

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 30. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Mai 2024)

zum Thema:

**2 Jahre Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen –
Wird das Wohnungsbündnis des Senats umgesetzt und kommt es bei den
Mieter*innen an?**

und **Antwort** vom 7. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juni 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. 19/19272
vom 30. Mai 2024

über 2 Jahre Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen – Wird das
Wohnungsbündnis des Senats umgesetzt und kommt es bei den Mieter*innen an?

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

Frage 1:

Welche Wohnungsunternehmen mit jeweils wie vielen Wohnungen sind zum heutigen Stand Mitglieder des Bündnisses und welche Verbände oder Wohnungsunternehmen sind bisher ausgetreten?

Antwort zu 1:

Die Bündnispartnerinnen und -partner, ihre Mitgliedsunternehmen und Genossenschaften repräsentieren einen Bestand von rund 1 Mio. Wohnungen in Berlin. Unter die Vereinbarungen des Bündnisses fallen:

- rund 745.000 Wohnungen repräsentiert durch die Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- rund 210.000 Wohnungen durch die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
- rund 5.000 Wohnungen durch die Mitgliedsunternehmen des Bündnisses junger Genossenschaften
- der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, dessen Mitglieder teilweise in den bereits beteiligten Verbänden vertreten sowie zum überwiegenden Teil keine Wohnungsunternehmen sind.

Die Adler Group S.A. erklärte im August 2023 ihren Austritt aus dem Bündnis.

Frage 2:

Welche Bilanz zieht der Senat bezüglich der Umsetzung der Bündnisvereinbarungen mit den einzelnen Wohnungsunternehmen (bitte einzeln nach Wohnungsunternehmen aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Berlin arbeitet mit allen Partnerinnen und Partnern im Bündnis gleichermaßen gut an der Umsetzung der Vereinbarung. Eine Vielzahl von Aufgaben kann bereits als umgesetzt oder in Arbeit verbucht werden.

Frage 3:

Wann ist mit dem angekündigten Berichtswesen zu rechnen, in dem die kennzahlenbasierten Vereinbarungen des Wohnungsbündnisses veröffentlicht werden?

Frage 4:

Nach den Vereinbarungen des „Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ haben sich private Wohnungsunternehmen bei der Wiedervermietung dazu verpflichtet, 30 % der freiwerdenden Wohnungen jährlich an WBS-Berechtigte (bis WBS 180 % Bundeseinkommensgrenze) zu vergeben. Wie viele Wohnungen wurden seit dem Abschluss des Bündnisses an WBS-Berechtigte Haushalte vermietet (bitte insgesamt sowie einzeln aufschlüsseln nach Jahren, den einzelnen Wohnungsunternehmen (nicht Verbände), in absoluten Zahlen sowie prozentualen Anteilen; zudem aufschlüsseln nach WBS-Segment bzw. bis 140 % und bis 180 % Bundeseinkommensgrenze)?

Frage 5:

Zudem wurden sozialere Mieterhöhungsregelungen vereinbart (zumindest für die großen Wohnungsunternehmen ab 3.000 Wohnungen), wie die Orientierung an der geplanten Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf max. 11 % in drei Jahren. Wurde die niedrigere Kappungsgrenze von allen beteiligten Wohnungsunternehmen seit Abschluss des Bündnisses umgesetzt bzw. eingehalten?

Frage 7:

Wie viele Härtefallregelungen wurden durch Mieter*innen seit Abschluss des Bündnisses beantragt und genehmigt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen)?

Frage 8:

Wie werden von den Bündnisunternehmen die Härtefallregelungen geprüft und genehmigt? Gibt es Nachprüfungsmöglichkeiten seitens des Senats?

Frage 9:

Die großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) haben sich bereit erklärt, in Verträgen mit Haushalten mit einem Einkommen bis zu 180 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG Mieterhöhungen bis 31.12.2023 um jährlich nicht mehr als 2 % vornehmen. Wie viele Haushalte sind dem Senat bekannt, bei denen diese Regelung seit der Bündniserklärung zum Zuge kam (bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen)?

Frage 10:

Die Bündnispartner*innen haben vereinbart, dass die Erhöhungen der Nettokaltmiete, die zu Haushaltsbelastungen von mehr als 30 % des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens führen, nicht durchgeführt werden. Die Anzahl der Erhöhungsverzichte wird dem Land Berlin einmal jährlich zum Zweck des Monitorings in einer geeigneten und unbürokratischen Form gemeldet. Welche Unternehmen haben diese Bündnisregelung umgesetzt? Wie viele Haushalte sind dem Senat bekannt, bei denen diese Regelung seit der Bündniserklärung zum Zuge kam bzw. beantragt und/oder genehmigt wurde und wie viele Erhöhungsverzichte wurden von den Mieter*innen insgesamt beantragt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen)?

Frage 11:

Bis 2026 wollten die privaten Wohnungsunternehmen 60.000 neue Wohnungen bereitstellen. Wie viele Wohnungen wurden bisher von Bündnispartner*innen errichtet, wie viele wollen die Bündnispartner*innen in den kommenden zwei Jahren insgesamt neu bauen in Berlin und für wie viele Wohnungen davon soll die Wohnraumförderung beantragt bzw. in Anspruch genommen werden (bitte einzeln aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen)?

Frage 13:

Wie ist der Stand der vorbereitenden Maßnahmen zu der Möglichkeit der Einreichung einer gemeinsamen unternehmensübergreifenden Plattform für den Wohnungsaustausch?

Frage 14:

Die Bündnispartner*innen haben vereinbart, dass bei Vorliegen eines Antrages der Mieter*innen auf eine kleinere Wohnung aufgrund von Mieterhöhungen, diese bei der Vergabe von kleineren Wohnungen bevorzugt zu berücksichtigen und hier mehrere Angebote zu unterbreiten sind. Inwiefern wurde das in den einzelnen Wohnungsunternehmen umgesetzt?

Frage 15:

Wie ist der Stand der Entwicklungen der Möglichkeit von Mieter*innenpartizipation in den Beständen der privaten Bündnispartner*innen? Bis wann werden welche großen privaten Wohnungsunternehmen (ab 3.000 Wohneinheiten im Eigenbestand in Berlin) Möglichkeiten entwickelt haben, eine Mieter*innenpartizipation unter Beteiligung von Mieter*innen- und Mieter*innenselbstorganisationen (Beiräte o.Ä.) in ihren Beständen umzusetzen?

Frage 16:

Was ist aus dem vom Senat in der Anfrage DS 19/15 685 angekündigten Monitoringbericht zu den in den Fragen 4-14 dargelegten Zielen des Bündnisses geworden, der damals „zurzeit gemeinsam mit den Bündnispartner*innen erarbeitet wurde und zur nächsten Sitzung des Bündnisses vorgelegt werden sollte“ (siehe Antwort des Senats auf Seite 4 der Anfrage)? Inwiefern wurde dieser veröffentlicht oder ist jetzt öffentlich einsehbar?

Antwort zu 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 und 16:

Zu den zweimal pro Jahr stattfindenden Sitzungen des Bündnisses im Roten Rathaus wird jeweils ein Bericht in Bezug auf die Bündnisziele vorgestellt und auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (www.berlin.de/sen/bauen/neubau/buendnisse/) veröffentlicht. Der Bericht zur nächsten Sitzung des Bündnisses befindet sich zurzeit in Arbeit.

Der Monitoringbericht für das Jahr 2022 wurde, wie in der Drucksache 19/15685 angekündigt, zur Bündnissitzung am 12.07.2023 veröffentlicht und steht seitdem auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Verfügung (www.berlin.de/sen/bauen/neubau/buendnisse/).

Der Senat geht von der Einhaltung der mietenpolitischen Selbstverpflichtungen der Bündnispartnerinnen und -partner aus. Diese ist Voraussetzung für die Mitgliedschaft im Bündnis. Mieterinnen und Mieter können sich gegenüber den Mitgliedsunternehmen auf die Regeln berufen.

Frage 6:

Inwiefern kommt diese Regelung jetzt bei Mieterhöhungen im Rahmen des neuen Mietspiegel 2024 zum Tragen?

Antwort zu 6:

Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterhaushalte können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des qualifizierten Berliner Mietspiegels zurückgreifen.

Frage 12:

Welche Verstöße welcher Wohnungsunternehmen gegen die Regelungen des Wohnungsbündnis sind dem Senat bekannt (bitte einzeln nach Verstoß und Unternehmen und Jahr aufschlüsseln)?

Antwort zu 12:

Im Jahr 2023 war der Presseberichterstattung zu entnehmen, dass die Adler Group in ihren Beständen Mieterhöhungsverlangen von bis zu 15% an die Mieterhaushalte richtete. Im Bündnis ist eine abgesenkte Kappung von maximal 11% vereinbart. Das Unternehmen trat nach dem Hinweis auf die Vereinbarung aus dem Bündnis aus. Dem Senat wurden keine weiteren Verstöße zur Kenntnis gebracht.

Frage 17:

In welcher Höhe und für welche Zwecke wurden die Mittel des im Doppelhaushalt 2022/23 angesetzten Haushaltstitels 53111 (aus DHH 22/23, Einzelplan 12, Kapitel 1240) für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbündnis (jeweils jährliche 200.000€; VE 400.000€) ausgeschöpft?

Antwort zu 17:

2022 erfolgten Ausgaben i.H.v. 59.826,89 EUR und 2023 i.H.v. 14.211,58 EUR für Dienstleistungen im Rahmen der Organisation und Auswertung der Sitzungen der Arbeitsgemeinschaften im Rahmen des Bündnisses.

Frage 18:

Wie wurden die für 2024 angesetzten Mittel (Kapitel 1240; Titel 54010) von ebenfalls 200.000€ ausgeschöpft, bzw. in welcher Höhe und für welche Maßnahmen sind die Mittel für das kommende Jahr veranschlagt?

Antwort zu 18:

Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbündnis sind im Haushaltsplan 2024 und 2025 jeweils Ausgaben von 200.000 EUR und Verpflichtungsermächtigungen von 100.000 EUR in 2025 veranschlagt. Für das Jahr 2024 sind die angesetzten Haushaltsmittel bisher nicht ausgeschöpft. Für das kommende Jahr 2025 sind noch keine gesondert zu finanzierenden Maßnahmen geplant.

Berlin, den 07.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen