

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Johannes Kraft (CDU)**

vom 02. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Oktober 2023)

zum Thema:

Belegungsgebundene Wohnungen

und **Antwort** vom 19. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Oktober 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Kraft (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 16 932
vom 02. Oktober 2023
über Belegungsgebundene Wohnungen

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

Frage 1:

Wie viele belegungsgebundene Wohneinheiten gab/gibt es in Berlin? (Bitte im Detail nach Bezirken für die vergangenen zehn Jahre auflisten)

Antwort zu 1:

Die Entwicklung des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes in den vergangenen zehn Jahren nach Bezirken kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Sozialmietwohnungen, deren Neubau bis 1997 gefördert wurden, unterliegen dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG); für ab 2014 geförderte Sozialmietwohnungen gilt das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

1996 wurden auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes und im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) in den östlichen Berliner Bezirken Mietwohnungen zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt. Aufgrund von Verkäufen und Rückübertragungen verringerte sich der Bestand zwischen 2012 und 31.03.2013 (Außerkräftreten des BelBindG) von 121.000 auf circa 112.000 Wohnungen. Um nach Außerkräftreten des BelBindG dem Wegfall der Belegungsbindungswohnungen entgegenzuwirken, wurden zahlreiche neue

Kooperationen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften geschlossen, um für einen Teil dieser Wohnungen die Belegungsbindung über das Jahr 2013 hinaus zu verlängern. Hierdurch konnte der Abbau der Bindungen zwischen 2013 und 2020 ausgebremst werden. Dies änderte sich jedoch 2021 mit dem Auslaufen der Bindungen von rund 36.700 Wohnungen. Der belegungsgebundene Bestand auf Grundlage des BelBindG lag 2022 nur noch bei rund 14.300 Wohnungen.

Zusätzlich zum BelBindG konnten Wohnungen auch auf Grundlage von Modernisierungen und Instandhaltungen (Mod/Inst-Richtlinie) mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gefördert werden. 2022 lag der Bestand bei 11.251 geförderten Wohnungen.

Seit 2017 werden 60% (inzwischen 63%) der frei werdenden Wohnungen in den Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen an WBS-berechtigte Haushalte vermietet. Diese Wohnungen stehen faktisch für die Versorgung von WBS-berechtigten Haushalten zur Verfügung, finden sich jedoch nicht in der folgenden Tabelle wieder, da es im rechtlichen Sinn keine belegungsgebundenen Wohnungen sind.

Bezirk	Gesetzes- grundlage	Jahr										
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mitte	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	21.160	20.537	19.469	18.256	16.967	16.538	16.062	16.205	16.010	15.794	15.396
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	6.556	6.299	6.097	5.819	4.094	3.582	3.005	2.627	2.371	2.113	1.863
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	6.217	5.563	5.563	5.563	5.563	5.563	5.563	5.563	5.563	1.170	0
	Gesamt	33.933	32.399	31.129	29.638	26.624	25.683	24.630	24.395	23.944	19.077	17.259
Friedrichshain- Kreuzberg	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	13.611	13.420	13.044	12.621	11.884	11.337	10.745	10.454	9.611	9.562	9.493
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	6.700	6.700	6.642	6.573	6.225	5.874	5.098	4.555	4.304	3.880	3.431
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	11.823	5.138	5.138	5.138	5.138	5.138	5.639	5.639	5.639	828	29
	Gesamt	32.134	25.258	24.824	24.332	23.247	22.349	21.482	20.648	19.554	14.270	12.953
Pankow	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	6.745	6.667	6.658	6.595	6.379	4.719	4.365	4.235	4.249	4.228	4.381
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	7.306	7.264	7.238	7.233	7.136	6.915	6.471	6.075	5.437	4.383	3.841
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	19.945	12.902	12.902	12.902	12.902	12.902	9.863	9.863	7.931	2.520	0
	Gesamt	33.996	26.833	26.798	26.730	26.417	24.536	20.699	20.173	17.617	11.131	8.222
Charlottenburg- Wilmerdorf	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	10.926	10.759	10.544	10.314	10.214	9.824	9.422	9.325	9.233	8.870	8.214
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	380	380	380	372	323	323	275	267	199	199	150
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gesamt	11.306	11.139	10.924	10.686	10.537	10.147	9.697	9.592	9.432	9.069	8.364
Spandau	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	17.521	17.021	16.438	14.861	14.220	10.970	10.528	9.725	9.545	9.325	8.254
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	67	67	54	35	33	28	28	0	0	0	0
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gesamt	17.588	17.088	16.492	14.896	14.253	10.998	10.556	9.725	9.545	9.325	8.254
Steglitz- Zehlendorf	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	9.085	8.645	8.343	7.796	7.068	6.266	5.981	5.912	5.730	5.671	5.644
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gesamt	9.095	8.655	8.353	7.806	7.078	6.276	5.991	5.922	5.740	5.681	5.654
Tempelhof- Schöneberg	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	21.180	20.517	18.766	15.688	14.647	13.803	13.074	12.715	12.661	13.263	12.886
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	939	906	906	872	741	683	637	609	554	527	513
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gesamt	22.119	21.423	19.672	16.560	15.388	14.486	13.711	13.324	13.215	13.790	13.399

Neukölln	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	27.966	27.314	25.039	22.147	20.213	17.090	16.443	15.612	15.467	15.427	14.293
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	574	510	434	319	305	232	93	34	34	34	23
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gesamt	28.540	27.824	25.473	22.466	20.518	17.322	16.536	15.646	15.501	15.461	14.316
Treptow- Köpenick	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	3.757	3.685	3.682	3.685	3.784	3.769	3.724	4.062	4.320	4.603	4.601
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	2.663	2.458	2.387	2.364	2.230	2.102	1.785	1.622	1.501	1.218	1.070
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	16.439	11.405	11.405	11.402	11.402	11.402	11.351	11.351	11.351	11.351	8.499
	Gesamt	22.859	17.548	17.474	17.451	17.416	17.273	16.860	17.035	17.172	17.172	14.170
Marzahn- Hellersdorf	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	1.510	1.479	1.475	1.409	1.406	1.341	1.224	1.316	2.274	2.521	2.781
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	11	11	11	11	11	0	0	0	0	0	0
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	30.480	21.891	21.891	19.889	19.889	19.889	19.758	19.758	19.758	10.833	5.792
	Gesamt	32.001	23.381	23.377	21.309	21.306	21.230	20.982	21.074	22.032	13.354	8.573
Lichtenberg	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	2.225	2.119	2.116	2.042	2.010	1.934	1.287	1.600	2.233	2.423	3.033
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	834	834	834	820	747	670	605	545	507	485	350
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	36.043	22.849	22.849	22.849	22.849	22.849	22.564	22.564	19.692	6.544	0
	Gesamt	39.102	25.802	25.799	25.711	25.606	25.453	24.456	24.709	22.432	9.452	3.383
Reinickendorf	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	10.780	9.988	9.772	6.588	6.123	5.850	5.017	4.562	4.305	4.528	4.523
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	11	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gesamt	10.791	9.999	9.783	6.588	6.123	5.850	5.017	4.562	4.305	4.528	4.523
Berlin insgesamt	Sozialmiet- wohnungen (WoBindG +WoFG)	146.466	142.151	135.346	122.002	114.915	103.441	97.872	95.723	95.638	96.215	93.499
	Miet- wohnungen Mod/Inst*	26.051	25.450	25.004	24.428	21.855	20.419	18.007	16.344	14.917	12.849	11.251
	Ex-BelBindG Miet- wohnungen	120.947	79.748	79.748	77.743	77.743	77.743	74.738	74.738	69.934	33.246	14.320
	Gesamt	293.464	247.349	240.098	224.173	214.513	201.603	190.617	186.805	180.489	142.310	119.070

* Für die folgenden Jahre konnten Mod/Inst-Wohnungen keinem Bezirk zugeordnet werden:

2012-2016: 51 Wohnungen;

2017-2021: 33 Wohnungen;

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frage 2:

Wie wird die Vergabe der belegungsgebundenen Wohnungen kontrolliert und durch wen?

Frage 3:

Welche Feststellungen gab es nach den Kontrollen? (Bitte jeweils einzeln nach Bezirken gegliedert und für die letzten zehn Jahre angeben)

Antwort zu 2 und 3:

Die Übergabe einer gebundenen Wohnung aus dem Bestand erfordert zwingend die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (WBS). Diese rechtmäßige Übergabe wird durch eine schriftliche Mitteilung des Verfügungsberechtigten an das zuständige Wohnungsamt nachgewiesen. Sollte das Wohnungsamt eine rechtswidrige Übergabe feststellen, besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Ordnungswidrigkeitsverfahrens ein Bußgeld gemäß § 52 Absatz 1 des Wohnungsförderungsgesetzes (WoFG) zu verhängen. Zusätzlich kann das Wohnungsamt Geldleistungen gegen den Verfügungsberechtigten gemäß § 33 WoFG verhängen oder eine Kündigungsaufforderung gemäß § 27 Absatz 6 WoFG aussprechen.

Eine numerische Auflistung dieser Maßnahmen ist aufgrund fehlender elektronischer Erfassung bei den Bezirken nicht möglich.

Frage 4:

Welche Maßnahmen wurden nach Feststellung von Fehlbelegungen ergriffen? (Bitte jeweils einzeln nach Bezirken gegliedert und für die letzten zehn Jahre angeben)

Frage 5:

Welche Einnahmen sind dem Land Berlin und seiner Beteiligungen/ dem Steuerzahler durch festgestellte Fehlbelegungen in den letzten zehn Jahren entgangen?

Frage 6:

Welche Aufwendungen hatte das Land Berlin und seine Beteiligungen/ der Steuerzahler durch festgestellte Fehlbelegungen in den letzten zehn Jahren?

Antwort zu 4, 5, 6:

Als „Fehlbelegung“ wird die Vermietung von gebundenem Wohnraum an Haushalte, deren Einkommen sich nach dem WBS-gebundenen Einzug (Fragen 2/3) im Zeitverlauf deutlich über die Einkommensgrenzen für einen WBS erhöht hat, verstanden. Die Fehlbelegungsabgabe bzw. der Tatbestand der Fehlbelegung wurde in Berlin seit dem 01.09.2002 durch das vom Berliner Abgeordnetenhaus mit den Stimmen der Fraktionen der FDP, CDU, PDS und SPD am 13.06.2002 beschlossene Gesetz über die Aufhebung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Berliner Wohnungswesen abgeschafft. Dementsprechend konnten keine sogenannten Fehlbelegungen festgestellt werden bzw. Einnahmen oder Aufwendungen auf das Land Berlin entfallen.

Berlin, den 19.10.2023

In Vertretung

Stephan Machulik

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen