

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Niklas Schenker und Katina Schubert (LINKE)

vom 21. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mai 2024)

zum Thema:

Wie steht's um den Neubau von Trägerwohnungen?

und **Antwort** vom 7. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke) und Frau Abgeordnete Katina Schubert (Linke)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19169

vom 21. Mai 2024

über Wie steht's um den Neubau von Trägerwohnungen?

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

Frage 1:

Wie viele Trägerwohnungen gibt es berlinweit derzeit? (Bitte nach Bezirken aufschlüsseln.)

- a. Wie hat sich Ihre Zahl seit 2021 entwickelt? (Bitte nach Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)
- b. Wie viele Wohneinheiten sind jeweils im Besitz von landeseigenen Wohnungsunternehmen, Berlinovo, Genossenschaften, Stiftungen, freigemeinnützigen Trägern, kirchlichen Trägern oder privaten Eigentümern?

Antwort zu 1, 1 a und 1 b:

Eine vollständige Erfassung der Zahl der Trägerwohnungen und der Eigentümer liegt nicht vor.

In einzelnen Handlungsfeldern des Trägerwohnens stellt sich dies wie folgt dar:

Im Zuständigkeitsbereich der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege liegen zu Trägerwohnungen Angaben aufgrund ordnungsrechtlichen Meldeerfordernissen nur für die vom Geltungsbereich des Wohnteilhabegesetzes (WTG) gemäß § 21 Abs. 1 WTG erfassten Wohnformen für Menschen mit seelischer Behinderung vor. Für den Bereich Therapeutische Wohngemeinschaften sind erfasst:

Stand zum 31.12.2023 insgesamt 674 Wohnungen

Stand zum 31.12.2022 insgesamt 677 Wohnungen

Stand zum 31.12.2021 insgesamt 670 Wohnungen

Dazu tritt eine nicht näher zu beziffernde Anzahl an Einzel- und Gemeinschaftswohnungen, welche sich entweder im Eigentum des Trägers befinden oder durch diesen angemietet wurden. Bei diesen Wohnungen besteht keine gesetzlich vorgeschriebene Meldepflicht und somit kein Erfassungserfordernis.

Im Bereich der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung halten Leistungserbringer mit Vereinbarungen gemäß § 76 SGB XII eine gewisse Anzahl von Trägerwohnungen vor. Dies trifft im Leistungsbereich des §§ 67 ff. SGB XII auf die Leistungstypen Wohnungserhalt und Wohnungserlangung (WUW), Betreutes Einzelwohnen (BEW) sowie über die Leistungen nach §§ 67 ff. SGB XII u.a. auch auf alle Leistungen nach 99 SG IX (Eingliederungshilfe) zu.

Der Bundesgesetzgeber hat für die mietrechtliche Absicherung einheitliche Regelungen im § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB geschaffen, um Trägerwohnungen in Untermietverhältnissen zu befördern. Darüber hinaus hat das Land Berlin im Rahmen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in Verbindung mit der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) einen Erlaubnistatbestand für die Anmietung und zum Betrieb von Trägerwohnungen geschaffen.

Aufgrund der rechtlichen Ausgestaltungen sind die Wohnungen lediglich Voraussetzung zur Leistungserbringung §§ 67 ff. SGB XII, jedoch nicht Gegenstand der Vereinbarungen bzw. der Finanzierung. Im Binnenverhalten liegen zwischen Leistungserbringer und Leistungsberechtigten privatrechtliche Verträge vor. Dies hat zur Folge, dass der Senat keinen Zugriff auf diese Verträge hat und somit keine Erkenntnisse über Anzahl, Größe, und Ausstattung der Trägerwohnungen vorliegen.

Auch im Rahmen der standardisierten Jahresberichte gemäß Nr. 14 Berliner Rahmenvertrag gemäß § 80 Abs. 1 SGB XII für Hilfen in Einrichtungen einschließlich Diensten im Bereich Soziales (BRV80-Soz) werden diese Daten nicht erhoben. Da Regelungen im BRV80-Soz nur einvernehmlich mit dem Vertragspartner – der LIGA der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege Berlin – beschlossen werden können und dieses Einvernehmen trotz ausdrücklichem Wunsch des Landes nicht hergestellt werden konnte, werden auch im Jahresbericht keine Daten zu Trägerwohnungen erhoben.

Im Bereich der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) werden die Trägerwohnungen, die durch Träger der Jugendhilfe für die Erbringung von Jugendhilfeleistungen angemietet werden, nicht erfasst. Freie Träger mieten Wohnungen für die eigene Erbringung von ambulanten, teilstationären und stationären Jugendhilfeleistungen oder für betreutes Einzelwohnen bzw. Wohngemeinschaften für junge Menschen an. Es liegen keine

gesamstädtischen Kenntnisse darüber vor, in wessen Besitz sich die von den Trägern angemieteten Wohnungen befinden.

Im Projekt An der Wuhlheide 198–202, 12459 Berlin-Treptow/Köpenick hat die SenBJF von der Berlinovo ein Gebäude angemietet und an einen freien Träger untervermietet. In diesem Objekt befinden sich 137 Apartments, davon sind 50 % für Jugendhilfeangebote gebunden. Somit stehen 68 innerhalb bzw. 69 Apartments außerhalb des Jugendhilfekontingents als Trägerwohnungen zur Verfügung. Im Eigentum/Besitz der Stiftung Lette-Verein befinden sich aktuell 44 Wohneinheiten.

Frage 2:

Wie viele Trägerwohnungen in wie vielen Projekten wurden seit 2020 neu errichtet? (Bitte nach einzelnen Jahren und Bezirken aufschlüsseln.)

- a. Wie viele Wohneinheiten wurden dabei jeweils durch landeseigene Wohnungsunternehmen, Berlinovo, Genossenschaften, Stiftungen, freigemeinnützigen Trägern, kirchlichen Trägern und privaten Wohnungsunternehmen errichtet?)

Antwort zu 2 und 2 a:

Dem Senat liegen keine vollständigen Erkenntnisse zum Neubau von Trägerwohnungen vor. Eine Festlegung der Nutzung einer Wohnung für das Trägerwohnen ist dabei keine formale Zweckbindung der Wohnung (mit Ausnahme speziell hierfür geförderter Fertigstellungen, siehe auch Frage 3).

Frage 3:

Für wie viele Wohneinheiten in wie vielen Projekten und mit welchen Wohnformen wurden seit dem Start des Programms im Jahr 2020 Mittel aus dem Förderprogramm für Neubau von Wohnraum durch soziale Träger bewilligt? (Bitte getrennt nach Jahren, Bezirk und Fördernehmer aufschlüsseln.)

- a. Wie viele dieser Wohneinheiten sollen durch landeseigene Wohnungsunternehmen, Berlinovo, Genossenschaften, Stiftungen, freigemeinnützige Träger, kirchliche Träger und private Wohnungsunternehmen errichtet werden?
- b. Wie viele Mittel standen in den einzelnen Haushaltsjahren seit Start des Programms jeweils zur Verfügung und inwiefern wurde diese Summe ausgeschöpft? Wie soll eine Landesförderung mit den geplanten Fördermitteln aus dem Bundeshaushalt verbunden werden?

Antwort zu 3 und 3 a:

Seit Programmstart wurden vier Vorhaben mit neun Wohneinheiten und 71 Wohnplätzen bewilligt. Die Bewilligungen nach differenzierten Merkmalen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Jahr (Bewilligung)	Fördernehmer und Bauherr			Projekte Anzahl	Wohnformen				Bezirke			
	LWU	Stiftung	Sozialer Träger		Wohn-einhei-ten	Wohn-plätze	Wohn-gemein-schaft	Cluster-Wohnge-meinschaften	Mitte	Tempelhof-Schöneberg	Charlottenburg-Wilmersdorf	Lichten-berg
2020				0								
2021				0								
2022	x			1	4	37	x		x			
			x	1	2	18	x			x		
		x		1	1	6	x				x	
2023				0								
2024			x	1	2	10	x					x

Antwort zu 3 b:

Im Jahr 2020 wurde der Projektauftrag zur Schaffung von geeignetem Wohnraum für soziale Träger gestartet. Aus den Restmitteln des seinerzeit im SIWA eingerichteten Programmteils „Experimenteller Geschosswohnungsbau (preiswertes Segment)“ wurden hierfür 3,5 Mio. EUR bereitgestellt. Der Ansatz wurde 2023 auf ein Gesamtvolumen von etwa 4 Mio. EUR erhöht. Die Mittel sind nicht an den Bundeshaushalt gebunden. Unter Berücksichtigung von bewilligten Vorhaben stehen für weitere Förderungen noch rund 2,4 Mio. EUR zur Verfügung.

Frage 4:

Wie viele landeseigene Grundstücke, die ehemals für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen waren, wurden seit 2021 an soziale Träger durch das Interessensbekundungsverfahren zur Unterstützung von landesweiten EFH-Grundstücken in Erbbaupacht an soziale, gemeinnützige Träger vergeben? (Bitte nach Jahren und Bezirk auflisten.)

- Welche Träger kamen jeweils zum Zug, wie viele Wohneinheiten/Wohnplätze sollen auf den einzelnen Grundstücken jeweils entstehen und welche weiteren Nutzungen sind dort vorgesehen?
- Wie viele Interessensbekundungsverfahren zur Unterstützung der Vergabe mit jeweils wie vielen Grundstücken wurden seit 2021 durchgeführt?
- Wann ist das nächste Interessensbekundungsverfahren zur Unterstützung von landesweiten EFH-Grundstücken in Erbbaupacht an soziale, gemeinnützige Träger geplant?
- Welche Auswirkungen auf die Interessensbekundungen durch soziale Träger auf diese Grundstücke erwartet der Senat durch die im September 2023 vollzogene Verkürzung der Laufzeit für Erbpachtverträge von 90 auf 40 Jahre?

Antwort zu 4 a:

Im Rahmen von Interessensbekundungsverfahren wurden seit 2021 landeseigene Grundstücke an folgende soziale Träger vergeben:

proFam gGmbH, zur Errichtung einer Erziehungs- und Elternberatungsstelle im Sinne der §§ 33 und/oder 34 SGB VIII

Kinder lernen Leben gGmbH, zur Errichtung einer stationären Kinder- und Jugendhilfe

REHA-Steglitz gGmbH, zur Errichtung eines beratungs- und beschäftigungsorientierten Tageszentrums für junge und jüngere Menschen mit psychischer Beeinträchtigung und seelischer Behinderung

Nähere Angaben zu den vertraulichen Grundstücksgeschäften sind aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich.

Zur Anzahl der Wohneinheiten/Wohnplätze können keine Angaben gemacht werden.

Antwort zu 4 b:

Seit 2021 fanden bislang drei Interessenbekundungsverfahren (IBV) statt. Das erste Verfahren umfasste 15 Grundstücke. Das zweite IBV beinhaltete 38 Grundstücke und das dritte IBV wurde mit 41 Grundstücken durchgeführt.

Antwort zu 4 c:

Der Start des nächsten Interessensbekundungsverfahrens ist voraussichtlich für Sommer/Herbst 2024 mit ca. 30 Grundstücken geplant.

Antwort zu 4 d:

Hierzu liegen dem Senat keine Angaben vor.

Frage 5:

Inwiefern haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen in den einzelnen Jahren seit 2021 Gewerbeflächen zu Trägerwohnungen umgebaut?

- a. Inwiefern hält der Senat diesen Umbau oder die Förderung eines Umbaus leerstehender Gewerbeflächen für sinnvoll, um dem akuten Mangel an Trägerwohnraum zu begegnen? Ist für die Förderung ein Zinszuschuss oder ein Erwerbskostenzuschuss geplant?

Antwort zu 5:

Der Senat unterstützt die Umwandlung von nicht mehr benötigten Gewerbeeinheiten in Wohnraum und bietet dazu in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) ein öffentliches Baudarlehen bei Nutzungsänderungen an (Fördermodell 4.2 WFB 2023). Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Clusterung landeseigenen Vermögens die Erörterung der zukünftigen Verwendung von Gewerberäumen. Die Umwandlung von Gewerbeeinheiten ist ein effektiver Weg, um vorhandene Ressourcen optimal zu nutzen und den Bedürfnissen der Stadt gerecht zu werden. Dementsprechend wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Drucksache 19/18754 vom 2. April 2024 verwiesen. Die Umwandlung von Gewerberäumen in Trägerwohnungen birgt baurechtliche Herausforderungen, da die Räumlichkeiten den Anforderungen einer Wohnung entsprechen oder durch Umbau diesen Anforderungen (beispielsweise hinsichtlich Tageslicht, Raumhöhe und Brandschutz) genügen müssen. Zusätzlich ist Akzeptanz und Integration in Nachbarschaften zu gewährleisten.

Die degewo und die GESOBAU wandelten seit 2021 Gewerbeeinheiten in Wohnungen um. Bei der GESOBAU wurden von insgesamt neun umgebauten Gewerbeeinheiten nach dem Umbau

zwei Wohnungen an einen sozialen Träger vermietet. Bei der degewo wurde seit dem Jahr 2021 ein Gewerbeobjekt zu Wohnraum für Träger umgebaut.

Frage 6:

Inwiefern plant der Senat die (Wieder-)Einsetzung eines Runden Tisches Trägerwohnen, um die Bedarfe sozialer Träger zu evaluieren und gemeinsam an Lösungsstrategien zu arbeiten?

Antwort zu 6:

Der Senat befindet sich derzeit in Abstimmungen, da die sozialen Träger und deren Wohnbedarfe von unterschiedlichen Senatsverwaltungen verantwortet werden.

Berlin, den 07.06.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen