

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 23. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. November 2022)

zum Thema:

Wohnungsbündnis – was hat's gebracht?

und **Antwort** vom 08. Dez. 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und 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 / 14043
vom 23. November 2022
über Wohnungsbündnis – was hat's gebracht?

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

Frage1:

Kann der Senat beschreiben, was seit Unterzeichnung der „Vereinbarung zum Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ am 20.06.22 hinsichtlich der Umsetzung des selbigen passiert ist? Welche Zwischenbilanz zieht der Senat nach einem knappen halben Jahr?

Antwort zu 1:

Das Bündnis wurde am 20.06.2022 geschlossen. Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen bei Energie-, Rohstoff-, Bau- und Finanzierungskosten erheblich verschärft.

Die aktuelle Situation der Belastung der Berliner Haushalte durch steigende Energiekosten bedarf deshalb 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 Mieterschutzgesetzes 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.

Der Senat von Berlin hat 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 Energiekostenzuschüsse bei drohenden Strom- und Gassperren 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.

Frage 2:

Haben nach dem 20.06.22 weitere Akteur*innen die Bündnisvereinbarung unterzeichnet (z.B. ZIA, Haus und Grund, Berliner Mieterverein)?

Frage 3:

Mit welchen weiteren Akteur*innen hatte der Senat nach dem 20.06.22 Kontakt, um diese zum Beitritt zum Bündnis zu bewegen? Wie sind die Gespräche jeweils verlaufen und konnten dabei weitere Partner*innen gewonnen werden?

Frage 4:

Ist dem Senat bekannt, ob der Großvermieter Heimstaden die Bündnisvereinbarung mittlerweile ins schwedische übersetzen konnte und dem Bündnis beigetreten ist, wie dies bei der Unterzeichnungszeremonie in Aussicht gestellt wurde?

Antwort zu 2 bis 4:

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

Frage 5:

Ist die Adler Group noch Teil des Bündnisses? Hält der Senat die Adler Group für ein seriös geführtes Wohnungsunternehmen und einen guten Partner für eine privilegierte Zusammenarbeit mit dem Land Berlin? Geht der Senat davon aus, dass diese Zusammenarbeit mittelfristig fortgesetzt werden kann?

Antwort zu 5:

Die Adler Group ist nach wie vor Teil des Bündnisses und hat nach Kenntnis des Senats nach Unterzeichnung in Berlin keine Mieterhöhungen vorgenommen. Der Senat geht davon aus, dass mit allen Partnerinnen und Partnern des Bündnisses die Zusammenarbeit vertrauensvoll fortgesetzt wird.

Frage 6:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über die Erreichung des Zieles der Fertigstellung von 60.000 Wohnungen durch private Wohnungsbauunternehmen bis 2026? Wie viele Wohnungen wurden in 2021 und bislang in 2022 fertiggestellt? Wie viele davon waren jeweils gefördert? Wie haben sich die Baustarts und die Baugenehmigungen entwickelt? Geht der Senat davon aus, dass das Ziel erreicht werden kann (bitte begründen)?

Frage 7:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über die Erreichung des Zieles der Fertigstellung von 2.500-5.000 Wohnungen bis 2026 durch Wohnungsbaugenossenschaften? Wie viele Wohnungen wurden in 2021 und bislang in 2022 fertiggestellt? Wie viele davon waren jeweils gefördert? Wie haben sich die Baustarts und die Baugenehmigungen entwickelt? Geht der Senat davon aus, dass das Ziel erreicht werden kann (bitte begründen)?

Frage 8:

Hat der Senat Kenntnis über aktuelle Neubauzahlen und deren Entwicklung bei konkreten privaten oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen die am Bündnis beteiligt sind an Hand derer er die Erreichung der Ziele des Wohnungsbündnisses evaluiert?

Antworten zu 6 bis 8:

Die am Bündnis Beteiligten richten zu den kennzahlenbasierten Vereinbarungen ein Berichtswesen ein, das nach Ende des Geschäftsjahres 2022 erstmals angewendet werden kann.

Frage 9:

Sind dem Senat Bauvorhaben bekannt, bei denen sich seit Unterzeichnung des Wohnungsbündnisses ein Bauherr zu einem höheren Anteil an Sozialwohnungen bereit erklärt hat, als er ohnehin verpflichtet wäre?

Antwort zu 9:

Dem Senat sind entsprechende Bauvorhaben bekannt.

Frage 10:

Verschiedene Regelungen im Bündnis beziehen sich auf Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin. Kann der Senat die Auswahl dieses Grenzwertes mittlerweile begründen? Kann der Senat mittlerweile sagen, welche Unternehmen in Berlin 3.000 oder mehr Wohnungen besitzen und welche davon den Bündnistext unterzeichnet haben? Wenn nein: Wie und wann gedenkt der Senat Unternehmen zu ermitteln, die 3.000 oder mehr Wohnungen in Berlin besitzen?

Antwort zu 10:

Die Bündnispartnerinnen und -partner haben sich auf diese Definition verständigt. Entsprechende Verpflichtungen gelten für alle Unternehmen dieser Größe, die selbst unterzeichnet haben oder die einem Verband angehören, der unterzeichnet hat.

Frage 11:

Hat der Senat Kenntnis darüber, welche privaten Wohnungsunternehmen in wie vielen Fällen aufgrund der Bündnisvereinbarung bereits auf Mieterhöhungen verzichtet haben?

Frage 12:

Welche Unternehmen haben sich mit der Bündnisvereinbarung verpflichtet, 30% der freiwerdenden Wohnungen bei Wiedervermietung an Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungsschein (WBS) zu vermieten?

- a) Wurde diese Quote eingehalten?
- b) Wie viele Wohnungen, die nicht ohnehin mietpreis- und belegungsgebunden sind, wurden aufgrund der Bündnisvereinbarungen an WBS-berechtigte Haushalte vermietet (bitte ggf. nach Einkommensgrenze 100/140/180 aufschlüsseln)?
- c) Wurden dabei neben Belegungs- auch Mietpreisbindungen berücksichtigt?

Antwort zu 11 und 12:

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.

Frage 13.:

Hat der Senat Kenntnis darüber, ob private Bündnispartner*innen bereits unternehmensübergreifende Wohnungswechsel/Wohnungstausche ermöglichen konnten oder bereits Maßnahmen eingeleitet wurden, die dies zukünftig ermöglichen sollen?

Antwort zu Frage 13:

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

Frage 14:

Kann der Senat konkrete Zahlen nennen, wie viele Mieter*innen von der Regelung zur „Berliner Mietbelastungsgrenze“ profitiert haben? Auf welche konkreten Erkenntnisse bezieht der Senat sich dabei?

Frage 15:

Kann der Senat konkrete Zahlen nennen, wie viele Mieter*innen von der Regelung zur „Berliner Mietentwicklungsgrenze“ profitiert haben? Auf welche konkreten Erkenntnisse bezieht der Senat sich dabei?

Antwort zu 14 und 15:

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.

Frage 16:

Welche Unternehmen haben die Vermietung wie vieler Wohnungen im geschützten Marktsegment zugesagt und seit Unterzeichnung der Bündnisvereinbarung tatsächlich vollzogen?

Frage 17:

Ist dem Senat bekannt, ob die Deutsche Wohnen mittlerweile ihrer Verpflichtung nachkommt, mehrere hundert Wohnungen im geschützten Marktsegment anzubieten?

Antwort zu 16 und 17:

Verpflichtete aus dem Bündnis sind die Unterzeichnenden. Der Senat geht davon aus, dass die Bündnispartner ihren Verpflichtungen nachkommen.

Frage 18:

Ist die „Arbeitsgruppe Wohnungsbauförderung“ bereits zusammengetreten oder gibt es bereits einen Termin für die erste Zusammenkunft? Wer ist eingeladen und welche Themen stehen auf der Tagesordnung?

Antwort zu 18:

Das Auftakttreffen der Arbeitsgruppe Wohnungsbauförderung fand am 30.11.2022 statt. Eingeladen bzw. beteiligt waren – entsprechend der Bündnisvereinbarung zur AG – die wohnungswirtschaftlichen Verbände: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. und Bündnis junger Genossenschaften (BjG). Erörtert wurden Vorschläge zu einer Novellierung der Wohnraumförderungsbestimmungen.

Frage 19:

Ist die „Arbeitsgruppe Milieuschutz“ bereits zusammengetreten oder gibt es bereits einen Termin für die erste Zusammenkunft? Wer ist eingeladen und welche Themen stehen auf der Tagesordnung?

Antwort zu 19:

Die Arbeitsgruppe hat sich aufgrund von Verzögerungen bei der parlamentarischen Freigabe der entsprechenden Begleitbeauftragungen 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.

Frage 20:

Gibt es bereits Fortschritte bei der Einführung von elektronischen Bebauungsplanverfahren und der digitalen Bauakte? Wann sind diese Instrumente voraussichtlich einsatzbereit?

Antwort zu 20:

Der Senat bereitet die Einrichtung eines Testbetriebs der digitalen Bauakte im Jahr 2024 vor.

Frage 21:

Hat der Senat Kenntnis darüber, ob die Zielvereinbarung, dass eine WBS-Prüfung bei gleichzeitiger Vorlage eines Wohnungsangebotes innerhalb von 15 Arbeitstagen abgeschlossen werden soll, eingehalten werden konnte?

Antworten zu 21:

Der Senat bereitet die Einführung eines „eWBS“ Ende Januar/Februar 2023 vor. Dies wird auch die Bearbeitungszeit zur Erteilung eines WBS verkürzen.

Frage 22:

Hat der Senat bereits eine Handlungsempfehlung für ein landesweit einheitliches Vorgehen bei der Befreiung von Vorgaben des Baunutzungsplanes erarbeitet? Hat er den Bezirken dabei empfohlen mit Veränderungssperren und der Aufstellung von Bebauungsplänen zu arbeiten, um die öffentlichen Interessen der Bezirke zu wahren und z.B. einen möglichst hohen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu erreichen?

Antworten zu 22:

Eine Handreichung für den Umgang mit Befreiungsentscheidungen vom Baunutzungsplan wurde von SenSBW erstellt und an die Bezirke weitergereicht.

Frage 23:

Wurden für die Entwicklung der neuen Stadtquartiere personelle Veränderungen vorgenommen? Wurde das Personal für die Bearbeitung einzelner Stadtquartiere aufgestockt und wenn ja, aus welchen Bereichen kamen die Mitarbeitenden jeweils?

Antwort zu 23:

Im Doppelhaushalt 22/23 wurde für die zuständige Senatsverwaltung eine Stelle entfristet. Für den Doppelhaushalt 24/25 werden weitere Stellen beantragt.

Frage 24:

Inwiefern führt der Senat ein Monitoring durch, damit die Einhaltung der Zusagen der Wohnungsunternehmen für die Öffentlichkeit überprüfbar werden?

- a) Welche Zusagen werden in dem Monitoring abgefragt?
- b) In welcher Form und in welchen Zeitabständen wird das Monitoring zur Verfügung gestellt und wann erscheint ein erster Bericht?
- c) Welche Konsequenzen hat es, wenn einzelne Unternehmen ihren Zusagen aus der Bündnisvereinbarung nicht nachkommen?

Antwort zu 24:

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.

Berlin, den 08.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen