

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 17. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Oktober 2024)

zum Thema:

Wie können Sozialwohnungen einfach verschwinden oder zu Luxuswohnungen werden und warum bemerkt das niemand?

und **Antwort** vom 1. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. November 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. 19/20634
vom 17.10.2024

über Wie können Sozialwohnungen einfach verschwinden oder zu Luxuswohnungen werden und warum bemerkt das niemand?

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat teilweise nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die zwölf Berliner Bezirksämter jeweils um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Die Stellungnahmen sind in die folgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand bzgl. der Ahndung von "verlorenen" 215 Sozialwohnungen im Quartier Heidestraße und der zweckfremden Nutzung von 40 Sozialwohnungen in der Donaustraße in Neukölln? (Bitte getrennt antworten!)

Antwort zu 1:

Quartier Heidestraße: Der Senat prüft derzeit mit juristischer Unterstützung das weitere Vorgehen.

Donaustraße in Neukölln: Das Bezirksamt prüft derzeit, wie viele der Wohnungen aktuell leer stehen oder unter Verstoß gegen die bestehenden Bindungen belegt wurden.

Frage 2:

Wie viele Verstöße gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen oder weitere Förderkonditionen für Sozialwohnungen wurden durch die Bezirke in den einzelnen Jahren seit 2021 festgestellt?

(Bitte nach Bezirken und Jahr getrennt auflisten!)

- a. Inwiefern sind darunter weitere Fälle in denen Sozialwohnungen mit bestehender Bindungen und/ oder in der Nachbindungsfrist zweckfremd vermietet wurden?

Antwort zu 2:

Von den Bezirken gemeldete Verstöße gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen 2021-2024				
Stichtag: 28.10.2024				
Bezirk	2021	2022	2023	2024
Mitte	0	0	4	0
F-K	0			
Pankow	0			
C-W	0			
Spandau	35	29	34	27
S-Z	0			
T-S	15	13	12	10
Neukölln	0			
T-K	10	2	15	1
M-H	0			
Lichtenberg	0			
Reinickendorf	Seit 2021 wurden 15 Verstöße festgestellt			

Frage 3:

Inwiefern sind dem Senat und Bezirken weitere Fälle bekannt in denen in Kaufverträgen mögliche Vertragsstrafen für nicht eingehaltene Mietpreis- und Belegungsbindungen/ Förderkonditionen eingepreist wurden?

(Bitte nach Bezirken und Senat getrennt antworten!)

Antwort zu 3:

Dem Senat und den Bezirken sind keine derartigen Fälle bekannt.

Frage 4:

Welche Schlüsse ziehen Senat und Bezirke aus den unter Frage 1 genannten Fällen?

Antwort zu 4:

Der Senat und die Bezirke sind sich einig, dass das Controlling vertraglich vereinbarter Verpflichtungen eine zentrale Rolle spielt. Die Aufgabenverteilung bezüglich des Controllings städtebaulicher Verträge im Land Berlin soll durch das Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (Schneller-Bauen-Gesetz – SBG) konkretisiert werden.

Frage 5:

Welche Kontrollen bestehender Förderverträge und städtebaulicher Verträge haben Senat und Bezirke unternommen, um auszuschließen, dass es nicht zu weiteren zweckfremden Vermietungen von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen kommt oder gekommen ist? (Bitte nach Senat und Bezirken getrennt auflisten!)

- a. Inwiefern wird künftig flächendeckend in den Bezirken die Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen überprüft? (Bitte nach Senat und Bezirken getrennt auflisten!)

Frage 6:

Inwiefern können der Senat und Bezirke ausschließen, dass es nicht auch in anderen Fällen dazu gekommen ist, dass öffentlich geförderte Wohnungen bzw. mit privaten Wohnungsunternehmen in städtebaulichen Verträgen im Rahmen des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung verankerte förderfähige Wohnungen gar nicht als Wohnungen mit Sozialbindung vermietet werden? (Bitte nach Senat und Bezirken getrennt auflisten!)

Antwort zu 5 und 6:

Die Kontrolle der Mietbindungen im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) obliegt der Investitionsbank Berlin (IBB). Gemäß § 4 Abs. 4 Buchstabe a des Investitionsbankgesetzes (IBBG) „soll die IBB im Rahmen der ihr obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete durchführen“. Sollten im Rahmen dieser obligatorischen Prüfung im Einzelfall (objektbezogen) Beanstandungen festgestellt werden, so wird die IBB jeweils entsprechend gegenüber dem jeweiligen Fördernehmer/Eigentümer in geeigneter Weise (zum Beispiel durch Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahren) tätig werden. Weitere Prüfungen finden anlassbezogen bei entsprechender Kenntnisnahme der IBB oder der Senatsverwaltung statt, z. B. nach Informationen der Mieterschaft. Die zuständige Stelle zur Überwachung der Belegungsbindungen sind nach § 4 Absatz 1 Satz 2 AZG in Berlin die Bezirke. Der Zugang zu sozial geförderten Wohnungen erfolgt in der Regel über einen Wohnberechtigungsschein (WBS), der bestätigt, dass der Haushalt die Voraussetzungen des § 27 Absatz 2 WoFG erfüllt. Bei der Anmietung einer sozial geförderten Wohnung kontrolliert das Wohnungsamt anhand der Überlassungsmittelteilung vom Vermieter, dass die Wohnung an einen berechtigten Haushalt vergeben wird. Mutwilliger Missbrauch kann trotz intensiver Kontrollen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Frage 7:

Wie soll in städtebaulichen Verträgen in der Zukunft besser verankert werden, dass förderfähige Wohnungen errichtet werden?

Antwort zu 7:

Die aktuelle Fassung des Mustervertrags für städtebauliche Verträge sieht bereits verschiedene konkrete Maßgaben vor, die die Umsetzung der vereinbarten Regelungsinhalte gewährleisten. Hierzu zählen insbesondere die Zustimmung Berlins und eine eigenständige Erklärung des Rechtsnachfolgers zur Übernahme der Vertragspflichten, Vertragsstrafen sowie eine grundbuchliche Sicherung der gebundenen Wohnungen.

Frage 8:

Welche Regelungen sind bei Verstößen gegen vertragliche Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen bzw. weiteren Förderkonditionen im sozialen Wohnungsbau derzeit vorgesehen?

Frage 9:

Inwiefern werden Nachschärfungen etwa bei Zwangsgeldern oder Bußgeldern für Verstößen gegen die vertraglichen Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen/ Förderkonditionen bei Sozialwohnungen vorgenommen?

Antwort zu 8 und 9:

Im Rahmen städtebaulicher Verträge sind Vertragsstrafen für Verstöße vorgesehen. Förderverträge sehen verschiedene Maßnahmen bei unrechtmäßiger Überlassung vor, z.B. Bußgelder oder Rückforderungen von Subventionen. In schweren Fällen kann es sogar zur Kündigung von Mietverträgen kommen.

Frage 10:

Welche städtebaulichen Verträge und bezogen auf die Errichtung von wie vielen förderfähigen Wohnungen wurden seit 2016 zwischen dem Land Berlin, den Bezirken und landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie privaten Wohnungsunternehmen geschlossen?

Antwort zu 10:

Städtebauliche Verträge mit Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen seit 2016, Stichtag 28.10.2024			
Bebauungsplan	Vertragspartnerin	Jahr	gebundene WE
1-67 VE	Privat	2016	125
1-62a	Privat	2016	215
7-68	LWU und Dritte	2016	235
7-73 VE	Privat	2016	54
7-66 VE	Privat	2016	45
VI-140g VE	Privat	2016	19
XV-29b VE	LWU	2016	103
I-14a	Privat	2016	130
7-65VE	Privat	2016	99
V-1-1	LWU	2016	64
V-1-2	Privat	2016	30
11-9c	Privat	2017	98
5-87a	Privat	2017	22
11-114 VE	Privat	2017	32
XIV-293b	Privat	2017	54
12-58	Privat	2017	33
6-32	Privat	2017	33
5-97 VE	LWU und Dritte	2018	32
7-81 VE	Privat	2018	116
4-59 VE	Privat	2018	165
10-44	LWU	2018	182
11-120 VE	Privat	2018	140
5-113	Privat	2018	108
VII-233-1 VE	LWU und Dritte	2018	97

5-102	LWU und Dritte	2018	296
7-75	LWU	2018	35
11-94 VE	Privat	2018	74
4-64	LWU und Dritte	2018	66
2-35a VE	Privat	2018	59
11-47ba	Privat	2018	211
5-107	Privat	2018	191
11-57a	Privat	2018	37
5-91	Privat	2018	126
7-77 VE	Privat	2018	99
XXI-40bb	Privat	2018	145
9-11 VE	Privat	2018	16
12-53	Privat	2018	17
XVII-50aba	Privat	2018	189
6-24	LWU und Dritte	2018	55
11-116 VE	Privat	2018	41
9-50a	LWU und Dritte	2018	175
12-54	Privat	2018	48
11-118 VE	LWU und Dritte	2018	222
4-62	Privat	2018	60
6-30	LWU und Dritte	2018	539
5-73	LWU	2018	68
5-109	LWU und Dritte	2018	920
8-66	LWU	2018	257
10-45	LWU	2018	103
5-87 b	Privat	2018	3
5-74	LWU	2018	132
11-93	LWU	2018	24
6-31 VE	LWU	2019	73
4-65	LWU	2019	33
7-87	Privat	2020	65
8-86a	LWU und Dritte	2020	67
4-57 VE	Privat	2020	32
8-19b-1	Privat	2020	128
9-55 VE	LWU und Dritte	2020	96
3-41	LWU	2020	100
VI-46-1	LWU	2020	89
VI-46-1	Privat	2020	23
7-83	LWU	2021	34
10-86	Privat	2021	77
4-73	Privat	2021	48
8-73a	Privat	2022	67
7-98 VE	Privat	2022	38
7-95	Privat	2022	242
9-56 VE	LWU	2022	150

12-63a	Privat	2022	30
5-98	LWU	2023	267
II-91-1	LWU	2023	24
9-68 VE	LWU	2023	124
5-105 VE	Privat	2023	126
5-112 VE	Privat	2023	45
5-124	LWU	2023	34
11-158	Privat	2024	88
2-35b VE	Privat	2024	47
XIV-172-1	LWU	2024	23
4-60	Privat	2024	21

LWU – Landeseigene Wohnungsunternehmen

Berlin, den 01.11.24

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen