

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

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

vom 10. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. April 2025)

zum Thema:

Anpassung der WBS-Quote zur Förderung sozialer Durchmischung in Hohenschönhausen

und **Antwort** vom 22. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. April 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark und Herrn Abgeordneten Prof. 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. 19/22320

vom 10. April 2025

über Anpassungen der WBS-Quoten zur Förderung sozialer Durchmischung in
Hohenschönhausen

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

Vorbemerkung:

Die soziale Durchmischung in Hohenschönhausen ist nicht mehr gegeben. Der Stadtteil wächst weiter, ohne dass die soziale und verkehrliche Infrastruktur mitwächst. Gleichzeitig wächst die Zahl der Leistungsnehmer, während immer weniger Leistungserbringer in die Region ziehen. Aus den Großraumsiedlungen in Hohenschönhausen droht somit mittelfristig ein sozialer Brennpunkt zu werden. Hier sind insbesondere der Berliner Senat und die HOWOGE als landeseigenes Wohnungsunternehmen gefragt, die Vermietungspraxis anzupassen.

Frage 1:

Besteht aus Sicht des Berliner Senats die Möglichkeit, die WBS-Quote bei Neuvermietungen in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere bei der HOWOGE, von derzeit zwei Dritteln auf ein Drittel ab-zusenken?

Frage 2:

Welche rechtlichen und vertraglichen Regelungen beeinflussen die derzeitige WBS-Quote bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

Frage 3:

Welche Maßnahmen oder Anpassungen wären erforderlich, um eine Reduzierung der WBS-Quote bei Neuvermietungen zu ermöglichen?

Frage 7:

Inwiefern sind landeseigene Wohnungsunternehmen verpflichtet, die bestehende WBS-Quote einzuhalten, und gibt es Spielräume für individuelle Anpassungen in bestimmten Stadtteilen?

Antwort zu 1 - 3 und 7:

Der Senat hat 2024 gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen und berlinovo die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ überarbeitet und neu abgeschlossen. Diese sieht vor, dass bei Neubauvorhaben mindestens 50 Prozent an WBS-berechtigte Haushalte entsprechend den Einkommensgrenzen in den Berliner Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) vergeben werden und im Bestand 63 Prozent der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete wiedervermietet werden.

Diese auf Unternehmensebene geltenden Quoten sind verbindlich vereinbart.

Zudem wurde festgelegt, dass für einzelne Quartiere in begründeten Ausnahmefällen von dieser Quote abgewichen werden kann. Die Festlegung dieser Quartiere sowie des darauf aufbauenden Berichtswesens erfolgt im Einvernehmen mit dem Senat.

Frage 4:

Welche Auswirkungen auf die soziale Durchmischung in den betroffenen Wohnquartieren erwartet der Senat bei einer solchen Absenkung?

Antwort zu 4:

Die Absenkung von WBS-Quoten erfolgt in Quartieren, die im Monitoring Soziale Stadtentwicklung als „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ ausgewiesen sind, d.h. sie verfügen über einen sehr niedrigen Status-Index oder über einen niedrigen Status-Index und negativen Dynamik-Index und sollen einer Stabilisierung dienen.

Frage 5:

Gibt es bereits Beispiele, Überlegungen oder Planungen seitens des Senats, die WBS-Quote in bestimmten Wohnlagen oder Quartieren flexibel anzupassen?

Antwort zu 5:

In der Vergangenheit wurden, basierend auf dem jeweils zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Monitoring Soziale Stadtentwicklung, befristete Ausnahmegenehmigungen erteilt. Aktuell betrifft dies bei der GESOBAU AG die Bereiche Märkisches Viertel und Stadtgut Hellersdorf. Dazu wurden jeweils begründete Anträge der GESOBAU AG gestellt.

Frage 6:

Welche Alternativen sieht der Senat, um eine bessere soziale Durchmischung in WBS-geförderten Wohngebieten zu erreichen, ohne die Quote abzusenken?

Antwort zu 6:

Ein großräumiger Trend zur Erhöhung der Sozialen Ungleichheit und des Verlustes an sozialer Mischung lässt sich im Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) aktuell nicht erkennen. Die Entwicklungen im MSS in den Planungsräumen der Großsiedlung Hohenschönhausen sind viel mehr von methodischen Anpassungen (im MSS 2023 erstmalige Berücksichtigung des Anteils Kinder und Jugendliche in alleinerziehenden Haushalten), den allgemeinen sozialen Entwicklungen in Berlin (Zunahme soziale Ungleichheit im Zusammenhang mit der Covid19-Pandemie und gestiegene Integrationsbedarfe) und der Errichtung einzelner Unterkünfte für Schutzsuchende in dem Gebiet in den letzten Jahren geprägt.

Eine soziale Durchmischung wird zudem durch verschiedene Faktoren erreicht, diese umfassen nicht nur das Einkommen der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner. Durch das Bereitstellen von Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgrenzen gemäß den WBS-Vorgaben, wie z.B. die Erweiterung der Vermietung von Wohnungen im Segment WBS 220, sowie frei vermietbarer Wohnungen sowie unterschiedliche Wohnungsgrößen und die teilweise Vergabe an besondere Bedarfsgruppen wird der Zuzug verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie eine soziale Durchmischung der Quartiere ermöglicht.

Darüber hinaus befinden sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen in ihren Quartieren stets im engen Austausch mit der Sozialraumorientierten Planungskoordination (SPK) des Bezirks, etwaigen Stadtteilkoordinatoren sowie verschiedenen Trägern und Einrichtungen vor Ort. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen setzen zudem umfangreiche eigene Maßnahmen des Quartiersmanagements ein.

Berlin, den 22.04.2025

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen