufen ist, wenigstens noch eine soziale Nutzung bleibt. Insofern noch einmal die Frage: Wäre es nicht sinnvoller, wenn wir uns nur noch auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen konzentrieren würden, was die öffentliche Wohnraumförderung angeht, und diese passgerechte für die Landeseigenen gemacht würde? Man kann kritisch hinterfragen, ob nicht, wenn selbst die Landeseigenen in den letzten Jahren nur für 1 000 Wohnungen die Förderung beantragt, aber mehr als 2 000 Wohnungen gebaut haben und eigentlich 50 Prozent Sozialwohnungen errichten sollen, eine stärkere Verpflichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen fehlt.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Wir müssen jetzt eine Lüftungspause von 15 Minuten machen. Danach fahren wir mit der Redeliste fort.

[Lüftungspause von 11.07 bis 11.22 Uhr]

Wir setzen die Sitzung fort. Herr Stettner hat für die CDU-Fraktion das Wort. – Bitte schön!

Dirk Stettner (CDU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender! – Ich hätte auch gerne Frau Pätzold ein paar Fragen gestellt, aber das geht jetzt nicht mehr. Das werden wir dann im Nachgang tun. – Es geht ziemlich eindeutig aus der Anhörung hervor, dass wir es nur in Verbindung mit neuem Wohnraum schaffen werden, die soziale Frage des Wohnungsbaus zu lösen. Deswegen ist meine Frage an Herrn Hilgenfeld, was die Meinung seines Verbands zum neuen Entwurf der Wohnungsbauförderung ist. Eine Stellungnahme des BFW sagt ziemlich klar, dass es so nicht funktionieren wird. Deswegen ist meine Frage an den Senat, inwieweit dafür Sorge getragen wird, dass wir jetzt hier nicht wieder – in Anführungsstrichen – nur ein Jahr verlieren – auf dem Weg sind wir ja gerade –, sondern tatsächlich die privaten Wohnungsbauunternehmen in die Förderung hineinbekommen. Es ist ja mitnichten so, wie es eben Die Linke gesagt hat, dass etwas boykottiert worden wäre, sondern bisher ging die Förderung schlicht am Markt vorbei.

Seitens der Grünen ist gefragt worden, was eine angemessene Rendite wäre. Was ist dazu die Sichtweise des Senats? Was möchte er anbieten? Und was ist die Sicht der Wohnungsunternehmen? – Das ist eine Frage an Herrn Hilgenfeld.

Hauptproblem bei der Kalkulation einer potentiellen Inanspruchnahme der Förderung – das geht jetzt primär in Richtung des Senats – ist die momentane Ungewissheit bei den Baupreisen. Wenn man sagen würde, eine realistische Rendite seien 3 Prozent, was am Wohnungsmarkt absolut angemessen ist, aber es gibt eine vollkommene Ungewissheit auf dem Weg dahin, dann bräuchte der private Unternehmer eine viel höhere Rendite, weil er Risiken ein kalkuliert. Planen Sie, die Unwägbarkeiten aufgrund der aktuellen Lieferengpässe, des Arbeitskräftemangels und der Baukostensituation in Ihre Förderrichtlinie aufzunehmen? Ist das möglich? – Aus meiner Sicht ist das unabdingbar.

Ich hätte gerne eine klare Aussage des Senats zu Folgendem: Stimmen Sie mir zu, dass die Hoffnung, wir könnten allein mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen diese soziale Aufgabe stemmen, vollkommener Unsinn ist?

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Jetzt ist Herr Laatsch für die AfD-Fraktion dran.

Harald Laatsch (AfD): Danke, Herr Vorsitzender! – Ich hätte auch gerne noch Fragen an Frau Pätzold gestellt, insbesondere in Bezug auf den internationalen Vergleich. Wir müssen konstatieren, dass 70 Prozent aller EU-Europäer im Eigentum leben, also nur noch 30 Prozent Mieter übrig bleiben, während 86 Prozent der Berliner Mieter sind. Insofern sind vielleicht die absoluten Zahlen im sozialen Wohnungsbau die wichtigeren Vergleichsdaten. Wenn es dazu Informationen gibt, hätte ich das gerne von den Anzuhörenden gewusst.

Wir erkennen insgesamt, dass die Bindefristen überhaupt nicht die Lösung sind. Das funktioniert so nicht. Wir sind in einer Tretmühle, in einem Perpetuum Mobile, das immer wieder von vorne anfängt. Wir verlieren dabei immer wieder den sozialen Wohnungsbau. Das wird so nicht funktionieren. Das heißt, wir müssen insgesamt mehr Alternativen diskutieren. Deswegen auch meine Frage an die Anzuhörenden: Haben Sie das Gefühl, dass Alternativen ausreichend diskutiert werden? Oder wird mehr ideologisch immer wieder auf dasselbe System fokussiert, und kommen Alternativen aus Ihrer Sicht dabei vielleicht zu kurz?

Auch ich habe die Frage nach den Mietrenditen. Haben Sie, Herr Hilgenfeld, den Überblick, wie hoch die durchschnittliche Mietrendite in Berlin ist?

Noch einmal zu alternativen Maßnahmen: Wir sehen zum Beispiel in Barcelona, wo wir mit dem Ausschuss waren, dass dort mehr als 90 Prozent der Bewohner Eigentümer sind, und zwar weil sie in einer sozialen Maßnahme gefördert wurden, nämlich bei der Eigentumbildung. Warum fangen wir nicht an, statt den Bauherren oder die große Gesellschaft zu fördern, direkt die Förderung über die Zinsen und die Zuschüsse an den sozial zu Fördernden zu geben und ihn zum Eigentümer zu machen – in welchem System auch immer, da gibt es bestimmt verschiedene Alternativen? Das wäre vielleicht auch noch eine Möglichkeit.

Subjektförderung wurde jetzt schon mehrfach angesprochen. Was verlangen wir schon seit Jahren.

Das waren so meine Gedanken. Vielleicht können Sie noch einmal sagen, welche alternativen Maßnahmen Sie sehen und ob Sie es als sinnvoll ansehen, alternative Maßnahmen statt dem klassischen sozialen Wohnungsbau mit Bindefristen durchzuführen. – Danke!

Vorsitzender Andreas Otto: Sie haben das Wort, Frau Aydin.

Sevim Aydin (SPD): Ich habe eine Frage an Frau Hamann. – Sie hatten erzählt, dass es Schwierigkeiten bei dem Mietzuschuss, vor allem bei der Antragstellung gab. Können Sie uns schildern, welche Schwierigkeiten das waren? Sie hatten von 5 Millionen Euro gesprochen, die nicht ganz verbraucht werden konnten.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke schön! – Damit ist meine Redeliste erschöpft, und wir sind mit den Fragen durch. Dann schreiten wir zu der Beantwortungsrunde. – Bitte schön, Herr Hilgenfeld!

Mario Hilgenfeld (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Das waren viele Fragen, und viele waren grundsätzlicher Natur. Ich versuche einmal, das der Reihe nach abzuarbeiten und beginne mit Herrn Förster. Frau Pätzold und ich hatten darauf hingewiesen, dass der soziale Wohnungsbau nur ein Baustein in einem großen Potpourri ist. Das fängt beim Baurecht an. Wir hatten das heute schon mit der Umwandlungsverordnung gesehen, oder denken Sie an das kooperative Baulandmodell und die Bauvorschriften, die es überall im Bereich des B-Plans heutzutage schon gibt. Das geht über das Mietrecht, das Zweckentfremdungsverbotsrecht, Milieuschutzthemen. All das trägt natürlich zu einer gewissen Befriedung der Marktlage bei. Das soll helfen, die soziale Wohnraumversorgung abzusichern. Wir haben einen starken Ausbau des Sektors der städtischen Gesellschaften. Uns fehlt ein Ausbau des Sektors der Genossenschaften oder des gemeinwohlorientierten Bereichs. Aber auch daran arbeitet die Bundesregierung noch. Es soll ja eine Art neue Gemeinnützigkeit überprüft und eingeführt werden. Insofern sind das alles Bausteine, die wir nicht losgelöst, sondern ergänzend, komplementär in Betracht ziehen sollten.

Sozialer Wohnungsbau besteht aus zwei Elementen, der Belegungsbindung und der Mietpreisbindung. Die Mietpreisbindung ist häufig in der Diskussion. Die Belegungsbindung ist eine steuernde Größe. Wenn Sie am Markt natürlich nicht genügend Wohnungen finden, um bestimmte sozial schwächere Personen zu versorgen, brauchen Sie einen stärkeren Fokus auf die Belegungsbindung. Ich kann mich entsinnen, dass wir auch im Land Berlin vor vielen Jahren mal einen Testballon mit dem Thema „Kauf von Belegungsbindungen“ gestartet haben. Das wäre dann beispielsweise schon einmal mit Blick auf Alternativen etwas, das man sich angucken könnte. Ob das etwas sein könnte, kann ich jetzt so nicht sagen. Das hängt von vielen Faktoren ab.

Ich hatte in meinem Eingangsstatement schon die Option der einkommensorientierten Zuschüsse auf hybride Finanzierungs- oder Förderformen hingewiesen. Subjekt- und Objektförderung sind in der Diskussion, die wir gesamtdeutsch führen, in der Tendenz vorzugswürdig, um über die Objektförderung die Grundbindung zu erzeugen und über die Subjektförderung dann das feingliedrige Aussteuern der Mietpreishöhen zu erreichen. Das halten wir für geeignet, um nachfragegerechter darauf zu reagieren.

Herr Förster hat gefragt, was sozial ist. Das ist eine grundsätzliche Frage. Wenn wir gemeinsam finden, dass eine 8-Euro-Miete zu hoch ist, dann ist es wohl eine unsoziale Miete. Wenn wir aber gemeinsam der Meinung sind, dass bei einer 15-Euro-Kostenmiete, die wir heute im Neubau durchaus schon regelmäßig erzielen, Fördermieten zu 7,50 Euro – also eine Halbierung – immer noch nicht sozial genug sind, dann weiß ich es auch nicht mehr. In diesem Spagat bewegen wir uns in der Diskussion. Wir haben also immer eine Relation zum Gesamtmarkt und eine Relation zu den Kostenmieten. In dieser Relation halte ich die Mieten der Wohnungsbauförderbestimmungen, die jetzt im Entwurf enthalten sind, eher schon für zu gering. Ich glaube, sie müssen angehoben werden, damit das wirtschaftlich aufgeht, ohne unsozial zu werden. Ich glaube, alle Nettokaltmieten unter 10 Euro im Neubau sind sozial gerechtfertigt, denn sie haben noch ein großes Abstandsgebot zu einer Marktmiete und zu einer kostenorientierten Neubaumiete.

Hier auch noch einmal der Hinweis: Aus unserer Zählung heraus haben wir in Berlin rund 40 Prozent nachhaltig aufgestellte Bestände. Wir haben ja nicht nur die 20 Prozent der städtischen Bestände und die 10 bis 12 Prozent Genossenschaften, sondern wir haben auch noch Stiftungen und soziale Träger mit ihren Wohnungsbeständen. Wir sind im internationalen Vergleich durchaus weit vorne mit den Trägern des sozialen Wohnungsbaus.

Bauvorschriften sind allgemein gültig. Wenn wir von sozialem Wohnungsbau reden, machen wir keine Ausnahmen. Es wird – das ist aus unserer Sicht auch sehr sinnvoll – keinen neuen Schlichtwohnungsbau geben, um einen Bau günstiger und bezahlbarer zu machen. Es ist vom Image und der Zuschreibung her, die der soziale Wohnungsbau verdient hat, nicht gerechtfertigt zu sagen, da specken wir ab, um etwas billiger zu machen. Gleiche Bauvorschriften für alle führen zu gleichartigen Gebäuden.

Frau Schmidberger, die Eingangsthemen waren soziale Segregation, hohe Kostenmieten und vorzeitige Ablösung. Ich glaube, mit unserer Art des sozialen Wohnungsbaus können wir der sozialen Segregation sehr gut entgegenwirken. Das war in der Vergangenheit nicht der Fall. Deswegen kämpfen wir mit vielen Problemen in den Großwohnsiedlungen mit Mietenkonzerten und Ähnlichem. Die Neubauförderung, wie wir sie heute kennen, ist eine modulare Förderung, die eine breite Vermietungsstruktur ermöglicht und die eingestreut wird. Wir bauen heute keine komplexen großen Siedlungen einseitig mit 2 000 bis 3 000 Wohnungen mit einer besonderen sozialen Ausrichtung mehr, sondern wir sind heute ein bisschen klüger als damals und versuchen, mit Bindungszeiten, Mietbindungsstrukturen Probleme der Vergangenheit zu vermeiden. Die Bindungszeiten ein wenig zu verlängern, ist ein Gedanke, den ich durchaus gut verstehen kann. Ich gebe aber mal ein bisschen ketzerisch zu bedenken – Sie hatten auch die vorzeitige Ablösung im sozialen Wohnungsbau und gleichzeitig am Ende die hohen Kostenmieten kritisiert –: Wer jetzt vorzeitig ablöst, geht in den Mietspiegel mit einer etwas geringeren Miete ein. Das ist ein wirtschaftlicher Effekt. Dass man deswegen die vorzeitige Ablösung pushen möchte, glaube ich eher nicht, aber es sind Effekte, die alle eine Rolle spielen. Ich kann das in der Kürze der Zeit gar nicht alles aufdröseln. Die hohen Kostenmieten sind ein Relikt und ein Produkt einer anderen Zeit. Wir wiederholen diese Phänomene nicht. Es gibt in den heutigen WFB keine Kostenmieten mehr, sondern vereinbarte Mieten, die sich nur noch sehr maßvoll entwickeln. Wir dürfen auch nicht vergessen, liebe Frau Schmidberger, dass wir hier in Berlin auch Phasen mit hohem Leerstand hatten. Wer sehr lange Bindungszeiten von 50, 60 oder 80 Jahre angeht, die der alte soziale Wohnungsbau hatte, der muss auch mit Marktveränderungen leben, die vielleicht nicht immer nachfragestabil

sind. In dieser Phase der Neunzigerjahre, Anfang der Zweitausenderjahre hatten wir eine weitgehende Freistellung von Bindungen im sozialen Wohnungsbau. Das war auch Konsens hier im Abgeordnetenhaus.

Was ist eine angemessene Rendite? Das war eine häufig gestellte Frage. Das liegt im Auge des Betrachters. Dabei geht es um verschiedene Aspekte. Erstens: Es sollte keine zu hohe Rendite sein, denn ansonsten kämen die Verwaltung und die IBB, die das prüfen, in eine beihilfenrechtliche Überforderung. Zweitens: Wenn Sie ein Tool wie das Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung nutzen, dann muss dort ein angemessener, adäquater Ausgleich für den Eingriff durch die Förderung gewährleistet sein. Sie verlangen von einem privaten Bauherrn, dass er in seinem B-Planbereich geförderten Wohnungsbau für die Allgemeinheit zur Verfügung stellt. Damit soll er nicht reich werden, aber er soll damit auch keinen Verlust machen. Das heißt, Sie sollen ausgleichen, was in diesem Kooperativen Baulandmodell notwendig ist. Unserer Einschätzung zur aktuellen WFB-Version – die letzte Version kenne ich ja noch nicht, sondern nur die aus der Verbändeanhörung –: Wenn Sie, je nach Fallgestaltung, 2 bis 3 Prozent Eigenkapitalrendite haben, ist das viel. Wenn Sie auf einem teuren Grundstück oder mit teuren Baukosten arbeiten und vielleicht nicht alle diese Förderbausteine nutzen können – das ist ja eine modulare Förderung –, dann halten wir diese Förderung für grenzwertig. Das heißt, Sie sind dann bestenfalls bei einer schwarzen Null. Das wird nicht ausreichen, um Genossenschaften und private Bauherren zu motivieren. Für Städtische ist das schon eine gute Sache, weil die häufig die Grundstücke eingebracht bekommen.

Herr Schenker fragte nach dem Thema Ergänzungen. Ich hatte in meinem Eingangsstatement darauf hingewiesen, dass wir uns einen Ausbau der mittelbaren Belegungsbindung vorstellen könnten, dass ich also nicht nur konzentriert ein gefördertes Objekt habe, sondern Genossenschaften könnten in ihrem Bestand sogar die Bindungen überkompensieren, die man eigentlich nur im Neubau erzeugen könnte. Da wir damit eine andere Förder- und Finanzierungsstruktur erzeugen, würden wir uns wünschen, dass das ein Ansatz wäre, um Genossenschaften besser ins Bauen zu bringen. Einkommensorientierte Zuschüsse funktionieren so, dass sie eine ganz vernünftige wirtschaftliche Einstiegsrente haben. Die löst die Probleme mit dem Beleihungswert und mit der Kalkulierbarkeit für die Unternehmen, ohne dass Sie gleich eine Diskussion führen müssen, ob 6 oder 7 Euro Miete für die WBS-100-Mieterinnen und -Mieter ein wirtschaftliches Risiko darstellen. Sie haben also eine höhere Eingangsrente und eine sozialpolitisch gut steuerbare Mietenstruktur.

Solche Elemente, davon gehe ich aus, werden wir in der nahen Zukunft weiter diskutieren. Senator Geisel hatte ja gesagt, dass wir diese Themen in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe entwickeln sollten. Da gibt es kein Patentrezept. Dafür brauchen wir auch Ihre Unterstützung hier im Ausschuss.

Zum Stichwort „nur Landeseigene“, Herr Schenker: Das kann man durchaus diskutieren. Das ist aber nicht der Weg, den wir bislang in Deutschland gegangen sind. Ich hatte das eingangs erwähnt. Ich glaube auch nicht, dass die Landeseigenen genügend Flächen und Potenzial dafür zur Verfügung haben. Sie wissen, dass wir 5 000 geförderte Wohnungen schaffen wollen. Sie kennen die Maßgaben für die städtischen Gesellschaften. Wir werden dort keine 5 000 geförderten Wohnungen bauen, außer die Städtischen errichten nur noch geförderten Wohnungsbau. Ich wäre aber sehr skeptisch, ob das der sozialen Mischung zuträglich ist, die wir eingangs hier erörtert haben. Insofern sind wir gut beraten, weiterhin einen breiteren Kreis

von Eigentümern einzubeziehen, ohne gleich das Feld der Vergangenheit aufzumachen. Beim Abgleich zum sozialen Wohnungsbau, Frau Hamann wird das bestätigen, gab es viele Kapitalanlagegesellschaften mit einem bestimmten Geschäftsmodell, die nur begrenzt Interesse daran hatten, diesen Wohnungsbau instandzuhalten und mit ihm in die Zukunft zu gehen. Ich glaube, in Berlin gibt es einige nachhaltig orientierte Eigentümer. Ich glaube, 40 Prozent der Bestandhalter sind das. Mit denen sollten wir ins Gespräch gehen, um solche Förderungen abzurufen.

Das beantwortet auch schon ein bisschen die Fragen von Herrn Stettner zur aktuellen Einschätzung der WFB. Wir warten dringend darauf. Die WFB aus dem Jahr 2019, die wir jetzt noch haben, fußen auf Daten von 2018. Sie sind hochgradig unwirtschaftlich. Man kann damit nicht gut vorankommen. Das klappt nicht. Wir brauchen dringend die Überarbeitung, die der Senat vorbereitet hat. Es wäre natürlich toll, wenn das vor der Sommerpause noch kommen würde. Wenn es nach der Sommerpause kommt, ist es auch okay. Aber da müssen wir vielleicht auch ein bisschen mehr Druck machen, damit die wirtschaftliche Förderung mit den Optionen, die ich gerade skizziert habe, dann auch dazu dient, die Förderung auf breiter Front an den Start zu bringen. Allein die Städtischen werden es zum jetzigen Zeitpunkt nicht schaffen.

Herr Laatsch hatte ein breites Spektrum von Fragen zu den Themen Eigentum, Alternativen und Subjektförderung. Herr Laatsch, es ist tatsächlich so, dass keines der Instrumente, die wir hier skizziert haben, entbehrlich ist: die Subjektförderung als auch die Subjektförderung, das Wohngeld, KdU, Beschränkungen im Mietrecht, Eingriffe ins Eigentum im Baurecht. Ich glaube, alle diese Facetten hat der Senat im Blick, und zwar – sehen wir mal von der Phase eines Mietendeckels ab – auch überwiegend in einem guten, ausgewogenen Mischungsverhältnis. Der Gesetzgeber, also Sie, sowie der Senat sind gehalten, die Eingriffe ins Eigentum immer wieder abzuwägen, zu überprüfen, ob wir damit das Ziel erreichen und niemanden überfordern. Das passiert in aller Regel, und insofern halten wir die Struktur der Maßnahmen, die wir hier sehen, durchaus für geeignet. Wir diskutieren über einen Ausbau der Subjektförderung. Wir haben das am Modell des alten sozialen Wohnungsbaus gesehen. Es gibt individuelle Möglichkeiten für Mieter, Subventionen zu beantragen. Wir haben in der Vergangenheit über das Berliner Wohngeldmodell gesprochen, aber das stärkste Schwert ist und bleibt nun einmal die Ausweitung des Angebots und ein gutes, vernünftiges Mietrecht. Mit diesen beiden Stellschrauben ist der Senat unterwegs. Die Miete im Blick zu behalten und der Neubau helfen uns am besten.

Ich glaube, auf die Förderung von Eigentum brauche ich nicht weiter einzugehen. Ich vertrete eher die Mietwohnungsbauer. Ich kann diese Fragen verstehen, aber das ist eher eine politische Diskussion, die über den sozialen Wohnungsbau hinausgeht.

Ich glaube, wir haben eine gute und lange gemeinsame Erfahrung, um diese Herausforderung im sozialen Wohnungsbau hinzubekommen. – Ich gebe damit erst einmal an Frau Dr. Hamann ab.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Es geht weiter mit Frau Dr. Hamann.

Dr. Ulrike Hamann (Berliner Mieterverein e. V.): Danke schön für die Fragen! Auch ich fange chronologisch an. Herr Förster hat nach der sozialen Mischung gefragt, die in Gefahr ist, wenn die Quoten erhöht werden. Wir sehen alle, dass momentan eine Entmischung in der Stadt passiert. Es ist kein Geheimnis, dass viel Verdrängung in die äußeren Stadtbezirke, überwiegend in die Großsiedlungen passiert, die zum Teil, aber nicht nur von den landeseigenen Wohnungsunternehmen abgedeckt wird. Wenn man dieses Phänomen auffangen will, dann muss man einen ganzen Instrumentenkasten auspacken. Das weiß der Senat. Ich denke, das lässt sich nicht dadurch lösen, dass eine Beschränkung der Quoten eingeführt wird, denn die Armen lassen sich nicht einfach wegzaubern. Die Haushalte mit niedrigen Einkommen brauchen eine Unterbringung, eine Möglichkeit zum Wohnen. Das ist eben nur mit Miethöhen gegeben, die zum Einkommen passen. Wir haben im Moment eine zu hohe Belastung der Haushalte durch die Miete, und die wird in Zukunft noch steigen, wenn wir uns die Energiekosten anschauen. Insofern ist es aus unserer Sicht dringend geboten, das Angebot auszuweiten anstatt zu verringern. Der Senat nimmt seinen sozialen Versorgungsauftrag ernst und versucht, Möglichkeiten zu schaffen.

Frau Schmidberger, Sie hatten gefragt, wie sich in Zukunft Systemfehler vermeiden lassen. Ein Systemfehler, der heute schon oft benannt wurde, sind die auslaufenden Bindungen. Das ist nach wie vor in den Förderrichtlinien enthalten. Auch in den neuen Förderrichtlinien haben wir das Problem, dass die Bindungen auf 30 Jahre oder kürzer begrenzt sind. Ich möchte auf das Problem hinweisen, dass da beispielsweise auch die Einbringung von landeseigenen Grundstücken, die als Sachwert bei landeseigenen Wohnungsunternehmen eingebracht werden, darunterfallen. Auch diese Einbringung wird durch 30-jährige Bindungen kompensiert. Das ist natürlich ein bisschen absurd, weil der Boden für immer übergeben ist, gleichzeitig aber die Bindungen begrenzt sind. Ich glaube, da muss man noch nachbessern, um auf eine andere Lösung zu kommen. Wir sind – das ist auch kein Geheimnis – für dauerhafte Bindungen, also nicht für begrenzte Bindungen. Das muss weiter ausgefeilt werden.

Es gab die Frage von Herrn Schenker nach dem Blick der Verbände auf die neuen Wohnraumförderrichtlinien. Ich weiß nicht, inwieweit die hier schon im Ausschuss besprochen wurden. Ich glaube, das war noch nicht der Fall, insofern will ich dem auch nicht vorgreifen. Es liegt eine Stellungnahme des Mietervereins zu dem ersten Entwurf vor.

In dem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass wir der Meinung sind, dass dringend daran festgehalten werden muss, dass nicht am Bedarf vorbeigebaut wird. Wohnraum fehlt vor allem im untersten Sektor. Noch einmal: 75 Prozent der WBS-Inhaberinnen und -Inhaber haben ein Einkommen bis zu 100 Prozent der Bundeseinkommensgrenze. Da ist also der hohe Bedarf. Wir haben seit dem letzten Wohnraumförderbericht 2018 – ergänzend zu dem untersten Sektor – eine Förderung für den 180er-Sektor drin. Ich denke, diese Kopplung sollte auch erhalten bleiben. Wir haben in dem oberen Bereich eigentlich nur 4 Prozent der WBS-Berechtigten. Insofern ist es wichtig, die Förderung der beiden Sektoren zu koppeln. Wenn die Einkommensgrenzen für die Erlangung eines WBS angepasst werden, was von verschiedener Seite immer wieder gefordert wird, muss man sich tatsächlich die sozialen Folgewirkungen anschauen. Wenn mehr Menschen WBS-berechtigt und damit auch antragsberechtigt für eine solche Wohnung sind, muss auch eine entsprechende Zahl an Wohnungen für dieses Mehr an Menschen vorhanden sein. Wir haben gehört, wie viele Sozialwohnungen gebaut werden. Da ist auf jeden Fall noch Luft nach oben.

Herr Laatsch hatte gefragt, ob die Alternativen ausreichend diskutiert werden. Die Alternativen sind für uns natürlich dauerhafte Bindungen. In dieser Hinsicht sehe ich momentan noch nicht genug Lösungsmöglichkeiten für die Ausweitung der Bindungsdauer für in die Hand genommenes staatliches Geld, das auch nur einmal ausgegeben werden kann.

Der Verweis auf Südwest- und Osteuropa, wo viel Mieterprivatisierung stattgefunden hat und eine ganz andere Eigentumsstruktur herrscht, ist interessant. Gleichzeitig muss man sich anschauen, was dort historisch gewachsen ist. Berlin ist traditionell eine Stadt der Mietwohnungen. Eine Umstellung ist nicht ohne schwere soziale Folgen möglich.

Zum Schluss noch zur Frage von Frau Aydin nach dem Mietzuschuss: Das Phänomen ist schon häufig diskutiert worden, und soweit ich weiß, hat die Senatsverwaltung das auf dem Schirm. Wir vom Mieterverein würden immer sagen, dass es ein großes Dickicht von Möglichkeiten gibt, die Subjektförderung zu beantragen. Wir haben das Wohngeld, den Härtefall bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Mietzuschuss in den Sozialwohnungen. Ich glaube, es ist vielen Mieterinnen und Mietern nicht klar, in welcher Reihenfolge sie diese Anträge stellen müssen. Jeder einzelne dieser Anträge – bis auf das Wohngeld – ist relativ kompliziert. Das sind bürokratische Hürden, die nicht jeder nehmen will. Gerade die unteren Einkommen, die nicht transferleistungsberechtigt sind, haben eine gewisse Scham, solche Anträge zu stellen. Das beobachten wir immer wieder. – Ich glaube, damit habe ich die Sachfragen beantwortet. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Wir machen weiter mit dem Senat. – Bitte schön, Herr Staatssekretär Gaebler!

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW): Vielen Dank! – Ich will dem Appell des Vorsitzenden folgen und das heute nicht zu sehr vertiefen, weil wir in der Auswertung der Anhörung vielleicht noch einmal auf ein paar Dinge, die hier angesprochen wurden, näher eingehen können. Es ging heute ja erst einmal darum, die Anzuhörenden zu hören.

Kurz zu dem Thema Wohnraumförderung 2022: Es wurde ja schon gesagt, dass die Anhörungen stattgefunden haben. Es gibt jetzt einen Entwurf, der dem Hauptausschuss vorgelegt werden muss, der aber noch in der senatsinternen Abstimmung ist. Sobald wir konkrete Verständigungen haben, werden Sie darüber in Kenntnis gesetzt. Zielsetzung ist dabei, auf die Entwicklung am Markt, auf die höheren Baupreise mit höheren Darlehen, mit einem höheren Tilgungsverzicht zu reagieren. Es gibt höhere Zuschüsse für ökologisches Bauen, auch zur teilweisen Kompensation der weggefallenen oder reduzierten KfW-Mittel. Ziel ist auch, dass es mehr Fördernehmer im Modell 2 gibt, um die Entwicklung gemischter Quartiere zu unterstützen. Eine Flexibilisierung des Eigenkapitalerfordernisses ist vorgesehen, auch um einen besseren Abgleich zwischen Bundes- und Landesförderungen zu bekommen. Die Besicherungsregeln sollen angepasst werden, weil sie teilweise – gerade bei Gemeinnützigen – zu Schwierigkeiten geführt haben. Es soll eine jährliche Anpassung geben, um auf Entwicklungen am Markt, gerade was die Baukosten und Erstellungskosten angeht, reagieren zu können. Das soll dann gemeinsam mit den Beteiligten überprüft und regelmäßig angepasst werden.

Zum Renditeansatz: Wir haben keinen exakten Renditeansatz von 2,7 oder 3,2 oder etwas Ähnlichem. Stattdessen macht die IBB eine Prüfung, ob es eine Überkompensation gibt. Die bewegt sich etwa in dem Rahmen, der hier genannt wurde. Wir legen als Senat aber keine

spezielle Aussicht auf einen ganz exakten Renditeansatz fest, sondern das ergibt sich aus den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, die die IBB macht.

Generell müssen wir diese Wohnungsbauförderregelungen diskriminierungsfrei machen und könne nicht nur eine private Gesellschaft, auch wenn es eine landeseigene ist, zulassen und andere privatrechtlich organisierte Gesellschaften nicht. Inwieweit wir für die städtischen Gesellschaften noch besondere Programme auflegen müssen, müssen wir diskutieren. Auch da müssen wir natürlich sehen, dass das beihilfenrechtlich Bestand haben muss.

Zu der Frage, warum wir nicht nur auf Landeseigene, sondern auch auf andere setzen: Das liegt ganz einfach daran, dass wir zwar landeseigene Grundstücke haben, auf denen gebaut werden kann, es aber auch viele Private gibt, die auf privaten Grundstücken bauen und auf die wir keinen Zugriff haben. In solchen Fällen müssten wir entweder die Grundstücke oder anschließend die Wohnungen erwerben. Das sind wir schon der Meinung, dass die Wohnraumförderung auch für private Eigentümer ein gutes Mittel ist, zusätzlichen Raum für die Erstellung von Wohnraum zu finden. – So viel heute von mir. In der Auswertung der Anhörung ist noch eine Vertiefung einzelner Themen möglich.

Vorsitzender Andreas Otto: Vielen Dank! – Wir sind jetzt eigentlich am Ende, aber Herr Stettner hat sich noch einmal gemeldet. – Sie können noch eine Nachfrage stellen, aber kein Statement mehr abgeben.

Dirk Stettner (CDU): Ich werde kein Statement abgeben. Ich habe nur die Frage, inwieweit Sie bei den Privaten die Unsicherheit des Marktes über Gleitklauseln, beispielsweise Materialgleitklauseln, einbinden wollen. Das hatten Sie nicht beantwortet. – Vielen Dank!

Vorsitzender Andreas Otto: Herr Staatssekretär!

Staatssekretär Christian Gaebler (SenSBW): Das meinte ich mit dieser jährlichen Anpassung. Wir wollen genau das machen. Für den Haushaltsgesetzgeber ist es immer schwierig, wenn etwas völlig unkalkulierbar ist und Automatismen hineinkommen, die den Haushalt in nicht vorhersehbarer Weise fordern. Deshalb müssen wir zum einen eine Möglichkeit finden zu sagen, es gibt für Indexsteigerungen, für steigende Baukosten über die jährliche Anpassung einen Ausgleich. Andererseits muss es aber auch eine Deckelung geben, damit der Haushaltsgesetzgeber noch einen Zugriff hat. Diese Balance versuchen wir gerade, in Gesprächen mit vielen Beteiligten auszuhandeln.

Vorsitzender Andreas Otto: Danke, schön! Dann konnte das geklärt werden. – Ich möchte mich insbesondere bei den Anzuhörenden, Frau Hamann, Herrn Hilgenfeld und natürlich auch bei Frau Pätzold, die uns leider schon verlassen musste, bedanken. Ich schlage vor, wenn noch Fragen an Frau Pätzold sind – das haben einige der Abgeordneten angesprochen –, dieser ans Ausschussbüro zu schicken. Wir werden sie dann weiterleiten. Oder Sie wenden sich direkt an Frau Pätzold, was sicher auch möglich ist. Wir lassen das Wortprotokoll fertigen und rufen dann den Tagesordnungspunkt nach der Sommerpause wieder auf. Ich gehe davon aus, dass dann die Förderrichtlinien veröffentlicht sind. Dann könnten wir noch einmal eine inhaltliche Debatte aufnehmen und das Thema fortsetzen. Insofern schließen wir jetzt den Tagesordnungspunkt ab.

Punkt 5 der Tagesordnung

Vorlage – zur Kenntnisnahme – gemäß Artikel 64
Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Drucksache 19/0176
**Zweite Verordnung zur Änderung der Zehnten
Verordnung über die förmliche Festlegung von
Sanierungsgebieten**
(auf Antrag der Fraktion Die Linke)

[0042](#)
StadtWohn

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 7 der Tagesordnung

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/0312
**Entwurf des Bebauungsplans 1-106 (Erweiterung
Bundeskanzleramt) vom 27.07.2021 für die
Erweiterung des Bundeskanzleramts auf dem
Moabiter Werder und einer Teilfläche östlich der
Spree sowie über einem Abschnitt der Spree im
Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit**

[0048](#)
StadtWohn
Haupt

Siehe Inhaltsprotokoll.

Punkt 8 der Tagesordnung

Verschiedenes

Siehe Beschlussprotokoll.