

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Niklas Schenker und Elif Eralp (LINKE)**

vom 31. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Juni 2023)

zum Thema:

**Auslaufende Sozialbindungen am Kottbusser Tor**

und **Antwort** vom 20. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker und Frau Abgeordnete Elif Eralp (Linke)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15705  
vom 31. Mai 2023  
über Auslaufende Sozialbindungen am Kottbusser Tor

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Informationen gebeten. Die Stellungnahmen wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Nur die landeseigenen Wohnungsunternehmen Gewobag und HOWOGE verfügen über Wohneinheiten in diesem Gebiet. Mangels Konkretisierung der Bezeichnung „Kottbusser Tor“ wurde im Wesentlichen das Gebiet der Sozialen Stadt gem. §171e BauGB „Zentrum Kreuzberg“ zur Auswertung der erfragten Informationen herangezogen.

Frage 1:

Wie viele Wohneinheiten am Kottbusser Tor befinden sich im Eigentum von landeseigenen Wohnungsunternehmen?  
(Bitte nach Unternehmen auflisten.)

a) Wie viele dieser Wohneinheiten sind belegungsgebunden? (Bitte adressscharf bzw. nach Objekten angeben.)

b) Für wie viele Wohneinheiten werden jährlich die Belegungsbindungen in den kommenden 10 Jahren auslaufen? (Bitte adressscharf bzw. nach Objekten, Jahren und Unternehmen auflisten unter Angabe der Art des Förderung, nach der die Wohnungen belegungsgebunden sind sowie dem Beginn der Förderung.)

Antwort zu 1:

In diesem Gebiet stehen 1.538 Wohneinheiten im Eigentum der HOWOGE.

Im Eigentum der Gewobag befinden sich 438 Wohneinheiten am Kottbusser Tor.

Zu 1a und b):

Die Anzahl der aktuell belegungsgebundenen Wohnungen nach Eigentümer/innen sowie das Auslaufen innerhalb der nächsten 10 Jahre kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Eigentümer/innen	Aktueller belegungsgebundener Wohnungsbestand	Ende der Belegungsbindung im Jahr						
		2023	2025	2028	2029	2031	2032	2033
Gewobag	415	0	0	0	0	0	0	0
nach Förderart WoBindG	415	0	0	0	0	0	0	0
HOWOGE	725	81	225	58	38	102	3	10
nach Förderart WoBindG	712	81	225	58	38	102	0	0
Mod./Inst. RL Stadterneuerung	13	0	0	0	0	0	3	10

Quelle: Sozialwohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter; IBB-Liste Mod./Inst. RL

Frage 2:

Wie haben sich die Mieten im belegungsgebundenen Wohnungsbestand in den Jahren seit 2017 jährlich entwickelt?

Frage 3:

Wie haben sich die Mieten im belegungsgebundenen Wohnungsbestand im Eigentum der landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2017 jährlich entwickelt?

Antwort zu 2 und 3:

Dem Senat liegen nur Informationen zu den belegungsgebundenen Wohnungsbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen vor. Diese haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020*	31.12.2021	31.12.2022	31.05.2023
Gewobag	5,15 €/m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup>	5,46 €/m <sup>2</sup>	5,65 €/m <sup>2</sup>	5,67 €/m <sup>2</sup>	5,96 €/m <sup>2</sup>	5,96 €/m <sup>2</sup>
HOWOGE						6,65 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>

Ein Nutzen und Lasten-Wechsel der HOWOGE-Wohnungen war zum 1.1.2022. Durch den vom Senat ausgesprochenen Mietestopp hat sich die Miete seit Nutzen-Lasten-Wechsel nicht verändert. Die HOWOGE hat die Entwicklung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen zum 01.01.2023 nicht umgesetzt.

Frage 4:

Inwiefern verfolgen die landeseigenen Wohnungsunternehmen das Ziel, die betroffenen Wohneinheiten auch nach Auslaufen der Belegungsbindung an WBS-Berechtigte zu vermieten? Sind freiwillige Bindungsverlängerungen geplant und falls ja, für wie viele Wohneinheiten und bis wann?

Antwort zu 4:

Mit Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gelten für die betroffenen Wohnungen bestandsweit die gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin (WoVG Bln) sowie die der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ in der jeweiligen Fassung. Über die aus der Inanspruchnahme von Förderungen resultierenden Belegungsbindungen hinaus erfolgen weitere Vermietungen an Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen oder Einkommensbescheinigungen gem. § 9 Absatz 2 WoFG (Wohnraumförderungsgesetz).

Frage 5:

Wie viele Wohneinheiten im Bestand von privaten Wohnungsunternehmen sind derzeit belegungsgebunden?

- a. Für wie viele dieser Wohneinheiten werden in den kommenden 10 Jahren die Belegungsbindungen auslaufen?  
(Bitte nach Jahren auflisten.)

Antwort zu 5:

Der belegungsgebundene Bestand der privaten Wohnungsunternehmen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Eigentümer	Aktueller belegungsgebundener Wohnungsbestand	Ende der Belegungsbindung im Jahr						
		2023	2024	2025	2026	2030	2032	2034
Private Wohnungsunternehmen / Private Einzeleigentümer/innen	228	69	16	48	40	8	8	13

Quelle: Sozialwohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter; IBB-Liste Mod./Inst.

Berlin, den 20.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen