

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 13. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. März 2024)

zum Thema:

Wohneigentumsförderung durch den schwarz-roten Senat – wann startet das Förderprogramm? Haushaltsplan von Berlin für die Haushaltsjahre 2024/2025 Einzelplan 12, Kapitel 1295, Titel 86344

und **Antwort** vom 26. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. März 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18566
vom 13. März 2024

über Wohneigentumsförderung durch den schwarz-roten Senat – wann startet das
Förderprogramm? Haushaltsplan von Berlin für die Haushaltsjahre 2024/2025 Einzelplan 12,
Kapitel 1295, Titel 86344

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

Frage 1:

„Die Eigentumsförderung für Familien soll durch eine eigenständige Verwaltungsvorschrift in Anlehnung an die ggf. angekündigte Bundesförderung umgesetzt werden“ (siehe Haushaltsbeschluss 2024/2025 Einzelplan 12, Kapitel 1295, Titel 86344). Welchen Zeitplan hat der Senat für die Ausarbeitung der angestrebten Verwaltungsvorschrift vorgesehen?

Frage 2:

Wie soll eine Landesförderung mit den geplanten Fördermitteln aus dem Bundeshaushalt verbunden werden?

Frage 3:

Wartet der Senat mit der Einführung auf den Bund oder wird er auch vorher schon tätig werden?

Frage 4:

Ist für die Förderung ein Zinszuschuss oder ein Erwerbskostenzuschuss geplant?

Frage 5:

Was sind die Anforderungen an das Eigenkapital der Käufer*innen? Inwiefern wird es ergänzende Bürgschaften geben? Falls nicht, wie denkt der Senat, sollen die potentiellen Käufer*innen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen das notwendige Eigenkapital stemmen können?

Frage 6:

Wird es eine Vermögensobergrenze geben oder werden Menschen mit großem Vermögen, aber niedrigem Einkommen auch auf die Förderung zugreifen können? Falls ja, wie hoch soll die Grenze ausfallen?

Frage 8:

Der Haushaltsplan bezieht sich auf das Vorkaufsrecht der Mieter*innen nach § 577 BGB bei umgewandelten Mietwohnungen. Aber es sollen nur Neubauwohnungen gekauft werden können. Plant der Senat, die Aufteilung von noch nicht aufgeteilten Neubau im Nachhinein zu unterstützen? Wie kann ein Vorkaufsrecht für noch nicht bezogene Neubauwohnungen begründet werden?

Antwort zu 1 bis 6 sowie 8:

Der Senat entwickelt gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik und den Festlegungen im Haushaltsplan eine eigenständige Komponente zur Eigentumsförderung für Familien. Gemäß dem Haushaltsplan 2024/2025 sind gemäß Einzelplan 12, Kapitel 1295, Titel 86344, zwei Komponenten zur Eigentumsförderung zu entwickeln. Einerseits ist die bestehende Eigentumsförderung für Mieterhaushalte umgewandelter Wohnungen, die insbesondere auf die Wahrnehmung der Vorkaufsrechte nach § 577 BGB zielt, fortzuschreiben und auf die aktuellen Marktbedingungen anzupassen. Andererseits ist eine eigenständige Eigentumsförderung für Familien in Anlehnung an die Bundesförderung zu entwickeln. Zweite bezieht sich dabei ausschließlich auf Neubauten zur dauerhaften Eigen- und Wohnnutzung. Eine Kumulation der Bundes- und Landesförderung soll möglich sein.

Aufgrund der Vorgaben des Haushaltsplans mit einer 10-Jahresfinanzierung (Verpflichtungsermächtigung) ist eine Förderung durch zinsreduzierte Darlehen zweckmäßig. Mindesteigenkapitalanforderung sind geplant. Eigenes Vermögen ist im Zuge des geförderten Erwerbs vorrangig einzusetzen. Für Bürgschaften gibt es keine Ermächtigungen.

Die Entwicklung der beiden genannten Landesförderungen zur Eigentumbildung sind gegenwärtig in Erarbeitung und entstehen unabhängig von ggf. neuen Eigentumsförderungen auf Bundesebene. Ziel ist es, die Entwürfe zu den neuen Verwaltungsvorschriften im 1. Halbjahr 2024 vorzulegen; eine Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der für Wohnraumförderungen erforderlichen Kenntnisnahme im Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses.

Frage 7:

Im Haushalt wird die Förderung auf Neubauwohnungen, die als Eigentum gebaut oder umgewandelt wurden, begrenzt. Umwandlungen werden aber hauptsächlich in Bestandshäusern durchgeführt. Wie viele Neubauwohnungen wurden in den letzten fünf Jahren von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt oder als Eigentumswohnungen errichtet?

Antwort zu 7:

Die Anzahl der Wohnungen, die in den letzten fünf Jahren als Eigentumswohnungen errichtet worden sind, stellen sich wie folgt dar:

Jahr	als Wohnungseigentum erstellt - Anzahl der Wohnungen
2018	6.017
2019	4.980
2020	3.639
2021	3.033
2022	4.366

Angaben zur Anzahl der Neubauwohnungen, die in den letzten fünf Jahren von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, sind nicht möglich. Generell ist die Anzahl der umgewandelten Wohnungen nach Einführung der Umwandlungsverordnung nach § 250 Baugesetzbuch stark zurückgegangen.

Frage 9:

Mit wie vielen Förderungsanträgen rechnet der Senat?

Frage 10:

Welcher Mittelabfluss wird für 2024 und 2025 unterstellt?

Frage 11:

Was ist als durchschnittliche Fördersumme für ein Objekt unterstellt worden?

Antwort zu 9 bis 11:

Die Landesförderungen zur Eigentumsbildung sind gegenwärtig in der Erarbeitung. Konkrete Aussagen zu den Eckpunkten der Förderung werden Gegenstand der Vorlage der entsprechenden Verwaltungsvorschriften an den Hauptausschuss sein.

Frage 12:

Falls eine Bezirksverwaltung bei der Beantwortung involviert war, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 12:

Es wurde keine Bezirksverwaltung zur Beantwortung der Fragen herangezogen.

Berlin, den 26.03.2024

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen