

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 16. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. September 2024)

zum Thema:

Status und Zukunft des Wohnberechtigungsscheins: Zahlen, Strategien und Perspektiven für Berlins Wohnpolitik

und **Antwort** vom 27. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Sep. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark und Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20345

vom 16. September 2024

über Status und Zukunft des Wohnberechtigungsscheins: Zahlen, Strategien und Perspektiven
für Berlins Wohnpolitik

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

Frage 1:

Wie viele Bürger bzw. Haushalte führen pro Bezirk aktuell einen Wohnberechtigungsschein?

Antwort zu 1:

Die Anzahl der Haushalte, die aktuell über einen gültigen Wohnberechtigungsschein verfügen,
stellt sich nach Bezirken wie folgt dar:

Bezirk	Anzahl Haushalte mit gültigem WBS
Mitte	6.687
Friedrichshain-Kreuzberg	4.720
Pankow	4.205
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.261
Spandau	3.478
Steglitz-Zehlendorf	2.290
Tempelhof-Schöneberg	4.653
Neukölln	5.145
Treptow-Köpenick	3.269
Marzahn-Hellersdorf	3.709
Lichtenberg	4.400
Reinickendorf	4.102
Berlin insgesamt	50.919

Quelle: Fachverfahren Wohnungswirtschaftliche
Bescheinigungen der bezirklichen
Wohnungsämter

Frage 2:

Wie viele Wohnberechtigungsscheine wurden seit dem Jahr 2020 pro Bezirk und Jahr beantragt, genehmigt sowie abgelehnt?

Antwort zu 2:

Die Zahl der beantragten, genehmigten und abgelehnten Wohnberechtigungsscheine nach Bezirken kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	WBS beantragt/genehmigt/ abgelehnt	Jahr				
		2020	2021	2022	2023	Jan.-Aug. 2024
Mitte	beantragt	5.916	7.609	9.709	8.978	5.601
	genehmigt	4.734	6.074	7.644	6.841	4.381
	abgelehnt	986	1.421	1.688	1.677	1.114
Friedrichshain-Kreuzberg	beantragt	5.317	6.093	5.800	6.478	4.024
	genehmigt	4.181	4.661	4.417	4.868	3.077
	abgelehnt	969	1.329	1.253	1.478	905
Pankow	beantragt	5.034	5.804	6.942	6.547	4.367
	genehmigt	3.425	3.795	4.534	4.227	2.828
	abgelehnt	1.308	1.622	2.104	2.028	1.391
Charlottenburg-Wilmersdorf	beantragt	3.638	4.640	4.398	4.532	4.383
	genehmigt	2.643	3.388	3.272	3.174	3.248
	abgelehnt	917	1.171	1.014	1.235	1.076
Spandau	beantragt	4.307	4.564	5.361	5.140	3.055
	genehmigt	3.065	3.222	3.995	3.719	2.209
	abgelehnt	1.139	1.258	1.247	1.274	812
Steglitz-Zehlendorf	beantragt	2.078	3.407	3.240	4.283	2.084
	genehmigt	1.551	2.273	2.574	3.188	1.451
	abgelehnt	514	1.134	666	1.112	633
Tempelhof-Schöneberg	beantragt	5.481	6.777	7.815	7.778	5.325
	genehmigt	3.346	4.112	4.956	4.398	3.209
	abgelehnt	1.718	2.126	2.242	2.533	1.670
Neukölln	beantragt	5.944	6.843	7.114	7.204	4.742
	genehmigt	4.723	5.410	5.550	5.350	3.250
	abgelehnt	1.030	1.182	1.316	1.567	1.308
Treptow-Köpenick	beantragt	3.750	4.287	4.802	5.067	3.531
	genehmigt	2.580	2.921	3.344	3.215	2.325
	abgelehnt	969	1.236	1.305	1.695	1.124
Marzahn-Hellersdorf	beantragt	3.922	3.982	7.751	6.027	3.754
	genehmigt	3.161	2.725	4.599	3.782	2.373
	abgelehnt	683	948	2.775	2.030	1.260
Lichtenberg	beantragt	4.959	5.321	7.037	5.129	4.540
	genehmigt	3.249	3.411	4.974	3.488	3.118
	abgelehnt	1.417	1.533	1.896	1.452	1.295
Reinickendorf	beantragt	3.886	4.767	5.140	5.297	3.872
	genehmigt	2.944	3.517	3.854	3.659	2.888
	abgelehnt	862	1.138	1.182	1.540	892
Berlin insgesamt	beantragt	54.232	64.094	75.109	72.460	49.278
	genehmigt	39.602	45.509	53.713	49.909	34.357
	abgelehnt	12.512	16.098	18.688	19.621	13.480

Quelle: Fachverfahren Wohnungswirtschaftliche
Bescheinigungen der bezirklichen
Wohnungsämter

Frage 3:

Wie viele Wohnungen werden aktuell pro Bezirk und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt und an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet (mit der Bitte um detaillierte Darstellung)?

Antwort zu 3:

Die Informationen sind den jährlichen Gesamtberichten im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins zu entnehmen, welche dem Abgeordnetenhaus vorliegen.

Frage 4:

Wie viele private Vermieter haben sich pro Jahr an dem Projekt „Ankauf von Belegungsrechten“ beteiligt?

Antwort zu 4:

Ein Pilot-Programm zum Ankauf von Belegrechten wurde 2014 und 2015 durchgeführt; die wenigen Belegrechtsankäufe bzw. Förderverträge für fünf Wohneinheiten/Neuvermietungen wurden mit privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümern vereinbart.

Frage 5:

Wie bewertet der Senat eine Neuauflage des oben genannten Projekts mit einer höheren, dem Markt entsprechenden, Bezuschussung sowie einer geringeren Bindungszeit für Vermieter?

Antwort zu 5:

Der Ankauf von Belegungsrechten ist ein im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung prinzipiell anerkanntes Instrument, das in der Praxis der Bundesländer jedoch eine eher untergeordnete Rolle einnimmt. Der Ankauf von Belegungsrechten wird bei den Finanzhilfen des Bundes für die soziale Wohnraumförderung nach Artikel 104 d Grundgesetz nicht zu den investiven Maßnahmen gerechnet, für die der Bund anteilig Mittel einsetzt (nur für Neubau- und Modernisierungsförderung).

Das für Berlin gültige Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sieht in § 2 Absatz 1 Nr. 3 WoFG den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum als Fördergegenstand an, wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen erfolgt. Bei der Gestaltung der Bedingungen von Belegungsrechtsankäufen ist Fördergegenstand/Zweck allein der Wert der Einschränkung der Mieterauswahl bei Neuvermietung auf Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) sowie die Beschränkung der Miethöhe (Neuvermietung und Entwicklung) - während andere, bestehende Förderinstrumente mit einer Generierung von Belegungsbindungen im Bestand, wie die Programme „Soziale Wohnraummodernisierung“ oder „Genossenschaftlicher Bestandserwerb“, mit Verbesserungen des Bestandseigentums weitere Fördergegenstände enthalten und insofern z.B. wohnungspolitische und Klimaschutzziele kombinieren. Die Bindungszeit im Pilotprojekt 2014/2015 zum Belegungsrechtsankauf war mit 10 Jahren eher moderat. Eine weitere Verkürzung wird kritisch gesehen.

Frage 6:

Wie viele der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand wurden binnen der letzten vier Jahre an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vermietet? Bitte aufgliedert nach Bezirk, Wohnungsbaugesellschaft und Jahr.

Frage 7:

Wie viele Wohnungen wurden durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin binnen der letzten vier Jahre neu geschaffen? Bitte aufgliedert nach Bezirk, Wohnungsbaugesellschaft, Jahr und genauer Anzahl sowie Anteil WBS.

Antwort zu 6 und 7:

Die Informationen sind den jährlichen Gesamtberichten im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins zu entnehmen, welche dem Abgeordnetenhaus vorliegen.

Frage 8:

Wie viele Wohnungen wurden durch private Unternehmen in Berlin binnen der letzten vier Jahre neu geschaffen? Bitte aufgliedert nach Bezirk, Jahr und genauer Anzahl.

Antwort zu 8:

Die Anzahl der in den letzten vier Jahren fertiggestellten Wohnungen der privaten Unternehmen (einschl. Genossenschaften), der privaten Haushalte sowie der Organisationen ohne Erwerbszweck können nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Jahr	Bauherrentyp		
		Unternehmen	Private Haushalte	Organisationen ohne Erwerbszweck
Mitte	2020	1.509	85	12
	2021	594	294	3
	2022	1.091	40	0
	2023	1.527	125	3
Friedrichshain-Kreuzberg	2020	895	51	4
	2021	631	52	5
	2022	657	119	0
	2023	293	22	75
Pankow	2020	1.483	183	48
	2021	1.620	224	10
	2022	939	270	1
	2023	1.037	263	13
Charlottenburg-Wilmersdorf	2020	1.557	40	55
	2021	602	75	0
	2022	1.315	46	37
	2023	477	36	7
Spandau	2020	572	100	16
	2021	450	89	0
	2022	847	104	0
	2023	284	91	1
Steglitz-Zehlendorf	2020	336	61	25
	2021	216	139	8
	2022	341	40	0
	2023	137	92	0
Tempelhof-Schöneberg	2020	927	91	3
	2021	1.237	90	8
	2022	310	81	1
	2023	481	129	70
Neukölln	2020	451	60	8
	2021	486	111	34
	2022	132	87	0
	2023	331	128	22
Treptow-Köpenick	2020	1.474	237	2
	2021	1.770	263	3
	2022	2.447	250	-2
	2023	1.541	188	0
Marzahn-Hellersdorf	2020	748	293	18
	2021	985	232	0
	2022	525	328	59
	2023	657	231	0
Lichtenberg	2020	1.934	106	0
	2021	1.235	66	27
	2022	1.187	75	0
	2023	1.820	94	7
Reinickendorf	2020	627	135	87
	2021	288	151	0
	2022	439	100	0
	2023	180	258	2
Berlin Gesamt	2020	12.513	1.442	278
	2021	10.114	1.786	98
	2022	10.230	1.540	96
	2023	8.765	1.657	200

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Nichtwohnbau

Frage 9:

Gibt es derzeit Planungen, die bestehende Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins zu verlängern oder zu erweitern und wenn ja, mit welchen Veränderungen ist bis wann zu rechnen?

Antwort zu 9:

Die aktuelle Kooperationsvereinbarung gilt vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2027. Es wird davon ausgegangen, dass sie spätestens zum Ablauf ihrer Gültigkeit an die dann einschlägigen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sowie die wirtschaftlichen Anforderungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen angepasst und verlängert wird.

Frage 10:

Inwieweit hält der Senat das Instrument der Verlosung zur Auswahl der Mieterinnen und Mieter für geeignet, um den sozialen Frieden und eine gute Durchmischung der Mieterschaft in allen Quartieren zu gewährleisten?

Antwort zu 10:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen laut Kooperationsvereinbarung in ihrem gesamten Bestand bei der Vergabe von Wohnungen für eine sozial ausgewogene Verteilung unter Beachtung der Berliner Mischung sowie für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe Sorge.

Frage 11:

Inwieweit (und bis wann) plant der Senat die Wiederherstellung der Souveränität der landeseigenen Gesellschaften bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter?

Antwort zu 11:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind privatrechtlich organisiert und agieren eigenständig im Rahmen der Vereinbarungen mit dem Gesellschafter.

Frage 12:

Inwieweit plant der Senat eine Steuerung der Verteilung von Menschen mit Wohnberechtigungsschein, um die soziale Durchmischung in Berliner Stadtteilen zu erhalten / zu ermöglichen? Wenn ja, welche Instrumente möchte er dafür einsetzen, wenn nein, warum möchte der Senat keine Steuerung vornehmen?

Antwort zu 12:

Der Senat setzt grundsätzlich auf eine ausgewogene soziale Mischung in den Stadtteilen. Verschiedene Instrumente zur Steuerung und Förderung der sozialen Durchmischung werden eingesetzt:

Kooperative Baulandentwicklung: Ein Instrument zur Steuerung der Wohnverteilung ist das kooperative Baulandmodell. Dabei verpflichten sich private Bauherren bei neuen Bauvorhaben mit Bebauungsplanverfahren dazu, einen bestimmten Prozentsatz der Wohnungen als Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen. Dies soll auch in Stadtteilen geschehen, die bisher weniger Sozialwohnungen anbieten, um dort eine Durchmischung zu ermöglichen.

Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten: In Milieuschutzgebieten (Gebiete, die durch städtebauliche Erhaltungssatzungen geschützt sind) nutzt der Senat das kommunale Vorkaufsrecht, um Immobilien zu erwerben und sie für den sozialen Wohnungsbau vorzubehalten. Dies trägt zur sozialen Stabilisierung der betreffenden Stadtteile bei.

Förderung von Neubauten mit Sozialwohnungen: Der Senat unterstützt den Neubau von gefördertem Wohnraum in ganz Berlin. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften müssen laut Kooperationsvereinbarung mindestens einen Anteil von 50 % in ihren Neubauvorhaben sicherstellen.

Sozialwohnungsquote in neuen Stadtquartieren: In den neuen Stadtquartieren soll ein Anteil der neu geschaffenen Wohnungen als Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt werden. So werden sozial ausgeglichene Quartiere gewährleistet.

Frage 13:

Wie viel Zeit wird pro Bezirk durchschnittlich benötigt, um einen Wohnberechtigungsschein nach Beantragung auszustellen (mit der Bitte um detaillierte Angabe in Tagen)?

Antwort zu 13:

Die statistisch ermittelten Bearbeitungszeiten beziehen sich auf den Zeitraum zwischen Antragseingang und Bescheiderteilung. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit in den einzelnen Bezirken für den August 2024 wird in Wochen dargestellt und kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Bearbeitungszeiten in Wochen
Mitte	9
Friedrichshain-Kreuzberg	5
Pankow	4
Charlottenburg-Wilmersdorf	8
Spandau	6
Steglitz-Zehlendorf	10
Tempelhof-Schöneberg	3
Neukölln	6
Treptow-Köpenick	5
Marzahn-Hellersdorf	10
Lichtenberg	17
Reinickendorf	4
Berlin insgesamt	7

Quelle: Fachverfahren Wohnungswirtschaftliche
Bescheinigungen der bezirklichen
Wohnungsämter; Stand August 2024

Frage 14:

Wie bewertet der Senat die durchschnittliche Bearbeitungszeit bis zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins und hält er diese Zeiträume für angemessen?

Antwort zu 14:

Wie aus der Tabelle zur Beantwortung der Frage 13 ersichtlich, differieren die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten im Vergleich der Bezirke erheblich. Die Gründe hierfür sind unterschiedlicher Natur. Neben dem jeweils verfügbaren Personal zur Bearbeitung der WBS-Anträge (Krankheit, Urlaub) sind die gestellten Papieranträge in der Regel nicht vollständig, so dass durch die Sachbearbeitung Unterlagen und Nachweise nachgefordert werden müssen, um über den Antrag abschließend entscheiden zu können. Mehrfache Unterlagennachforderungen führen zu einem erheblichen Zeitverzug in der weiteren Bearbeitung des Antrages bis hin zur Ablehnung aufgrund mangelnder Mitwirkung. In Bezug auf gestellte Papieranträge und Vollständigkeit der Unterlagen/ Nachweise sieht der Senat einen Zeitraum von vier bis sechs Wochen als angemessen an.

Frage 15:

Welche Maßnahmen können und/oder sollen ergriffen werden, auch vor dem Hintergrund der Digitalisierung, um den Prozess zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins zu beschleunigen?

Antwort zu 15:

In Bezug auf eine ausreichende Ressourcenverfügbarkeit zur zeitnahen abschließenden Bearbeitung von WBS-Anträgen stehen die Bezirke im Rahmen der Ressourcenplanung und -steuerung in eigener Verantwortung.

Mit der Einführung des elektronischen WBS-Antrages am 30.09.2024 werden zwei Prozesse zur Beschleunigung der Antragsbearbeitung beitragen. Zum einen werden die im elektronischen WBS-Antrag enthaltenen Antragsdaten automatisiert in das Fachverfahren übernommen, womit manuelle Eingabetätigkeiten der Sachbearbeitung entfallen. Zum anderen wird die Qualität der Anträge verbessert, da die Antragstellenden an den relevanten Stellen darauf hingewiesen werden, entsprechende Unterlagen und Nachweise mit hochzuladen. Insofern dürfte die Quote der vollständigen Anträge steigen, und damit eine abschließende Bearbeitung der Anträge zeitnah ermöglicht werden.

Berlin, den 27.09.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen