

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 01. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juni 2023)

zum Thema:

Entwicklung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestands in Berlin

und **Antwort** vom 22. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15735
vom 01. Juni 2023

über Entwicklung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbestandes in Berlin

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teils Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Investitionsbank Berlin - IBB um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Die Vorbemerkung der Abgeordneten:

Nach dem aktuellen IBB-Wohnungsmarktbericht betrug die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen insgesamt 142.343 im Jahr 2021 und war gegenüber dem Vorjahr bereits deutlich gesunken. Nur noch 8,5 % aller Mietwohnungen sind in Berlin noch gebunden.

Im Rahmen der Förderungsprogramme zur „Sozialen Stadterneuerung“ werden bei geförderten Wohnungen während des Andauerns der Belegungsbindung von der IBB Aufwendungszuschüsse (AZ) gewährt. Auf Antrag wird bei berechtigten Haushalten die laut Fördervertrag zulässige Miete auf die heranzuziehende Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau ausgeglichen.

Frage 1:

Welche aktuellen Prognosezahlen liegen dem Senat zur Entwicklung der Miet- und Belegungsbindungen in den nächsten 10 Jahren vor? Bitte aufschlüsseln nach Sozialmietwohnungen mit bzw. ohne Anschlussförderung sowie nach dem BelBindG und der ModInst-Richtlinie sowie nach LOR (falls nicht möglich Bezirke).

Antwort zu 1:

Nach gegenwärtiger Kenntnis stellt sich die Prognose der mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen wie folgt dar:

Jahr	Anzahl Sozialmietwohnungen	davon Sozialmietwohnungen mit Anschlussförd.	davon Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförd.	davon Neubau ab 2015	Belegungsbindungs-WE (BelBindG)	Mod/Inst-WE (Mod/Inst RL)
2022	93.499	74.050	10.644	8.805	14.300	11.258
2023	89.710	68.631	10.479	10.600	14.300	9.220
2024	87.914	63.147	10.367	14.400	4.700	6.685
2025	83.978	58.417	10.161	15.400	0	4.502
2026	79.703	52.155	10.148	17.400	0	3.086
2027	82.321	49.817	10.104	22.400	0	2.267
2028	82.973	45.751	9.822	27.400	0	1.899
2029	81.172	39.670	9.102	32.400	0	1.530
2030	80.048	33.833	8.815	37.400	0	1.252
2031	81.790	32.113	7.277	42.400	0	741
2032	82.066	27.844	6.822	47.400	0	573

Quelle: Sozialwohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter; Stand 31.12.2022;

Die Prognose erfolgte anhand des derzeit bekannten Datum des Endes der Förderung sowie einer Einschätzung der aus den Förderzahlen zu erwartenden Fertigstellungen.

Frage 2:

Mit welchen Prognosewerten rechnet der Senat für den Neubau geförderter Wohnungen in den nächsten 10 Jahren?

Antwort zu 2:

In 2023 sowie in den kommenden Jahren gehen die Planungen des Senats von Bewilligungen in der Neubauförderung von jährlich 5.000 Wohnungen aus. Unter dieser Prämisse würden sich die Fertigstellungen der geförderten Neubauwohnungen wie folgt entwickeln:

Jahr	Neubau	Neubau kumuliert
2022	8805	8805
2023	1800	10605
2024	3800	14405
2025	1000	15405
2026	2000	17405
2027	5000	22405
2028	5000	27405
2029	5000	32405
2030	5000	37405
2031	5000	42405
2032	5000	47405
Summe	38600	

Frage 3:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um dem dramatischen Abschmelzen von Bindungen nach dem Bel-BindG und der ModInst-Richtlinie zu begegnen?

Antwort zu 3:

Für die Verlängerung der Bindungen von Bel-BindG-Wohnungen gibt es keine gesetzliche Grundlage. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten u. a. die Verpflichtung übernommen, 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand an WBS-Berechtigte zu vermieten.

Seit Anfang 2023 bietet der Senat wieder ein Modernisierungsprogramm an (Soziale Wohnraummodernisierung), das energetische Sanierungsmaßnahmen und Mietpreis- und Belegungsbindungen kombiniert und somit zu einem sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor beiträgt.

Frage 4:

Für wie viele der in geförderten Objekten wohnenden Haushalte wurden zum Zeitpunkt des Auslaufens der Förderverträge/Belegungsbindungen von der IBB Ausgleichszahlungen (AZ) geleistet (Anzahl und prozentualer Anteil der bei Auslaufen der Förderverträge vom Wegfall dieser Subventionen betroffenen Haushalte)? Wie hoch war diese Förderung im Durchschnitt bezogen auf die Monatsmiete pro Quadratmeter? Bitte nach Sanierungsgebieten oder Ortsteilen aufgliedern.

Antwort zu 4:

Eine detaillierte Auswertung nach Ortsteilen ist im vorgegebenen Beantwortungszeitraum nicht umsetzbar. Der überwiegende Anteil der im Programm Soziale Stadterneuerung ModInst RL 95 (MI-SOST WBS-AZ) geförderten Objekte fiel bzw. fällt in den Jahren 2022 bis 2026 aus der Bindung. Beim Programm Wohnungspolitische Selbsthilfe ModInstRL96 (WPP WBS-AZ) gibt es diverse Objekte, bei denen erst in den Jahren 2031 bis 2036 der Bindungszeitraum beendet ist. Beim Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DENKMAL WBS-AZ) kann keine allgemeine Aussage zu den tatsächlichen Bindungsenden getroffen werden (Mindestbindungszeit ist auch hier – wie bei der ModInstRL 95 - 20 Jahre ab mängelfreier Schlussabnahme der geförderten Maßnahmen), da der Bindungszeitraum erst bei diversen Objekten nach vollständiger Rückzahlung des Baudarlehens endet. Die in allen drei Programmen geförderten Objekte befinden sich überwiegend in den Bezirken/Ortsteilen Friedrichshain, Kreuzberg, Schöneberg, Mitte, Moabit, Pankow, Weißensee, Prenzlauer Berg, Oberschöneweide, Treptow, Köpenick, Friedrichshagen (im letztgenannten ausschließlich Denkmalschutz).

Durch die IBB können während des gesamten Bindungszeitraumes mieterbezogene einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse (sog. WBS-AZ) bewilligt werden. Diese werden für die Wohnungen gewährt, deren Mieterinnen/Mieter eine Einkommensbescheinigung gemäß § 9 Abs. 2 WoFG vorlegen. Gefördert wird der Differenzbetrag zwischen der

fördervertraglichen Mietobergrenze (Mietspiegelmittelwert) und dem im Amtsblatt für Berlin bekanntgegebenen Wert (letzte Festlegung 2013: 5,15 €/m²).

Die fördervertragliche Mietobergrenze liegt für den im Auswertungszeitraum gültigen Mietspiegel 2021 für alle in den o.g. Programmen geförderten Wohnungen in der einfachen Wohnlage bei 6,61 EUR/m² Wohnfläche monatlich, in der mittleren Wohnlage liegt die Miete bei 7,18 EUR/m² Wohnfläche monatlich und in der guten Wohnlage bei 7,85 EUR/m² Wohnfläche monatlich. Der überwiegende Teil aller geförderten Wohnungen liegt mittlerweile in der mittleren bzw. guten Wohnlage.

Die Mieterinnen und Mieter in den mittleren und guten Wohnlagen bekommen Ende 2022 bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen einen Zuschuss bis max. 2,03 EUR/m² Wohnfläche monatlich bzw. 2,70 EUR/m² Wohnfläche monatlich.

Folgende Tabelle zeigt die Anzahl der WBS-AZ-beziehenden Haushalte nach Programmen sowie die Summe der im Jahr geleisteten Zuschüsse.

Auswertung der WBS-AZ-Zahlungen der IBB

Jahr	DENKMAL WBS-AZ		MI-SOST WBS-AZ		WPP WBS-AZ		Summe	
	Anzahl	Zuschuss	Anzahl	Zuschuss	Anzahl	Zuschuss	Anzahl	Zuschuss
2013	57	26.615,58 €	2.242	779.480,39 €	29	11.310,88 €	2.328	817.406,85 €
2014	60	24.538,10 €	2.408	856.201,46 €	32	11.888,90 €	2.500	892.628,46 €
2015	51	22.209,54 €	2.441	792.063,86 €	35	9.845,91 €	2.527	824.119,31 €
2016	48	21.386,83 €	2.280	845.177,92 €	34	11.530,06 €	2.362	878.094,81 €
2017	41	20.916,99 €	2.056	890.939,28 €	35	16.014,11 €	2.132	927.870,38 €
2018	52	27.975,84 €	2.408	1.327.141,31 €	61	30.937,17 €	2.521	1.386.054,32 €
2019	33	33.497,14 €	1.966	1.526.567,30 €	44	33.565,20 €	2.043	1.593.629,64 €
2020	29	29.879,02 €	1.802	1.564.646,56 €	40	35.703,02 €	1.871	1.630.228,60 €
2021	22	23.817,64 €	1.479	1.391.421,38 €	38	42.714,48 €	1.539	1.457.953,50 €
2022	15	15.810,79 €	1.179	1.201.297,50 €	39	44.894,82 €	1.233	1.262.003,11 €

Frage 5:

Mit welchen durchschnittlichen Mehrbelastungen müssen bisher unterstützte Haushalte nach Auslaufen der Ausgleichszahlungen rechnen?

Antwort zu 5:

Die in der Antwort zu Frage 4 genannten Beträge müssen die bisher unterstützten Haushalte nach Ablauf des Bindungszeitraums selbst tragen.

Frage 6:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um die nach Art. 4 § 2 des WoVG Bln mögliche Förderung des Erwerbs von Belegungsbindungen an Bestandsmietwohnungen aus Mitteln des Sondervermögen Wohnraumförderung Berlin (SWB) verstärkt umzusetzen?

Antwort zu 6:

Die Schaffung von Bindungen im Bestand liegt in der maßnahmenbezogenen Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die Förderung des Bestandserwerbs von Genossenschaften sowie die Förderung von energetischen Modernisierungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung.

Frage 7:

Welche zusätzlich gebundenen Mietwohnungen erwartet der Senat aus der neuen Richtlinie zur Sozialen Wohnraummodernisierung 2023?

Antwort zu 7:

Das Programm für die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden ist mit einem Programmvolumen von rd. 70 Mio. € p.a. für etwa 2.000 Wohneinheiten ausgestattet. Das Programm soll in Zukunft ausgebaut werden, um mehr Bindungen in sanierten Wohnungsbeständen zu erreichen und die Sanierung für die Mietenden bezahlbar zu machen.

Berlin, den 22.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen