

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 22. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. November 2022)

zum Thema:

Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin I – Wird das Wohnungsbündnis des Senats umgesetzt und kommen die Vereinbarungen bei den Mieter*innen an

und **Antwort** vom 08. Dez. 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 14022
vom 22. November 2022

über Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin I – Wird das
Wohnungsbündnis des Senats umgesetzt und kommen die Vereinbarungen bei den
Mieter*innen an

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

Frage 1.:

Wann und in welcher Form wurden die Verabredungen des Bündnisses an die Mieter*innen der jeweiligen
Wohnungsunternehmen kommuniziert, bzw. zu wann und in welcher Form ist eine diesbezügliche Information
vorgesehen? Sollte keine Information vorgesehen sein, warum nicht?

Antwort zu 1:

Die Bündnispartner haben die Ergebnisse des Bündnisses jeweils individuell über ihre
Kommunikationskanäle (Digitale Medien, Presseveröffentlichungen etc.) öffentlich bekannt
gegeben. Insoweit wird auf die öffentlich zugänglichen Medien verwiesen. Beispielhaft:

[https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1218203.
php](https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1218203.php)

[https://presse.vonovia.de/de-de/aktuelles/220620-vonovia-unterschreibt-berliner-
wohnungsbuendnis](https://presse.vonovia.de/de-de/aktuelles/220620-vonovia-unterschreibt-berliner-wohnungsbuendnis)

<https://bbu.de/search/site/buendnis>

Frage 2:

Wie ist der Sachstand der Gespräche mit „Heimstaden“ bezüglich der Unterzeichnung des „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ und wann ist damit zu rechnen, dass auch „Heimstaden“ dem Bündnis beitrifft?

Frage 3:

Mit welchen Wohnungsunternehmen erfolgten mit welchen Ergebnissen bisher Gespräche, mit dem Ziel, dass diese ebenfalls dem „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ beitreten?

Antwort zu 2 und 3:

Der Senat führt Gespräche mit interessierten großen Wohnungsunternehmen, die bislang noch nicht dem Bündnis beigetreten sind, um den Kreis der Bündnispartnerinnen und Bündnispartner zu erweitern.

WBS-Quoten bei Wiedervermietung, niedrigere Kappungsgrenze und Härtefallregelungen

Frage 4:

Nach den Vereinbarungen des „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ haben sich private Wohnungsunternehmen bei der Wiedervermietung verpflichtet, 30% der frei- werdenden Wohnungen jährlich an WBS-Berechtigte (bis WBS 180 Bundeseinkommensgrenze) zu vergeben. Wie viele Wohnungen wurden seit dem Abschluss des Bündnisses an WBS-Berechtigte Haushalte vermietet – bitte insgesamt sowie einzeln aufschlüsseln nach den einzelnen Wohnungsunternehmen (nicht Verbände), in absoluten Zahlen sowie prozentualen Anteilen; zudem aufschlüsseln nach WBS-Segment bzw. Einkommensgrenzen bis 140 und bis 180% Bundeseinkommensgrenze)?

- 4.1 Wie und durch wen wird die Einhaltung der Wiedervermietungsquote kontrolliert und was passiert bei Verstößen?
- 4.2. In welcher Form und in welchen regelmäßigen Abständen werden die Ergebnisse, unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, veröffentlicht? Sollte keine Veröffentlichung geplant sein, warum nicht?
- 4.3 Bis wann stellt das Land Berlin zur Prüfung einer WBS-Berechtigung durch Mieter*innen, aber auch durch Wohnungsunternehmen einen sachgerechten und niedrighschwellig anwendbaren WBS-Rechner als digitales Berechnungstool zur Verfügung und wo soll dieser veröffentlicht werden?

Frage 5:

Zudem wurden sozialere Mieterhöhungsregelungen vereinbart – zumindest für die großen Wohnungsunternehmen ab 3000 Wohnungen), wie die Orientierung an der geplanten Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf max 11% in drei Jahren als auch eine Begrenzung der Mieterhöhungen auf 2% bis 2023 für WBS-Berechtigte Haushalte. Wurde die niedrigere Kappungsgrenze von allen beteiligten Wohnungsunternehmen seit Abschluss des Bündnisses umgesetzt bzw. eingehalten?

- 5.1. Wie und durch wen soll die Einhaltung der gesenkten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen kontrolliert werden?
- 5.2. Wie viele Härtefallregelungen wurden durch Mieter*innen seit Abschluss des Bündnisses beantragt und genehmigt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen)?
- 5.3. Durch wen oder welche Behörde werden Härtefallregelungen geprüft und genehmigt?
- 5.4. In welcher Form und welchem zeitlichen Abstand werden die Ergebnisse, unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, veröffentlicht? Sollte keine Veröffentlichung geplant sein, warum nicht?

Frage 6:

Die großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) haben sich bereit erklärt, in Verträgen mit Haushalten mit einem Einkommen bis zu 180 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG Mieterhöhungen bis 31.12.2023 um jährlich nicht mehr als 2 % vornehmen. Wie viele Haushalte sind dem

Senat bekannt, bei denen diese Regelung seit der Bündniserklärung zum Zuge kam – bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen?

6.1. Wie und durch wen wird die Umsetzung der Vereinbarung kontrolliert und bei Verstößen geahndet?

6.2. Wie werden die Vereinbarungsergebnisse, unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, veröffentlicht? Sollte keine Veröffentlichung geplant sein, warum nicht?

Frage 7:

Die Bündnispartner*innen haben vereinbart, dass die Erhöhungen der Nettokaltmiete, die zu Haushaltsbelastungen von mehr als 30 % des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens führen, nicht durchgeführt werden. Die Anzahl der Erhöhungsverzichte wird dem Land Berlin einmal jährlich zum Zweck des Monitorings in einer geeigneten und unbürokratischen Form gemeldet.

Wie viele Haushalte sind dem Senat bekannt, bei denen diese Regelung seit der Bündniserklärung zum Zuge kam bzw. beantragt und/oder genehmigt wurde – bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen?

7.1. Wie und durch wen erfolgt das Monitoring?

7.2. In welcher Form erfolgt in ein Berichtswesen darüber, wie viel Erhöhungsverzichte von den Mieter*innen insgesamt beantragt wurden und nicht nur eine Information über die Anzahl der letztendlich erfolgten Erhöhungsverzichte durch die Wohnungsunternehmen?

7.3. In welcher Form werden die Ergebnisse, unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, veröffentlicht? Sollte keine Veröffentlichung geplant sein, warum nicht?

Neubau – Anteil geförderter Wohnungen der Bündnispartner*innen und kooperative Baulandentwicklung

Frage 8:

Wie viele Wohnungen wollen die Bündnis-partner*innen in den kommenden zwei Jahren insgesamt neu bauen in Berlin und für wie viele Wohnungen davon soll die Wohnraumförderung beantragt bzw. in Anspruch genommen werden – bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen bzw. Bündnispartner*in?

Antworten zu 4 bis 8:

Die Bündnispartnerinnen und -partner halten sich eigenverantwortlich an die im Bündnis vereinbarten Verpflichtungen. Die am Bündnis Beteiligten richten zu den kennzahlenbasierten Vereinbarungen ein Berichtswesen ein, das nach Ende des Geschäftsjahres 2022 erstmals angewendet werden kann.

Ein WBS-Rechner ist eingerichtet und auf der Seite des Senats abrufbar:
[WBS-Berechnung / Land Berlin](#)

Frage 9:

Hat der Senat die Erweiterung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, die im Rahmen des Wohnungsbündnisses vereinbart wurde, wonach zukünftig insgesamt 50 statt bisher 30 % geförderter Wohnraum verpflichtend werden, bereits rechtlich umgesetzt?

Antwort zu 9:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Erweiterung der Quote für geförderten Wohnraum wird Teil der Aktualisierung sein. Die Veröffentlichung der neuen Leitlinie des Modells ist für Mitte 2023 vorgesehen.

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Frage 10:

Nach Angaben des Senates soll die Arbeit des Bündnisses in drei Arbeitsgruppen zum Thema Neubau, Genossenschaften und Milieuschutz fortgesetzt werden. Wer ist Mitglied der jeweiligen Arbeitsgruppen?

10.1 Wie oft fanden welche AG-Sitzungen jeweils bisher statt (AG Neubau, AG Genossenschaften, AG Milieuschutz)?

10.2 Wie werden die Arbeitsergebnisse, unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, jeweils veröffentlicht? Sollte keine Veröffentlichung geplant sein, warum nicht?

10.3 Nach Angaben des Senates soll sich die Arbeitsgruppe Genossenschaften mit der Überarbeitung der Genossenschaftsförderung befassen. Wann soll diese Arbeit abgeschlossen sein?

10.4 Zu welchem Zeitpunkt wird das Parlament in den Prozess eingebunden bzw. wann wird der Senat die neue Förderrichtlinien für die Genossenschaftsförderung dem Hauptausschuss zur Kenntnis geben?

Antwort zu 10:

Die Arbeitsgruppe Wohnungsbauförderung wurde entsprechend der Bündnisvereinbarung zur AG – aus den unterzeichnenden wohnungswirtschaftlichen Verbänden BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. und Bündnis junger Genossenschaften gebildet.

Die Arbeitsgruppe Genossenschaftsförderung ist besetzt mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und dem Bündnis junger Genossenschaften sowie dem Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V., dem Berliner Genossenschaftsforum e.V. und Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband (Berücksichtigung Soziale Träger-Wohnungsgenossenschaft).

Die Arbeitsgruppen Wohnungsbauförderung und die Arbeitsgruppe Genossenschaftsförderung haben jeweils ein Mal getagt.

Eine Dokumentation der Sitzungen der Arbeitsgruppen Wohnungsbauförderung und Genossenschaften ist nicht vorgesehen. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen fließen in die jeweiligen Wohnraumförderrichtlinien ein, die dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses vor Inkrafttreten zur Kenntnis gegeben werden.

Die Arbeitsgruppe Milieuschutz hat sich aufgrund von Verzögerungen bei der parlamentarischen Freigabe der entsprechenden Begleitbeauftragungen erst am 23.11.2022 konstituieren können. Teilnehmende waren Anwenderbezirke des sozialen Erhaltungsrechts, der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Als Themen wurden behandelt: Anlass, Aufgaben und Organisation der AG, die Erwartung der Teilnehmenden an die Evaluation des Milieuschutzes und die Ergebnisse sowie das beabsichtigte Vorgehen für die Evaluation.

Wohnungstausch erleichtern

Frage 11:

Die Wohnungsunternehmen haben sich bereit erklärt, nach Möglichkeit unternehmensübergreifende Wohnungstausche zu ermöglichen und zu diesem Zweck gemeinsam mit dem Land Berlin eine Plattform zu prüfen. Wie ist der Stand der Umsetzung dieser Plattform?

11.1. Wer soll Träger der Plattform werden?

11.2. Wann und wie soll das Pilotprojekt umgesetzt werden? Inwiefern wurden dabei die bezirklichen Wohnungsämter einbezogen?

11.3. Wie und wann werden die Prüfungsergebnisse, unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, veröffentlicht? Sollte keine Veröffentlichung geplant sein, warum nicht?

11.4. Die Bündnispartner*innen haben vereinbart, dass bei Vorliegen eines Antrages der Mieter*innen auf eine kleinere Wohnung aufgrund von Mieterhöhungen, diese bei der Vergabe von kleineren Wohnungen bevorzugt zu berücksichtigen und hier mehrere Angebote zu unterbreiten sind. Inwiefern wurde das in den einzelnen Wohnungsunternehmen umgesetzt?

11.5. Wie viele Anträge wurden gestellt und bewilligt jeweils?

Antwort zu 11:

Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurde bereits seit 2017 ein Tauschportal erfolgreich eingerichtet. Eine unternehmensübergreifende Konzeption bedarf einer eingehenden Vorbereitung, die aufgrund aktueller Themen erst nachgelagert geleistet werden kann.

Möblierungszuschläge

Frage 12:

Die Bündnispartnerinnen und -partner haben vereinbart, dass Möblierungszuschläge ausgewiesen werden, um überhöhte Mieten zu vermeiden. Dafür entwickelt das Land Berlin in Zusammenarbeit mit den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieter*innen- sowie Vermieter*innen-Verbänden eine Leitlinie für Möblierungszuschläge. Inwiefern wurde diese Leitlinie bereits erarbeitet oder bis wann wird das Land Berlin in Zusammenarbeit mit den in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieter*innen sowie Vermieter*innen und Vermieterverbänden eine Leitlinie für Möblierungszuschläge erarbeiten?

12.1. In welcher Form werden die Ergebnisse, unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, veröffentlicht? Sollte keine Veröffentlichung geplant sein, warum nicht?

Antwort zu 12:

Der Senat hat mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Mietspiegel die gemeinsame Entwicklung einer Leitlinie dazu aufgenommen.

Mieter*innenpartizipation

Frage 13:

Bis wann werden welche großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) Möglichkeiten entwickelt haben, eine Mieter*innenpartizipation unter Beteiligung von Mieter*innen- und Mieterselbstorganisationen in ihren Beständen umzusetzen?

13.1. In welcher Form werden die Ergebnisse, unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, veröffentlicht?

Antwort zu 13:

Dies wird Gegenstand der Berichterstattung zur Mitte des Jahres 2023 sein.

Betriebs- und Nebenkosten

Frage 14:

Die Bündnispartner*innen haben vereinbart, sich zu hoher Transparenz bei Betriebs- und Nebenkosten zu verpflichten und eine intensive Aufklärung der Mieter*innen über deren Einflussmöglichkeiten auf Verbräuche und damit zur Kostenreduzierung durchzuführen. Das Land Berlin prüft Einflussmöglichkeiten auf die Reduzierung der Nebenkosten. Inwiefern wurde dies bereits von den einzelnen Wohnungsunternehmen umgesetzt – bitte einzeln je Wohnungsunternehmen aufschlüsseln?

14.1. Wie und durch wen wird die Einhaltung der Vereinbarung kontrolliert?

14.2. Wann und auf welchem Weg erfolgt die intensive Aufklärung der Mieter*innen?

14.3. Welches Ergebnis hatte die Prüfung des Landes Berlin, seine Einflussmöglichkeiten auf die Reduzierung der Nebenkosten zu erhöhen und wie werden die Ergebnisse veröffentlicht? Sollte keine Veröffentlichung geplant sein, warum nicht?

Frage 15:

Welche Wirkungen und Ziele wurden mit dem Bündnis bisher erfolgreich erreicht besonders hinsichtlich einer Bilanz aus Sicht der Berliner Mieter*innen?

Antwort zu 14 und 15.:

Die aktuelle Situation der Belastung der Berliner Haushalte durch steigende Energiekosten, bedarf mietenpolitischer Maßnahmen, die über das Bündnis hinausgehen. Diesen Maßnahmen hat sich der Berliner Senat umfangreich gewidmet. Bereits mit dem Senatsbeschluss „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfall des MietenWoG Bln“ sowie den Vorgaben des Landes Berlin im Rahmen des sog. ‚Corona-Mietenmoratorium‘ wurde für die Mieterinnen und Mieter in Berlin in der Pandemie genauso wie unter den aktuellen Kostenentwicklungen Sorge getragen, dass bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt.

Die anhaltenden Kostensteigerungen bei der Energieversorgung der Berliner Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen machen weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten notwendig. Mit Senatsbeschluss vom 27.9.2022 wurde das sog. ‚Kündigungsmoratorium‘ beschlossen, in dem die landeseigenen Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet wurden, keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekostensteigerungen auszusprechen.

Der vom Senat am 06.12.2022 beschlossene Mietenstopp verlängert das Kündigungsmoratorium bis zum 31.12.2023. Gleichzeitig werden die städtischen Wohnungsunternehmen bis zum 31.12.2023 verpflichtet, keine Mieterhöhungen auszusprechen. Dieser ‚Mietenstopp‘ betrifft alle Mieterhöhungen, unabhängig ihrer rechtlichen Grundlage, die mit Wirkung zum 1.11.2022 ausgesprochen bzw. vereinbart wurden. Bereits erfolgte Mieterhöhungen zum 1.11.2022 und später werden zurückgenommen.

Es sind ebenfalls alle privaten Vermieterinnen und Vermieter aufgerufen, diese Mieterschutzmaßnahmen in ihre Unternehmenspolitik zu übernehmen und im Rahmen ihrer Verantwortung für eine solidarische Zivilgesellschaft in gleicher Weise zu verfahren.

Finanzielle Entlastungen der Haushalte in Berlin ermöglicht außerdem das neue Wohngeld mit einem Heizkostenzuschuss. Beschlossen im Berliner Haushalt wurde auch ein Härtefallfonds, der für den Fall einer drohenden Gas- oder Stromsperre zur Verfügung steht.

Bestand haben auch weiterhin die Härtefallregelungen, die der Senat von Berlin zum Schutz und zur Entlastung der Mieterinnen und Mieter sowohl in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch mit den das Bündnis „Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ Unterzeichnenden vereinbart hat.

Nach dem vorgesehenen Beschluss des Deutschen Bundestags zur „Gas- und Strompreisbremse“ sind alle Vermietenden aufgefordert, für ihre Mieterinnen und Mieter die Konsequenzen aus diesem Gesetz zu prüfen und diese zu informieren.

Berlin, den 08.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen