

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 18. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2024)

zum Thema:

Quartier Heidestraße: Sozialwohnungen ohne Förderung und Kontrolle?

und **Antwort** vom 5. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. Juli 2024)

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. 19/19465

vom 18. Juni 2024

über Quartier Heidestraße: Sozialwohnungen ohne Förderung und Kontrolle?

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

Frage 1:

Die Erstellung wie vieler mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen (Sozialwohnungen) wurde seit 2015 in städtebaulichen Verträgen vereinbart? (Bitte nach Jahren und Bezirken getrennt auflisten.)

- a. Für wie viele dieser Wohnungen wurden Fördermittel aus den Mitteln der Wohnungsbauförderung beantragt? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten.)
- b. Für wie viele dieser Wohnungen wurden keine Fördermitteln in Anspruch genommen? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten.)

Antwort zu 1:

Die Zahl der im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vereinbarten Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie die Zahl der davon geförderten Wohneinheiten ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Dabei ist zunächst zu beachten, dass die im Rahmen des Berliner Modells vereinbarten förderfähigen Wohneinheiten auf einer modellhaften Wohnungsgröße von 100m²/WE basieren. Seit der Fortschreibung des Berliner Modells zum 01.11.2018 wird zudem die Verpflichtung zur Herstellung einer bestimmten Geschossfläche förderfähigen Wohnraums vereinbart (anstatt einer bestimmten Zahl förderfähiger Wohneinheiten). Die Wohnungsbauförderung ist jedoch stets auf die konkret realisierten Wohneinheiten ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund kann es zu Diskrepanzen zwischen vereinbarten und geförderten Wohneinheiten bzw. Geschossfläche kommen.

Im Rahmen des Berliner Modells vereinbarte Wohnungen/Geschossfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen													
	Mi	FK	Pa	CW	Sp	SZ	TS	Ne	TK	MH	Li	Re	Davon gefördert
2014													
2015	120 WE							76 WE	56 WE		132 WE		302 WE
2016	505 WE	113 WE					433 WE		103 WE				957 WE
2017					22 WE	33 WE		54 WE			130 WE	33 WE	267 WE
2018		59 WE		388 WE	1.676 WE 20.022m ²	594 WE	250 WE	25.712m ²	191 WE	327 WE 10.356m ²	914 WE 2.457m ²	65 WE	2.928 WE
2019				3.345m ²		7.358m ²	6.595m ²						268 WE
2020		11.307m ²	10.046m ²	32 WE				19.569m ²	9.640m ²				693 WE
2021				4.888m ²			3.432m ²			7.782m ²			0 WE
2022							28.098m ²	6.788m ²	15.008m ²			3.011m ²	655 WE
2023	2.496m ²				47.421m ²				12.453m ²		8.821m ²		347 WE
2024		4.703m ²											0 WE
Gesamt	625 WE 2.496m ²	172 WE 16.010m ²	10.046m ²	420 WE 8.233m ²	1.698 WE 67.443m ²	627 WE 7.358m ²	683 WE 38.125m ²	130 WE 52.069m ²	350 WE 37.101m ²	327 WE 18.138m ²	1.176 WE 11.278m ²	98 WE 3.011m ²	6.417 WE
Stichtag 28.06.2024													

Frage 2:

Wie werden in den einzelnen Bezirken bzw. vom Senat bzw. der IBB die Einhaltung von in städtebaulichen Verträgen vereinbarten Mietpreis- und Belegungsbindungen regelhaft kontrolliert, wenn

- Fördermittel in Anspruch genommen worden? (bitte getrennt nach Bezirken, Senat und IBB auflisten)
- Keine Fördermittel in Anspruch genommen wurden? Wie wird in solchen Fällen sichergestellt, dass die Wohnungen nicht nur errichtet, sondern auch bei der Vermietung Mietpreis- und Belegungsbindung eingehalten werden? (Bitte nach Bezirken und Senat getrennt auflisten.)

Frage 3:

Inwiefern müssen Unternehmen Nachweispflichten über die mietpreis- und belegungsgebundenen Vermietung erbringen, wenn sie sich zum Bau mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln verpflichtet haben? Welche Abteilungen im Senat sind dafür zuständig? Inwiefern werden die bezirklichen Wohnungsämter eingebunden? (Bitte nach Bezirken und Senat getrennt auflisten.)

Antwort zu 2 und 3:

Ein Vorhabenträger hat nach dem Regelungsmuster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen spätestens bei Einreichung des Bauantrags anzuzeigen, welche Mietwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden sind. Soweit die mittlere Bezugsfertigkeit, ab der die Bindungsfrist von 30 Jahren gilt, nicht nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen von der Investitionsbank Berlin (IBB) festgestellt wird und vorbehaltlich anderslautender förderrechtlicher Bestimmungen hat ein Vorhabenträger die bezugsfertige Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten gebundenen Wohnungen gegenüber einer zu benennenden Stelle anzuzeigen und bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber dieser Stelle die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins nachzuweisen. Dazu übergibt ein Vorhabenträger jährlich zum 31. Dezember eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die gebundenen Wohnungen. Die vertraglichen Bindungen gelten unabhängig von einer Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln bzw. einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen förderrechtlich begründeter Bindungen fort.

Frage 4:

Inwiefern besteht die Möglichkeit Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen im Rahmen städtebaulicher Verträge im Grundbuch festzuschreiben?

- a. Inwiefern wäre durch eine Eintragung von Mietpreis- und Sozialbindungen im Grundbuch auch die Sicherung einer dauerhaften oder zumindest sehr langfristigen Bindung möglich?

Antwort zu 4:

Die Mietpreis- und Belegungsbindung wird nach dem Regelungsmuster Berlins durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit.

Frage 5:

In wie vielen und in welchen Fällen seit 2015 gab es Hinweise aus der Zivilgesellschaft oder von anderen Akteurinnen und Akteuren, dass Unternehmen ihrer Verpflichtung zu mietpreis- und belegungsgebundener Vermietung von Wohnraum nicht nachkommen?

- a. Wie gehen die Bezirke und der Senat in solchen Fällen vor? (Bitte nach Bezirken und Senat getrennt auflisten.)
- b. In welchen Fällen konnten eine fehlende Mietpreis- und Belegungsbindung bei der Vermietung und damit ein Bruch des städtebaulichen Vertrags festgestellt werden? Welche Konsequenzen wurden daraus jeweils gezogen? (Bitte nach Fällen getrennt auflisten.)

Antwort zu 5:

Dem Senat sind Hinweise betreffend das Quartier Heidestraße bekannt geworden. Derzeit wird den Hinweisen nachgegangen und der Vorhabenträger wurde zur Stellungnahme über die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Pflichten und zur Einhaltung der vertraglichen Vorgaben bei der Weitergabe von Pflichten an Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum aufgefordert. Es wird geprüft, inwieweit eine den Regelungen des städtebaulichen Vertrages widersprechende Vermietung zu gewärtigen ist und wie weitere adäquate rechtliche Schritte erfolgen sollen.

Zu anderen Fällen liegen dem Senat keine Hinweise vor.

Frage 6:

Laut eines Artikels im Tagesspiegel wurden im Quartier Heidestraße für den städtebaulich vereinbarten Bau von 215 mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungen keine Fördermittel in Anspruch genommen. Nun gibt es Hinweise darauf, dass sich der Investor nicht an die Vereinbarung hält. Welche Wege der Bereitstellung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums wurden im städtebaulichen Vertrag bzw in nebenvertraglichen Vereinbarungen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Investor vereinbart?

- a. Zu welchen Konditionen sollen demnach mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (Mietpreishöhe sowie Einkommensgrenzen) im Heidestraßen Quartier vermietet werden?
- b. Welche Erkenntnisse hat der Senat über die (Nicht-)Einhaltung der vertraglichen Vereinbarung zur Schaffung der Sozialwohnungen und inwiefern geht er den Hinweisen des Betroffenenrats Lehrter Straße nach?
- c. Inwiefern ist das bezirkliche Wohnungsamt in die Kontrolle der vertraglichen Vereinbarungen zu mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen eingebunden? Inwiefern ist der Investor dabei verpflichtet eine Überlassungsmitteilung nach der Vergabe einer Sozialwohnung an das Wohnungsamt zu übermitteln? Inwiefern prüft das Wohnungsamt, ob eine berechnete Vergabe der Wohnung stattfindet bzw. ob die Vorgaben zur Mietpreis- und Belegungsbindung erfüllt sind?

- d. Nach Angaben des Investors seien noch Modalitäten zu klären. Welche „Modalitäten“ müssen derzeit aus Sicht des Bezirks bzw. aus Sicht des Senats geklärt werden, bevor die vertraglich vereinbarte mietpreis- und belegungsgebundene Vermietung der Wohnungen starten kann? Wann kann die Vermietung voraussichtlich starten?

Antwort zu 6:

Nach den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages sind für die betroffenen Wohnungen die Wohnungsbauförderbestimmungen 2015 (Amtsblatt für Berlin 2015, S. 2156) einzuhalten und deren nicht rechtzeitige Herstellung ist mittels Vertragsstrafe gesichert.

Antwort zu 6a:

Ausgehend von der Formulierung in 2.5.ba) und Nr 2.5.cb) der Wohnungsbauförderbestimmungen 2015 wäre, soweit außerhalb der Inanspruchnahme von Fördermitteln auch keine einkommensorientierten Zuschüsse gezahlt werden können, eine durchschnittliche anfängliche Miete von maximal 6,50 €/m² Wohnfläche monatlich zu vereinbaren, im Rahmen dieser Mietobergrenze sind die Einzelmieten vom Bauherren eigenverantwortlich festzulegen und dürfen 6,00 € bis 7,50 €/m² Wohnfläche monatlich betragen.

Antwort zu 6b:

Siehe Antwort zu Frage 5.

Antwort zu 6c:

Nach den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages sind für die betroffenen Wohnungen die Wohnungsbauförderbestimmungen 2015 (Amtsblatt für Berlin 2015, S. 2156) einzuhalten und deren nicht rechtzeitige Herstellung ist mittels Vertragsstrafe gesichert. Ein Förderempfänger wäre verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren. Regelungen zur Einbindung des bezirklichen Wohnungsamts sind im städtebaulichen Vertrag nicht getroffen.

Antwort zu 6d:

Dem Senat sind die Angaben des Investors nicht bekannt. Der Investor wurde wie zu Antwort 5 ausgeführt angeschrieben und hat zeitnahe Stellungnahme zugesagt.

Nach der Kenntnis des Senats sind die betroffenen Wohnungen noch nicht vermietet.

Berlin, den 5.7.24

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen