

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 14. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. November 2022)

zum Thema:

Wohnungsbindungen im Rahmen der ModInst Förderprogramme

und **Antwort** vom 28. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Nov. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 13918

vom 14. November 2022

über Wohnungsbindungen im Rahmen der ModInst Förderprogramme

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Investitionsbank Berlin um Informationen (IBB) gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Für wie viele Wohnungen wurden zwischen 1990 und 2003 in den einzelnen bezirklichen Sanierungsgebieten eine Förderung zur Instandhaltung und Modernisierung im Rahmen des Programms der sozialen Stadterneuerung gewährt?

Antwort zu 1:

Entsprechend der Auswertung der Informationen der IBB wurden zwischen 1990 und 2003 in den bezirklichen Sanierungsgebieten für 15.194 Wohnungen und in den Untersuchungsgebieten für 2.693 Wohnungen (insgesamt 17.887 Wohnungen) Förderungen im Rahmen des Programms der sozialen Stadterneuerung gewährt.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen sind in den einzelnen Bezirken im Rahmen des Förderprogramms derzeit noch gebunden und wann läuft die Bindung jeweils aus?

- a. Wie viele Wohnungen sind darunter jeweils im Eigentum von privaten, genossenschaftlichen und landeseigenen Eigentümer*innen?
- b. Welche Kenntnisse hat der Senat über die durchschnittlichen Mietsteigerungen nach Auslaufen der Bindung?
- c. Welche Verfahrensweisen verfolgen die landeseigenen Wohnungsunternehmen nach Auslaufen des Förderzeitraums bzgl. Mieterhöhungen?

Antwort zu 2:

In den Bezirken sind im Rahmen des Förderungsprogramms „Soziale Stadterneuerung“ derzeit noch 6.390 Wohnungen in der Bindung.

Davon laufen jeweils aus im Jahr

2022 =	160
2023 =	1.914
2024 =	1.489
2025 =	1.020
2026 =	656
2027 =	275
2028 =	160
2029 =	140
2030 =	466
2031 =	44
2032 =	9
2034 =	26
2035 =	31

Antwort zu 2 a.:

Eine Einzelwertung aller Fördervorgänge ist der IBB im Hinblick auf die Frage, der Eigentumsverhältnisse (private, genossenschaftliche und landeseigene Eigentümer/innen) leider nicht möglich.

Antwort zu 2 b.:

Nach Ablauf der Bindungszeit entfallen zwar alle Vorgaben zur fördervertraglich festgelegten Mietobergrenze. Für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen gelten die Maßgaben des Bürgerliches Gesetzbuches (BGB) sowie der aufgrund des BGB erlassenen Rechtsverordnungen des Landes, nach der u. a. aufgrund der geltenden Kappungsgrenzenverordnung nach Bindungsende Mieterhöhungen von maximal 15 % innerhalb von drei Jahren möglich sind (bei Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete weniger).

Antwort zu 2 c.:

Nach Auslaufen des Förderzeitraums bestehen für die landeseigenen Wohnungsunternehmen grundsätzlich Möglichkeiten zur Mieterhöhung. Diese müssen sich aber im Rahmen der beschränkenden Regelungen zu Bestandsmieterhöhungen der zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistungsbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ bewegen.

Frage 3:

Wie viele Wohnungen wurden davon nach dem sog. Bauträgermodell respektive in Verbindung mit Wohnungsteilung nach WEG errichtet (bitte getrennt nach Sanierungsgebieten aufschlüsseln)?

- a. Wann laufen die Bindungen aus dem Förderprogramm für diese Wohnungen jeweils aus?

Antwort zu 3:

Innerhalb der Förderungsverträge gemäß den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten – Programmteil „Soziale Stadterneuerung“ (ModInstRL 95 - soziale Stadterneuerung) wurde die Umwandlung in Wohnungseigentum zugelassen. Voraussetzung war, dass die IBB hierzu die Zustimmung erteilt und dass jede Wohnungseigentümerin/jeder Wohnungseigentümer einzeln in die Rechte und Pflichten des Förderungsvertrags eintritt. Der überwiegende Teil der Umwandlung in Wohnungseigentum der geförderten Objekte und der darauf folgende Verkauf der Eigentumswohnungen an Einzelerwerber/innen mit nachfolgendem Eintritt in die Förderungsverträge erfolgte während der Bauphase. Nur vereinzelt fanden später innerhalb des Bindungszeitraums Umwandlungen statt. Auch kurz vor Ablauf des Bindungszeitraums wurden wieder Förderobjekte in Wohnungseigentum umgewandelt, in allen Fällen fanden aber keine nachträglichen Verkäufe statt, sondern die Eigentumswohnungen sind im Besitz der ursprünglichen Fördernehmer/innen verblieben.

Antwort zu 3 a.:

Wie bereits in der Antwort zu 2 a. mitgeteilt, ist eine Einzelwertung aller Fördervorgänge der IBB im Hinblick auf die Frage, der Eigentumsverhältnisse (private, genossenschaftliche und landeseigene Eigentümer/innen) leider nicht möglich.

Berlin, den 28.11.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen