

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 11. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. November 2024)

zum Thema:

Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS)

und **Antwort** vom 29. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Dezember 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. 19/20872
vom 11. November 2024

über Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit Anspruch auf einen
Wohnberechtigungsschein (WBS)

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

Frage 1:

Wie viele Haushalte hatten im Jahr 2023 einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Bitte einzeln aufschlüsseln nach den Einkommensklassen 100%; 140%; 180% und 220% der Bundeseinkommensgrenze sowie nach Bezirken)?

Antwort zu 1:

Auf Grundlage der Erstergebnisse des Mikrozensus 2023 ergeben sich nach Einkommensklassen und Bezirken nachstehende Anzahlen anspruchsberechtigter Haushalte:

Bezirk	Anzahl der sozialwohnungsberechtigten Haushalte nach Einkommensklassen (§ 9 Abs. 3 WoFG)				
	WBS 100	WBS 140	WBS 160	WBS 180	WBS 220
Mitte	30.400	61.400	74.800	88.400	116.400
Friedrichshain-Kreuzberg	18.900	41.500	52.100	63.600	85.600
Pankow	21.900	49.700	65.200	80.900	113.600
Charlottenburg-Wilmersdorf	19.500	44.800	56.900	69.300	94.700
Spandau	13.100	32.700	44.000	56.100	78.200
Steglitz-Zehlendorf	14.700	36.100	47.300	58.700	81.700
Tempelhof-Schöneberg	25.400	51.500	65.000	79.000	107.200
Neukölln	27.200	59.500	72.900	85.700	110.700
Treptow-Köpenick	17.200	38.000	50.400	63.300	89.200
Marzahn-Hellersdorf	18.700	45.300	59.700	75.000	104.100
Lichtenberg	24.100	54.300	68.500	83.200	112.000
Reinickendorf	14.300	33.500	43.500	53.700	74.400
Berlin gesamt	245.400	548.300	700.300	856.900	1.167.800

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Erstergebnisse aus dem Mikrozensus 2023;

eigene Berechnungen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Hinweis: Mit dem Mikrozensus 2020 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Zählung von Privathaushalte strukturelle Veränderungen ergeben.

Frage 2:

Wie viele Haushalte haben aktuell einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Bitte einzeln aufschlüsseln nach den Einkommensklassen 100%; 140%; 180% und 220% der Bundeseinkommensgrenze sowie nach Bezirken)?

Antwort zu 2:

Da die Berechnungen zur Anzahl der anspruchsberechtigten Haushalte auf einen Wohnberechtigungsschein auf den Ergebnissen des Mikrozensus basieren, spiegeln die in der Beantwortung zur Frage 1 dargestellten Ergebnisse den aktuellen Stand wider.

Frage 3:

Wie viele Haushalte sind aktuell im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins (Bitte einzeln aufschlüsseln nach den Einkommensklassen 100%, 140%, 180% und 220% der Bundeseinkommensgrenze sowie nach Bezirken)?

Antwort zu 3:

Die Anzahl der Haushalte, die aktuell zum Stand 31.10.2024 im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind, stellen sich nach Bezirken und Einkommensklassen wie folgt dar:

Bezirk	Anzahl der Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein nach Einkommensklassen (§ 9 Abs. 3 WoFG)			
	WBS 100	WBS 140	WBS 160	WBS 180
Mitte	5.209	973	237	178
Friedrichshain-Kreuzberg	3.186	994	207	134
Pankow	3.173	629	214	162
Charlottenburg-Wilmersdorf	3.512	524	160	116
Spandau	2.682	457	142	96
Steglitz-Zehlendorf	1.722	265	94	61
Tempelhof-Schöneberg	3.590	660	179	123
Neukölln	3.959	636	233	179
Treptow-Köpenick	2.523	543	181	107
Marzahn-Hellersdorf	2.997	463	173	135
Lichtenberg	3.690	568	187	145
Reinikendorf	3.444	494	175	128
Berlin gesamt	39.687	7.206	2.182	1.564

Quelle: WBS-Fachverfahren

Hierbei handelt es sich um Haushalte, die ihren WBS ab 01.01.2023 erhalten haben.

Ein WBS 220 wird derzeit noch nicht erteilt, da die für diese Einkommensklasse geförderten Wohnungen erst noch fertiggestellt werden müssen.

Frage 4:

Wie viele Wohnungen wurden 2023 für den jeweiligen Berechtigtenkreis vermietet (Bitte Wohneinheiten aufgeschlüsselt nach WBS 100%, 140%, 180% und 220% und Vergleich mit Angabe Gesamtzahl Berechtigter; Angabe Gesamtzahl Beantragungen; Angabe positiv beschiedener Anträge sowie Angabe Steigerung/Abnahme im Vergleich zu 2022)?

Antwort zu 4:

Die Angaben können nachfolgender Tabelle entnommen werden. Bei der Anzahl der Wohnungsüberlassungen handelt es sich um wiedervermietete Sozialmietwohnungen.

Merkmal	Jahr	WBS 100	WBS 140	WBS 160	WBS 180	WBS 220
Anzahl Wohnungsüberlassungen	2023	2.569	568	91	54	0
	2022	3.622	841	154	91	0
	Veränderung in %	-29,1	-32,5	-40,9	-40,7	0,0
Anzahl Sozialwohnungsberechtigter	2023	245.400	548.300	700.700	857.000	1.167.900
	2022	240.500	539.300	699.300	864.900	1.181.500
	Veränderung in %	2,0	1,7	0,2	-0,9	0,0
Anzahl eingegangener Anträge	2023	38.935	7.247	2.136	1.476	0
	2022	42.430	7.589	2.192	1.392	0
	Veränderung in %	-8,2	-4,5	-2,6	6,0	0,0
Anzahl positiv beschiedener Anträge	2023	36.998	6.948	2.021	1.398	0
	2022	40.320	7.320	2.070	1.324	0
	Veränderung in %	-8,2	-5,1	-2,4	5,6	0,0

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; WBS-Fachverfahren

Frage 5:

Wie hat sich seit 2018 die Quote der Wiedervermietungen landeseigener Wohnungen an WBS-Berechtigte im Bestand entwickelt (bitte prozentuale und absolute Angabe je nach Jahren sowie landeseigenes Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 5:

Die Anzahl und der Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen ist den Gesamtberichten (Wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins) zu entnehmen, welche dem Abgeordnetenhaus jährlich vorgelegt werden.

Frage 6:

Wie hat sich seit 2018 die Quote der Vermietungen landeseigener Wohnungen an WBS-Berechtigte im Neubau entwickelt (bitte prozentuale und absolute Angabe nach Jahren sowie landeseigenes Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 6:

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	GESAMT
Neubaufertigstellung 2018 (WE)	1.199	618	108	757	81	516	3.279
davon geförderte WE	313	168	26	183	48	143	881
Anteil	26,1%	27,2%	24,1%	24,2%	59,3%	27,7%	26,9%
Neubaufertigstellung 2023 (WE)	731	1.086	538	973	809	462	4.599
davon geförderte WE	368	429	227	366	228	111	1.729
Anteil	50,3%	39,5%	42,2%	37,6%	28,2%	24,0%	37,6%

Weitere Angaben zur Erst- und Wiedervermietung von Neubauwohnungen in den Jahren 2018-2022 sind den Berichten zur Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entnehmen. Hinzu kommen Mietpreis- und Belegungsbindungen im Neubau, welche im Rahmen der Sachwerteinlage von Baugrundstücken vertraglich vereinbart werden. Hierzu wird dem Abgeordnetenhaus von Berlin regelmäßig Bericht erstattet.

Frage 7:

Wie viele Wohnungen müssten im geförderten Segment entstehen, bzw. vergeben werden, um die Erweiterung des Berechtigtenkreises um das dritte Segment aufzufangen?

Antwort zu 7:

Der soziale Wohnungsbau bzw. die soziale Wohnraumförderung hat die gesetzliche Aufgabe, Haushalte, die sich nicht am Markt angemessen mit Wohnraum versorgen können, mit Wohnraum zu versorgen, dabei u.a. insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen. Eine quantitativ vollständige bzw. anteilmäßige Versorgung unterschiedlicher Einkommensgruppen ist weder intendiert noch kann sie erfolgen. Die besondere Priorität der Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen schlägt sich für den Berliner sozialen Wohnungsbau u.a. darin nieder, dass die (Wieder-)Vermietung des Gros der Sozialwohnungen der bis 1997 geförderten Bestände ausschließlich den untersten Einkommensgruppen (WBS bis 140 % der Bundeseinkommensgrenze) vorbehalten ist. Auch die Mehrheit der ab 2014 geförderten Bestände ist diesen Gruppen vorbehalten. Nur für Teile der ab 2015 geförderten Bestände stehen Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietung Haushalten mit Einkommen bis 160 % Bundeseinkommensgrenze (Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2015), 180 % Bundeseinkommensgrenze (ab WFB 2018) und 220 % Bundeseinkommensgrenze (WFB 2023) zur Verfügung.

Bedingt durch die Einkommensentwicklung wurden mit der Ergänzung durch Fördermodelle für gestaffelte Einkommensgruppen die insgesamt erreichbaren Zielgruppen etwa konstant gehalten. So lag der Wert der WBS-Haushalte gemäß der Daten des jährlichen Mikrozensus im Jahr 2015 bei 60 % der Berliner Haushalte (Einkommen unterhalb des 2015 eingeführten Höchstwerts von 160 % Bundeseinkommensgrenze), im Jahr 2018 bei 57 % der Haushalte unterhalb des neuen Höchstwerts 180 % Bundeseinkommensgrenze sowie im Jahr 2023 bei 58 % der Haushalte unterhalb des neuen Höchstwerts von 220 % Bundeseinkommensgrenze.

Frage 8:

Wie vielen WBS-Haushalten wurde im Rahmen des Senats-Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Jahr 2023 und 1. Halbjahr 2024 Wohnungen zur Anmietung durch die großen privaten Wohnungskonzerne angeboten bzw. wie viele wurden als quasi WBS-Wohnungen vermietet (bitte aufschlüsseln nach WBS-Einkommensgruppen und Bezirken)?

Antwort zu 8:

Die in Rahmen des Senats-Bündnisses für den Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen involvierten großen privaten Wohnungskonzerne bekennen sich zu den wohnungspolitischen Zielen und setzen diese eigenverantwortlich um.

Frage 9:

Inwiefern wurden Eigentümer*innen für wie vielen Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung davon befreit, diese Wohnungen an WBS-Berechtigte zu vermieten? Falls ja, aus welchen Gründen und für welchen Zeitraum?

Antwort zu 9:

In Jahr 2023 wurden für 285 Sozialmietwohnungen Einzelfreistellungen und im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.10.2024 für 227 Sozialmietwohnungen Einzelfreistellungen genehmigt. Eine Auswertung nach Gründen und Zeitraum ist aufgrund der Vielzahl der Möglichkeiten im Rahmen der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage leider nicht möglich.

Frage 10:

In wie vielen Fällen und für wie viele WBS-Wohnungen wurden seit 2020 Bußgelder erteilt bzw. Sanktionen gegen Vermieter*innen ausgesprochen aufgrund von Verstößen gegen die Darlehensverträge (bitte einzeln aufschlüsseln nach Darlehensprogramm, Fördersegment und Auflistung der Adresse der betroffenen Wohnungen)?

10a. Wie viele Gelder wurden insgesamt eingenommen?

10b. Wie viele Darlehen wurden damit vorzeitig abgewickelt?

10c. In wie vielen Fällen kam es zur Zwangsversteigerung?

10d. Wie viele juristische Auseinandersetzungen zwischen Land/Bezirken und Darlehens-empfänger*innen um wie viele WBS-Wohnungen gibt es derzeit (bitte aufschlüsseln nach Anzahl Wohnungen, Adressen/Bezirke und Grund für juristische Auseinandersetzung)?

Antwort zu 10:

Die Beantwortung bezieht sich auf die Verstöße gegen aus den in den Förderprogrammen abgeleiteten Mietpreisbedingungen, die durch die Investitionsbank Berlin (IBB) zu prüfen bzw. zu sichern sind. Bindungen für Förderungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz wurden dabei mit Bewilligungsbescheiden und ggf. ergänzender Verpflichtungserklärungen, nicht aber in den zugehörigen Darlehensverträgen bestimmt; Verstöße gegen Darlehensverträge im Sinne der Einleitungsfrage sind dementsprechend nicht einschlägig. Für Förderungen ab 2014 nach dem Wohnraumförderungsgesetz mit in Darlehensverträgen enthaltenen Bindungen liegen keine Verstöße vor. Die Beantwortung basiert dabei auf den nicht standardisiert erfassten, kurzfristig verfügbaren Angaben der IBB.

Bezüglich Frage 10d. bestehen aktuell bei rund 60 Objekten des sozialen Wohnungsbaus, grundsätzlich verteilt über alle Bezirke in Berlin, mit ungefähr 3.300 Sozialwohnungen juristische Auseinandersetzungen zwischen Fördernehmenden und dem Land Berlin. In rund 20 Fällen handelt es sich um Klagefälle, in weiteren 40 Fällen prüft die IBB die Durchführung von Maßnahmen in Rahmen von Ordnungswidrigkeitsverfahren. Die Gründe für diese Auseinandersetzungen sind vorrangig unzulässige Mieterhöhungen, insbesondere Fälle von Mieterhöhungen nach Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen; in Einzelfällen sind Mietabweichungen in unrechtmäßigen Erbbauzinsenerhöhungen begründet.

Gelder im Sinne von Frage 10a. wurden in keinem Fall vereinnahmt; in vier Fällen wurden Bußgeldverfahren eingeleitet, aber die folgenden Klageverfahren verloren. Durch die Verfahren wurden keine Darlehen im Sinne von Frage 10b. vorzeitig abgewickelt; dies ist in der oben

genannten typischen Konstellation begründet, dass die Verstöße nach vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen erfolgen. In keinem Fall kam es in den Verfahren zu Zwangsversteigerungen (10c.)

Frage 11:

Wie ist der aktuelle Stand der angekündigten juristischen Schritte durch den Senat gegen die aktuelle Grundstückseigentümerin sowie gegen die Vertragspartnerin von 2016 aufgrund der fehlenden 215 Sozialwohnungen beim Großbauprojekt in der Europacity an der Heidestraße?

Antwort zu 11:

Der Senat strebt eine Klageeinreichung bis Ende des Jahres an.

Frage 12:

Wann wird der Senat die Darlehensverträge zur sozialen Wohnraumförderung dahingehend überarbeiten, dass bei Verstößen vor allem in Bezug auf die Mietpreis- und Belegungsbindung nicht nur fiskalische Strafen möglich sind oder wird der Senat es weiterhin ermöglichen, dass sog. Investoren Verstöße aus der Portotasche zahlen können, aber die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verloren sind?

Antwort zu 12:

Im Rahmen von Darlehensverträgen auf Grundlage der sozialen Wohnraumförderung können Verstöße gegen Vertragsbedingungen, zu denen jeweils definierte Mietpreis- und Belegungsbedingungen gehören, ausschließlich durch Vertragsstrafen oder Vertragsbeendigung/Kündigung sanktioniert werden, wobei im Kündigungsfall Rückzahlungsverpflichtungen und ggf. Verzinsungen von gewährten Förderdarlehen deutlich über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) bestehen. Über diese „fiskalisch“ bzw. finanziell wirksamen Vertragsbedingungen stehen vertrags- bzw. zivilrechtlich keine weiteren Sanktionierungsinstrumente zur Verfügung, sodass entsprechende Vertragsüberarbeitungen seitens des Senats nicht geplant sind. Zum Umfang der - auch von Art und Dauer des Verstoßes - abhängigen Geldleistungen in Relation zu den liquiden Mitteln der Fördernehmerinnen und Fördernehmer können keine Einschätzungen vorgenommen werden. Im Fall einer Fördervertragskündigung aufgrund von förderrechtlichen Verstößen bleiben jedoch Bindungen für weitere 12 Jahre nach der daraus folgenden Darlehensrückzahlung erhalten (aufgrund von § 11a Absatz 2 Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) i.V.m. § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) oder § 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i.V.m. Nr. 9.9 Wohnraumförderungsbestimmungen 2023).

Die - über die Vertragsstrafen hinaus bestehenden - öffentlich-rechtlichen Sanktionsmöglichkeiten sehen bei Verstößen gegen die Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen nach § 25 WoBindG und § 33 WoFG Geldleistungen oder nach § 26 WoBindG und § 52 WoFG sowie § 1b WoG Bln Bußgelder vor, deren Erhöhung vom Senat gerade geprüft wird.

Berlin, den 29.11.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen