

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Tommy Tabor (AfD)

vom 09. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Juni 2023)

zum Thema:

Wohnraum für Familien mit mehr als zwei Kindern

und **Antwort** vom 27. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Tommy Tabor (AfD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 15827
vom 09. Juni 2023
über Wohnraum für Familien mit mehr als zwei Kindern

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

Frage 1:

Wie bewertet der Senat die aktuelle Verfügbarkeit von Wohnungen für Familien mit mehr als zwei Kindern in Berlin?

Antwort zu 1:

Der Berliner Wohnungsmarkt gilt trotz einer „kurzen Atempause“ durch pandemiebedingtem, verringerten Zuzug in 2020 weiterhin als sehr angespannt. 2021 und 2022 erfolgte wieder ein höherer Zuzug.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist geprägt u. a. durch

- in den letzten Jahren stark gestiegene Angebotsmieten und Kaufpreise,
- einen Wohnungsleerstand deutlich unter der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve,
- eine Zunahme der Abwanderung ins Umland, auch als Folge fehlender Wohnungsangebote in Berlin.

Frage 2:

Inwieweit sind dem Senat die Herausforderungen bekannt, mit denen diese Familien bei der Suche nach angemessenem Wohnraum konfrontiert sind?

Antwort zu 2:

Bei Familien mit Kindern ist die sozialräumliche Orientierung und somit die Bindung an den Wohnort aufgrund der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, sozialen Kontakte sowie der Hilfs- und Unterstützungsnetzwerke in der Nachbarschaft besonders ausgeprägt. Daher ist davon auszugehen, dass Familien mit Kindern bei gewünschten oder erforderlichen Umzügen primär bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum in ihren Stadtteilen nachfragen. Angesichts des insgesamt angespannten Wohnmarkts und dem in der Regel kleinerem Suchradius werden die Bedingungen für Familien als besonders herausfordernd eingeschätzt.

Frage 3:

Welche Wohnungsgröße und Zimmeranzahl gilt für Familien mit mehr als zwei Kindern als angemessen? (Bitte nach Anzahl und Alter der im Haushalt lebenden Kinder differenzieren.)

Antwort zu 3:

Für die Definition der angemessenen Wohnfläche wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auf die Bestimmungen der jeweiligen Länder zurückgegriffen. Die abstrakt angemessene Wohnungsgröße pro Bedarfsgemeinschaft wird in Anlage 1 Nr. 1.1 der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) bestimmt. Es ist dabei keine Differenzierung nach Räumen oder Alter der im Haushalt lebenden Kinder vorgesehen. Für Berlin sind folgende Wohnflächen je Bedarfsgemeinschaft angemessen:

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	angemessenen Wohnungsgröße gemäß § 2 Abs. 2 WoG Berlin in m ²
1	50
2	65
3	80
4	90
5	102
je weitere Person	12

Frage 4:

Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen, um ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für Familien mit mehr als zwei Kindern in Berlin zur Verfügung zu stellen? Welche Programme, Fördermaßnahmen oder Initiativen, die speziell auf die Bedürfnisse dieser Familien abzielen, gibt es zurzeit in Berlin?

Antwort zu 4:

Seit 2019 wurde durch die Neuregelung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) durch die alleinige Förderung nach der Wohnfläche bzw. den Verzicht auf maximale Förderhöhen pro Wohnung die Förderung großer, familiengerechter Wohnungen verbessert; Gemeinschaftsflächen sind ebenso seit den WFB 2019 förderfähig. Auch besteht im Rahmen der WFB die Regelung, dass ein Viertel der geförderten Wohnungen an Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf zu

überlassen ist. In diesem Berechtigtenkreis sind Familien mit unzureichenden Wohnverhältnissen inbegriffen.

Konkrete für Familien relevante Maßnahmen finden sich beispielsweise im Wohnungstauschportal der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) wieder. Um einen Wohnungstausch zwischen Bestandsmietern/innen der LWU zu erleichtern, wurde 2018 ein Tauschportal (www.inberlinwohnen.de) eingerichtet. Bei einem Wohnungstausch übernehmen die Tauschpartner die jeweiligen bestehenden Vertragskonditionen des anderen Haushalts. Dadurch entfällt, als Anreiz für den Tausch, eine Erhöhung bei der Neuvermietung.

Frage 5:

Wie wird der Bedarf an Wohnraum für Familien mit mehr als zwei Kindern in den aktuellen Stadtentwicklungsplänen und Wohnungsbauprojekten berücksichtigt?

Antwort zu 5:

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20.08.2019) hat das Ziel einer bedarfsgerechten und ausreichenden Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Der StEP Wohnen ist ein strategisches und räumliches Planungsinstrument, welches keine spezifischen Zielvorgaben zu Wohnungsgrößen etc. für die einzelnen Wohnungsbauprojekte treffen kann. Gleichwohl liegt ein Fokus auf der Bereitstellung von Flächen für den gemeinwohlorientierten Neubau – entsprechende Akteure wie z. B. die landeseigenen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften schaffen insbesondere bezahlbaren Wohnraum. Gleiches gilt für laufende und künftige Wohnungsbauprojekte im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Hier liegt aktuell die Quote für den verpflichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum bei 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen.

Frage 6:

Gibt es Vorgaben oder Quoten für die Schaffung von Wohnraum, der für diese Familien geeignet ist?

Antwort zu 6:

Nein, es bestehen keine Quoten nach Haushaltsgrößen für die Schaffung von Wohnraum.

Frage 7:

Welche Anstrengungen wurden unternommen, um bestehende Wohnungen für Familien mit mehr als zwei Kindern anzupassen oder zu erweitern? Gibt es Förderungen für Umbaumaßnahmen oder die Schaffung von größeren Wohnungen?

Antwort zu 7:

Seit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 bestehen auch Fördermöglichkeiten für Umbaumaßnahmen. Wird geförderter Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand in

bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung von Räumen geschaffen, kann auf Grundlage der Wohnungsbauförderungsbestimmungen ein öffentliches Baudarlehen gewährt werden.

Frage 8:

Inwieweit fördert der Senat Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder private Bauherren, um die Anzahl von Wohnungen für Familien mit mehr als zwei Kindern im unteren und mittleren Mietpreissegment deutlich zu erhöhen?

Antwort zu 8:

Die 2014 im Land Berlin wieder eingeführte Wohnungsneubauförderung ist das zentrale Instrument, um sicherzustellen, dass bei steigenden Neubauzahlen auch ein ausreichender Anteil von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen entsteht. Angesichts der wachsenden Bevölkerung und des großen Bedarfs an leistbaren Mietwohnungen wurde das Programmvolume seitdem schrittweise erhöht. Aktuelles Ziel ist es, dass jährlich 5.000 Sozialwohnungen gefördert werden. Das Programm steht diskriminierungsfrei allen Bauherren zur Verfügung.

Daneben besteht mit der Genossenschaftsförderung eine weitere Darlehensförderung, die sich direkt an Wohnungsbaugenossenschaften richtet und auf den WFB aufbaut.

Auch besteht für Familien, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde und die ihr Vorkaufsrecht ausüben möchten, die Möglichkeit, über Eigenkapitalersatzdarlehen beim Erwerb ihrer Wohnung finanziell unterstützt zu werden.

Letztlich wird auch über das Konzeptverfahren sozialer Wohnungsbau sichergestellt. Konzeptverfahren für Wohnungsbaugrundstücke richten sich insbesondere an Genossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen und soziale Träger. Eine Bedingung ist in der Regel ein Anteil von 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau.

Berlin, den 27.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen