

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 30. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Mai 2023)

zum Thema:

Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin II – Wird das Wohnungsbündnis des Senats umgesetzt und kommt es bei den Mieter*innen an?

und **Antwort** vom 06. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15685
vom 30. Mai 2023

über Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin II – Wird das
Wohnungsbündnis des Senats umgesetzt und kommt es bei den Mieter*innen an?

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

Frage 1:

1. Welche Wohnungsunternehmen mit jeweils wie vielen Wohnungen sind bisher Mitglied des Bündnisses?

Antwort zu 1:

Unter die Vereinbarungen des Bündnisses fallen Bestände der nachfolgenden Bündnispartnerinnen und -partner oder ihrer Mitglieder:

- rd. 745.000 Wohnungen repräsentiert durch die Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- rd. 210.000 Wohnungen durch die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
- rd. 20.000 Wohnungen im Bestand der ADLER Group S.A.
- rd. 5.000 Wohnungen durch die Mitgliedsunternehmen des Bündnisses junger Genossenschaften

Im Dezember 2022 ist der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) Spitzenverband der Immobilienwirtschaft dem Bündnis beigetreten, dessen Mitglieder teilweise in den bereits beteiligten Verbänden vertreten sowie zum überwiegenden Teil keine Wohnungsunternehmen sind.

Damit repräsentieren die Bündnispartnerinnen und -partner, ihre Mitgliedsunternehmen und Genossenschaften einen Bestand von rund 1 Mio. Wohnungen in Berlin.

Frage 2:

Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass Vonovia SE am 23.01.2023 bekanntgab, alle Neubauprojekte 2023 zu stoppen und inwiefern hat diese Tatsache Auswirkungen die Verabredungen im Bündnis „Wohnungsneubau“ und bezahlbares Wohnen?

Antwort zu 2:

Die Verabredungen und Ziele des Bündnisses sind für die Dauer der Vereinbarung gültig.

Frage 3:

Wann ist mit dem angekündigten Berichtswesen zu rechnen, in dem die kennzahlenbasierten Vereinbarungen des Wohnungsbündnisses veröffentlicht werden?

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 Wohnungs-unternehmen (nicht Verbände), in absoluten Zahlen sowie prozentualen Anteilen; zudem aufschlüsseln nach WBS-Segment bzw. Einkommensgrenzen bis 140 und bis 180% Bundeseinkommensgrenze)?

Frage 5:

Zudem wurden sozialere Mieterhöhungs-regelungen 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 und wie erfolgt die Kontrolle der Einhaltung?

Frage 5.1.:

Wie viele Härtefallregelungen wurden durch Mieter*innen seit Abschluss des Bündnisses beantragt und genehmigt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen)?

Frage 5.2.:

Durch wen oder welche Behörde werden Härtefallregelungen geprüft und genehmigt?

Frage 5.3.:

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

Frage 5.4.:

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 und wieviele Erhöhungsverzichte wurden von den Mieter*innen insgesamt beantragt? Bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen.

Frage 6:

Wie viele Wohnungen wollen die Bündnispartner*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?

Frage 7:

Wie ist der Stand der vorbereitenden Maßnahmen zu der Möglichkeit der Einreichung einer gemeinsamen unternehmensübergreifenden Plattform für Wohnungstausche?

Frage 8:

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

Frage 9:

Die Bündnispartnerinnen- und -partner 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?

Frage 10:

Wie ist der Stand der Entwicklungen der Möglichkeit von Mieter*innenpartizipation in den Beständen der privaten Bündnispartner*innen? 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?

Antwort zu 3 bis 10:

Das Monitoring zu den Zielen des Bündnisses wird zurzeit gemeinsam mit den Bündnispartnerinnen und -partnern erarbeitet. Der Monitoringbericht wird zur nächsten Sitzung des Bündnisses vorgelegt.

Berlin, den 06.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen