

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 13. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. November 2023)

zum Thema:

**Wie viele Belegungsbindungen laufen in den kommenden Jahren aus und wie viele wurden neu geschaffen?**

und **Antwort** vom 28. November 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Nov. 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17333

vom 13. November 2023

über Wie viele Belegungsbindungen laufen in den kommenden Jahren aus und wie viele wurden neu geschaffen?

---

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

Frage 1:

Wie viele belegungsgebundene Wohneinheiten laufen in den kommenden Jahren bis 2030 aus? (Bitte jeweils getrennt nach Jahren, Bezirken, Förderprogrammen auflisten.)

- a. Wie viele auslaufende belegungsgebundene Wohnungen gehören jeweils privaten, genossenschaftlichen und landeseigenen Unternehmen? (Bitte jeweils nach Jahren und Bezirken getrennt auflisten.)
- b. Welche Einkommensgrenzen gelten in den jeweiligen Förderprogrammen?
- c. Welche Förderprogramme gehen mit einer Mietpreisbindung einher?

Antwort zu 1:

Für die Beantwortung der Frage 1 a) wird auf die Antwort zur Schriftlichen Anfrage S-19/15248 (Nachfrage zu auslaufenden Sozialwohnungen) verwiesen.

zu b).

Grundlage für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Förderarten/-programme ist die Antwort zur Schriftlichen Anfrage S-19/15248. Die hier enthaltenen Förderprogramme wurden zum Teil systematisch zusammengefasst bzw. in der Bezeichnung geändert, so dass das jeweilige Programm deutlicher erkennbar wird. Für die Förderprogramme ist/sind der/die jeweils erforderliche(n) WBS für den Bezug dieser Wohnungen benannt.

Die WBS-Stufen beziehen sich dabei auf die Einkommen im Verhältnis zu den Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG (WBS 100 entspricht 100% der Einkommensgrenzen § 9 WoFG).

Förderart/-programm	erforderlicher Wohnberechtigungsschein (WBS)
WP 1952-1968 Baudarlehenförderung	nach WoBindG i. V. m. II. WoBauG (aktuell WBS 140)
WP 1969-1971 Annuitätshilfen	
WP 1972-1976 Aufwendungshilfen	
WP 1977-1986 Aufwendungshilfen	
WP 1987-1997 Aufwendungshilfen / Baudarlehen	
WP 1998-2001 Aufwendungshilfen / Baudarlehen	
Neubauförderung gem. WoFG/WFB 2014 u. 2015 mit Baudarlehen	WBS 140
WFB 2015/ mit Baudarlehen und einkommensorientierten Zuschüssen (EOZ)/	WBS 160
Neubauförderung gem. WoFG/WFB 2018 mit Baudarlehen (Fördermodell 1 und 2)	WBS 140, WBS 180
Neubauförderung gem. WoFG/WFB 2019 mit Baudarlehen (Fördermodell 1 und 2)	WBS 100; WBS 140, WBS 180
Festlegung nach Altschuldenhilfegesetz /BelBindG / Koop-Vertrag	WBS 140
Bauvorhaben im Experimentellen Geschosswohnungsbau/ SIWA/SIWANA (Sondervermögen Infrastruktur)	WBS 140
genossenschaftlicher Bestandserwerb (Erwerb bestehenden Wohnraums)	WBS 140 (Ausnahme ggf. WBS 180)
Genossenschaftsförderung mit Vereinbarung zur mittelbaren Belegung (Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum)	entsprechend der jeweiligen WFB (siehe Neubauförderung)
Projektverträge städt. WBG/Grundstückseinbringung	WBS 140
Förderprogramm Soziale Stadterneuerung	nach WoBindG i. V. m. II. WoBauG (aktuell WBS 140)
Förderprogramm Wohnungspolitische Projekte	
Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz	
Mod. Förderung mit unmittelbarer Belegung	

zu c).

Für alle unter 2 b). aufgeführten Förderprogramme – außer für die Wohnungen mit „Festlegung nach Altschludenhilfegesetz /BelBindG / Koop-Vertrag“- wurden Mietpreisbindungen vereinbart.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen wurden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2016 durch die Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes (Artikel 2) und der Kooperationsvereinbarung von 2017 (Punkt 4.1.) sowie der 1. Ergänzungsvereinbarung zur Wiedervermietung von freierwerdenden Bestandswohnungen an WBS-berechtigte Haushalte vergeben? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten.) Wie viele der unter 2. genannten Wohneinheiten unterliegen keiner Mietpreis- und Belegungsbindung aufgrund eines öffentlichen Förderprogramms?

Antwort zu 2:

Die Anzahl der nach den Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes und der Kooperationsvereinbarung (KoopV) erfolgten Wiedervermietungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) an WBS-berechtigte Haushalte pro Jahr kann für den Zeitraum 2016-2021 dem Abgeordnetenhaus vorliegenden Bericht zur KoopV 2021 der Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts (WVB), siehe S. 20 ff., entnommen werden. Der Bericht für 2022 wird in Kürze veröffentlicht.

Frage 3:

Wie viele belegungsgebundene Wohnungen wurden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen seit 2012 durch Neubau geschaffen? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten.)

Antwort zu 3:

Das Berichtswesen wurde ab dem Berichtsjahr 2016 auf die Berichterstattung zu belegungsgebundenen Wohnungen im Neubau ausgerichtet.

Die Anzahl der neu geschaffenen belegungsgebundenen Wohnungen pro Jahr kann für den Zeitraum 2016 bis 2021 dem Bericht zur KoopV 2021 entnommen werden. Hierbei handelt es sich um Förderungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin. Die Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen, die aus der Kompensation für den Vermögenszuwachs aus Sachwertbringungen resultieren, wird im Bericht aufgeführt und der in der KoopV vereinbarten 50 %-Quote angerechnet.

Frage 4:

Wie viele belegungsgebundene Wohnungen wurden insgesamt seit 2012 durch Neubau geschaffen? (Bitte nach Jahren sowie Eigentübertyp privat, landeseigenen und genossenschaftlich getrennt auflisten.)

Antwort zu 4:

Die nachfolgende Übersicht stellt die geförderten Wohnungen nach dem Jahr der Bezugfertigkeit sowie nach Eigentübertyp entsprechend der Quartalsauswertung der Investitionsbank Berlin zur Bezugfertigkeit mit Stand 30.09.2023 dar.

Eigentübertyp/ Jahr der Bezugsfertigkeit	Summe geförderte Wohnungen
<b>Genossenschaft</b>	<b>58</b>
2019	17
2021	41
<b>Privat</b>	<b>769</b>
2018	45
2019	40
2020	202
2021	157
2022	325
<b>WBG</b>	<b>10.960</b>
2015	69
2016	137
2017	863
2018	991
2019	1.640
2020	2.060
2021	1.753
2022	2.791
2023	656
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>11.787</b>
Quelle: Quartalsauswertung IBB zur Bezugsfertigkeit mit Stand 30.09.2023	

Frage 5:

Wie viele belegungsgebundene Wohnungen sind insgesamt seit 2012 durch andere Instrumente als Neubau geschaffen worden und welche Instrumente waren das jeweils? (Bitte nach Jahren, Instrumenten sowie Eigentübertyp getrennt auflisten.)

Antwort zu 5:

Der Senat hat von 2012 bis 2015 Freistellungen von Belegungsbindungen für Sozialwohnungen und Wohnungen nach dem Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) aufgehoben. Zuvor waren sie aufgrund des damals entspannten Wohnungsmarkts freigestellt worden.

Durch Artikel 2 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (in Kraft getreten am 01.01.2016) und die seit 2017 mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen abgeschlossenen Kooperationsvereinbarungen erfolgten und erfolgen Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte im Umfang von aktuell 63% der freiwerdenden freifinanzierten Wohnungen.

Des Weiteren sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen durch den genossenschaftlichen Bestandserwerb sowie durch ein Pilotprogramm zum Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand geschaffen worden.

- Genossenschaftlicher Bestandserwerb

Das Programm richtet sich ausschließlich an Genossenschaften. Durch Förderdarlehen und Zuschüsse des Landes Berlin wurden Mietpreis- und Belegungsbindungen für insgesamt 200 Wohnungen gesichert, die sich auf die einzelnen Jahre wie in nachfolgender Tabelle dargestellt aufteilen. Hierbei werden die gebundenen Wohnungen dem Jahr der Förderzusage zugeordnet. Der tatsächliche Bindungsbeginn erfolgt jedoch erst nach Freiwerden der Wohnungen mit der Wiedervermietung der Wohnung. Dies wird in der Regel erst in den Folgejahren nach Bewilligungszusage passieren.

Jahr der Förderzusage	gebundene Wohnungen gesamt
2019	46
2020	36
2021	42
2022	30
2023 *	46
gesamt	200
* bis 10/2023	

- Pilotprojekt „Ankauf von Belegungsrechten“  
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Rahmen der Erprobung des Ankaufs von Belegungsrechten als Instrument zur Sicherung bezahlbarer Mieten im Wohnungsbestand im Jahr 2014 ein Pilotprojekt gestartet und im Jahr 2015 fortgeführt. Angesprochen wurden dabei Vermieterinnen und Vermieter, die ihre freien oder frei werdenden Wohnungen Berlin anbieten, für die dann ein Belegungsrecht zugunsten von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein begründet werden sollte. Mit interessierten privaten Eigentümern sind im Jahr 2014 für drei Wohnungen Verträge über den Ankauf von Belegungsrechten abgeschlossen worden. Im folgenden Jahr 2015 wurden entsprechende Verträge für zwei Wohnungen abgeschlossen.

Berlin, den 28.11.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen