

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)** und
Niklas Schenker (LINKE)

vom 4. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juli 2024)

zum Thema:

**Pankow gegen Verdrängung: Was folgt aus dem Krisengipfel zu auslaufenden
Sozialbindungen und Eigenbedarfskündigungen?**

und **Antwort** vom 18. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne) und
Herrn Abgeordneter 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/ 19654
vom 4. Juli 2024

über Pankow gegen Verdrängung: Was folgt aus dem Krisengipfel zu auslaufenden
Sozialbindungen und Eigenbedarfskündigungen?

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

Frage 1:

Welche Schlüsse ziehen der Senat und der Bezirk aus dem Krisengipfel des Bündnisses Pankow gegen Verdrängung, der am 15.03.2024 stattfand (Bitte getrennt beantworten)?

Antwort zu 1:

Die angesprochenen Entwicklungen sind sowohl auf Senatsebene als auch auf Bezirksebene bekannt. Die Forderungen der Initiative wurden geprüft und auf dem Krisengipfel am 15.03.2024 intensiv in drei Arbeitsgruppen mit der Initiative diskutiert. Soweit die Anliegen auf Landesebene umsetzbar sind, wurden diese bereits durch den Berliner Senat umgesetzt. Zu den einzelnen Forderungen und weiteren Schritten gibt der Bericht zum Krisengipfel detaillierte Aussagen.

Auf Senatsebene sollen Veranstaltungen in Form von Vernetzungsmaßnahmen zwischen Politik, Verwaltung, Bewegungen und Zivilgesellschaft im Bereich des Wohnungswesens auch künftig finanziell unterstützt werden, um wohnungspolitische Themen direkt mit Betroffenen zu diskutieren (siehe Antwort zu Frage 7).

Der Senat hat den Bezirksämtern für das Jahr 2024 Mittel in Höhe von fast 1,7 Millionen Euro für kostenfreie bezirkliche Mieterberatungen zugesagt. Diese unterstützen Mieterinnen und Mieter dabei, weitere Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des bestehenden privatrechtlichen Mieterschutzes zu finden. Diese direkt an die Mietenden gerichtete Beratung soll auch künftig durch Landesmittel gewährleistet und verstetigt werden.

Frage 2:

Welche Maßnahmen trifft der Senat gegen die Problematiken

- a. auslaufender Sozialbindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen)
- b. auslaufender Fristen für Eigenbedarfskündigungen in umgewandelten Wohnungen?

Antwort zu 2a:

Die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen oder die Schaffung neuer Bindungen bei Beständen, bei denen frühere Bindungen ausgelaufen sind, sind ausschließlich aufgrund neuer Förderungen bzw. Fördermaßnahmen im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes möglich. Entsprechende Programme sind die Förderung der sozialgerechten energetischen Modernisierung von Mietwohnraum (Soziale Wohnraummodernisierung 2023 - SWM 2023) sowie die Förderung des genossenschaftlichen Bestandserwerbs nach den Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023.

Antwort zu 2b

Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung trat am 1. Oktober 2023 in Kraft und gilt für ganz Berlin. Sie beschränkt die Kündigungsmöglichkeiten für zehn Jahre nach der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und deren erste Veräußerung. Innerhalb dieser zehn Jahre sind Eigenbedarfskündigungen nicht zulässig. Ohne Erlass der Kündigungsschutzklausel-Verordnung könnten sich die Erwerberinnen und Erwerber bereits nach drei Jahren auf Eigenbedarf berufen. Berlin hat mit dem Erlass der Kündigungsschutzklausel-Verordnung die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gegebenen Möglichkeiten zur Verlängerung der Kündigungsbeschränkung vollumfänglich genutzt. Der Mieterschutz vor Eigenbedarfskündigungen im BGB kann nur vom Deutschen Bundestag geändert werden. Die bezirklichen Mieterberatungen bieten kostenfreie Unterstützung für Mieterinnen und Mieter, um ihre Handlungsmöglichkeiten bei Eigenbedarfskündigungen zu ermitteln, beispielsweise durch Kündigungswiderspruch aufgrund von Härtefällen.

Frage 3:

Wann und wo veröffentlicht der Senat die Protokolle des Krisengipfels bzw. übersendet diese an die Initiative?

Antwort zu 3:

Es gibt einen Bericht zum Krisengipfel, der die wesentlichen Aussagen aus den drei Arbeitsgruppen enthält. Zusätzliche Protokolle zu den einzelnen Arbeitsgruppen waren deshalb nicht erforderlich. Der Bericht zum Krisengipfel sowie die Videoaufzeichnungen zu der Veranstaltung liegen der Initiative vor.

Frage 4:

Wie viele Sozialbindungen laufen in Pankow in den kommenden 5 Jahren aus? (Bitte getrennt nach Jahren und Eigentübertyp öffentlich, genossenschaftlich und privat auflisten, plus Angabe der Adressen)

Antwort zu 4:

Die Anzahl der auslaufenden Sozialbindungen aufgrund des Wohnungsbindungs- oder des Wohnraumförderungsgesetzes (WobindG- bzw. WoFG-Wohnungen) und der Förderung von Modernisierungen und Instandhaltungen nach den ModInstRL (ModInst-Wohnungen) in den nächsten fünf Jahren können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Aus Gründen des Datenschutzes, dem Schutz vor Diskriminierung sowie dem Schutz vor Missbrauch können keine Adressdaten mitgeteilt werden.

Sozialbindungsausläufe WoBindG- und WoFG-Wohnungen

	2024	2025	2026	2027	2028
gesamt	35	0	0	0	83
davon					
genossenschaftlich	0	0	0	0	0
privat	35	0	0	0	83
öffentlich	0	0	0	0	0

Quelle: Wohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter

Sozialbindungsausläufe ModInst-Wohnungen

	2024	2025	2026	2027	2028
gesamt	736	337	168	88	33
davon					
genossenschaftlich	216	0	0	11	33
privat	405	270	94	50	0
öffentlich	115	67	74	27	0

Quelle: Investitionsbank Berlin

Frage 5:

Wie viele Sozialbindungen sind in den vergangenen fünf Jahren ausgelaufen? (Bitte getrennt nach Jahren und Eigentübertyp öffentlich, genossenschaftlich und privat auflisten sowie mit der Angabe der Adressen.)

Antwort zu 5:

Die Anzahl der auslaufenden Sozialbindungen bei den WobindG- bzw. WoFG-Wohnungen, ModInst-Wohnungen und BelBindG-Wohnungen der letzten fünf Jahre können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Die Bindungen nach dem Berliner Belegungsbindungsgesetz (BelBindG), die 1996 für nach dem Altschuldenhilfegesetz geleistete Hilfen geschaffen sowie nach Auslauf des Belegungsbindungsgesetzes im Jahr 2013 für größere Teile vertraglich verlängert wurden, betreffen ausschließlich auf Belegungsbindungen beschränkte Wohnungen. Für die BelBindG-Wohnungen ist eine Aufschlüsselung nach

Eigentümergeuppen teilweise nicht möglich. Aus Gründen des Datenschutzes, dem Schutz vor Diskriminierung sowie dem Schutz vor Missbrauch können keine Adressdaten mitgeteilt werden.

Sozialbindungsausläufe WoBindG- und WoFG-Wohnungen

	2019	2020	2021	2022	2023
gesamt	0	0	14	0	0
davon					
genossenschaftlich	0	0	0	0	0
privat	0	0	0	0	0
öffentlich	0	0	14	0	0

Quelle: Wohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter

Sozialbindungsausläufe ModInst-Wohnungen

	2019	2020	2021	2022	2023
gesamt	638	1054	542	852	761
davon					
genossenschaftlich	0	63	0	0	0
privat	605	991	522	814	689
öffentlich	33	0	20	38	72

Quelle: Investitionsbank Berlin

Sozialbindungsausläufe BelBindG-Wohnungen

	2019	2020	2021	2022	2023
gesamt	1932	5411	2520	0	0
davon					
genossenschaftlich	k.A.	k.A.	2520	0	0
privat	k.A.	k.A.	0	0	0
öffentlich	k.A.	k.A.	0	0	0

Quelle: Wohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 6:

Wann wird der Senat das im Koalitionsvertrag angekündigte Wohnraum-Sicherungsgesetz initiieren und ins Berliner Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung einbringen?

Antwort zu 6:

Der Senat prüft ein Wohnraumsicherungsgesetz.

Frage 7:

Inwiefern plant der Senat ähnliche Krisengipfel bzw. Veranstaltungsformate in anderen Bezirken, die ebenso vom Wegfall von Mietpreis- und Belegungsbindungen betroffen sind?

Antwort zu 7:

Veranstaltungen in Form von Vernetzungsmaßnahmen zwischen Politik, Verwaltung, Bewegungen und Zivilgesellschaft im Bereich des Wohnungswesens sind für den stadtentwicklungspolitischen Diskurs wichtig. Die von dem Abgeordnetenhaus im Titel 1240/68569 bereitgestellten Mittel werden im Rahmen von künftigen Veranstaltungen, in denen aktuelle und wichtige wohnungspolitische Fragestellungen offen diskutiert werden, Verwendung finden.

Berlin, den 18.07.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen