

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 29. März 2010 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. März 2010) und **Antwort**

Belegungsbindungen im Berliner Wohnungsbestand

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

Frage 1: Wie wird sich die Zahl der Wohnungen in Berlin mit einer Belegungsbindung nach dem Belegungsbindungsgesetz (BeBindG) im Zeitraum bis 2020 entwickeln? Bitte entsprechend der Struktur im Wohnungsmarktbericht der IBB für städtische, genossenschaftliche und private Belegungsbindungs-WE in den jeweiligen Jahren angeben.

Antwort zu 1.: Zum Stichtag 31.12.2009 bestanden gesetzliche Belegungsbindungen bei insgesamt rd. 125.100 Wohnungen fort (85.900 Wohnungen bei städtischen Wohnungsunternehmen, 28.700 Wohnungen bei Genossenschaften und 10.500 Wohnungen bei Privaten). Das Belegungsbindungsgesetz (BeBindG) tritt am 31.12.2013 außer Kraft. Über Kooperationsverträge wurde vereinbart, dass danach entsprechende Belegungsbindungen bei derzeit rd. 54.700 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften und rd. 19.500 Wohnungen der Genossenschaften zur Verfügung stehen. Bei mehreren Wohnungsbaugesellschaften werden diese auch über 2020 hinaus bestehen.

Frage 2: Welche Folgen hatte das Aussetzen der Belegungsbindungen nach dem Belegungsbindungsgesetz auf die Leerstandsentwicklung und auf die Sozialstruktur in den jeweiligen Gebieten?

Antwort zu 2.: Das Aussetzen der Belegungsbindungen war insbesondere wohnungspolitisch motiviert und sorgte zudem für einen Bürokratieabbau in den Bezirksämtern, bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und bei den Wohnungsbaugenossenschaften.

Zugleich wurden wertvolle Belegungsbindungen, die gegenwärtig nicht benötigt werden, in die Zukunft verschoben. Der längerfristige Leerstand im Ostteil der Stadt (= länger als sechs Monate leerstehend) sank von 47.682 Wohnungen (= 6,6 %) in 2003 auf 40.706 Wohnungen (= 5,5 %) in 2009.

Für kleinräumige Aussagen zur Veränderung der sozialstrukturellen und sozialräumlichen Entwicklung in Teilgebieten der Stadt Berlin wird auf das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009“ (Internet: www.stadtentwicklung-berlin.de/planen/basisdaten/_stadtentwicklung/monitoring/de/2009/index.shtml) verwiesen. Das Monitoring ist Grundlage der Festlegungen von Gebieten im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ und wird darüber hinaus bei der Festlegung von weiteren Kulissen der Städtebauförderung wie beispielsweise der „Aktionsräume plus“ herangezogen.

Frage 3: Welcher Anteil der Wohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) ist derzeit von der Belegungsbindung freigestellt? Bitte entsprechend der Struktur im Wohnungsmarktbericht der IBB für städtische, genossenschaftliche und private Wohnungsbindungsgesetz-WE in den jeweiligen Jahren angeben.

Frage 5: Welche Folgen hatte das Aussetzen der Belegungsbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz auf die Leerstandsentwicklung und auf die Sozialstruktur in den jeweiligen Gebieten?

Antwort zu 3. und 5.: Wohnungen wurden und werden auf unterschiedlicher rechtlicher Basis von Belegungsbindungen für unterschiedliche Zeiträume freigestellt, u.a.:

- Wohnungen, bei denen das Ende der Förderung bis zum 31.12.2012 eintritt
- Wohnungen ab 2003 ohne Anschlussförderung, längstens für einen Zeitraum von fünf Jahren vor dem Zeitpunkt der Beendigung der Grundförderung. Diese Freistellungsregelung gilt bis 31.12.2011
- Annuitätshilfewohnungen der Wohnungsbauprogramme 1969 bis 1971 mit einer Netto-Kalt-Miete über 5,50 €/qm/mtl., Freistellung bis 31.12.2015
- Wohnungen in Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus, die auf Grund des sog. Maßnahmenprogramms bis 31.12.2011 freigestellt wurden

- Sozialwohnungsbestand von städtischen Wohnungsbau-Genossenschaften und Privaten der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976, bei denen die Aufwendungsdarlehen vorzeitig zum Barwert abgelöst werden, bis zum Ende der jeweiligen Förderung
- Einzelfreistellungen durch die Bezirke, befristet oder unbefristet.

Von den zuletzt im Februar 2010 auf der Basis des Wohnungskatasters ermittelten rd. 153.300 gebundenen Mietwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) waren zum selben Zeitpunkt rd. 81.100 WE von allen Belegungsbindungen freigestellt.

Das entspricht einem Anteil von 52,9 %. Aufgrund der differenzierten Freistellungsgründe und Befristungsmöglichkeiten und der gleichzeitig stetig auslaufenden Bindungen bei den Sozialwohnungen generell könnte eine Aussage zur künftigen Entwicklung der Anzahl der Freistellungen, differenziert nach Eigentümerinnen- und Eigentümergruppen, nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand im Rahmen einer komplexen Zusatzauswertung mit erheblichen Zusatzkosten beantwortet werden.

Die Leerstandsquote der Sozialmietwohnungen (längerfristiger Leerstand = länger als sechs Monate leerstehend) in Berlin insgesamt belief sich Mitte 2009 auf 4,9 %. Auch hier könnte nur eine umfassende Abfrage bei allen Eigentümerinnen- und Eigentümergruppen detaillierte Aussagen zur Leerstandentwicklung und zur Sozialstruktur aufliefern, auf die wegen des großen Aufwands verzichtet wurde. Dieser Leerstand erlaubt es, durch Freistellungen auch im verdichteten Sozialen Wohnungsbau eine gute soziale Mischung zu erzielen, da die Nachfrage nach Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau durch die leerstehenden Wohnungen befriedigt werden kann. Im Rahmen der „Verlängerung des Maßnahmenprogramms für Großsiedlungen im Sozialen Wohnungsbau und Fortschreibung der Gebietskulisse bis zum 31.12.2011“ (Senatsbeschluss vom 12.01.2010) wurden bei insgesamt 34 Großsiedlungen Untersuchungen hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Situation und der Fluktuationswerte angestellt. Im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2008 wurden diverse Großsiedlungen einer besseren Kategorie zugeordnet. Dies waren die Gebiete Sonnenallee (2157 WE), Werner-Düttmann-Siedlung (741 WE), Terrassen Schöneberg (563 WE), Auguste-Viktoria-Allee (1550 WE), Märkisches Viertel (3639 WE), Schillerhöhe (589 WE), Ortolanweg/ Britz-Süd (1489 WE) und Tirschenreuter Ring (5074 WE).

Die Anzahl der Gebiete mit ausgewogener Sozialstruktur hat sich von bisher 11 auf nunmehr 15 Siedlungen erheblich vergrößert. Diese positive Tendenz erklärt sich u.a. aus der Zielrichtung des Maßnahmenprogramms, das Sozialgefüge im Sozialwohnungsbestand der Großsiedlungen durch mieten- und wohnungspolitische Bleibe- und Zuzugsanreize - mithin durch Freistellungen von Belegungsbindungen - zu verbessern.

Für kleinräumige Aussagen zur Veränderung der sozialstrukturellen und sozialräumlichen Entwicklung in Teilgebieten der Stadt Berlin wird auf das bereits in

Antwort zu Frage 2 genannte „Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009“ (Internet:www.stadtentwicklung-berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/de/2009/index.shtml) verwiesen.

Frage 4: Für welchen Anteil der Wohnungen (Frage 3) wurde die Anschlussförderung nicht mehr gewährt, für welchen gab es noch eine Anschlussförderung?

Antwort zu 4.: Bis 31.12.2009 sind 15.740 Mietwohnungen, die dem WoBindG unterliegen, vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen. Ab 2010 bis 2016 wird für weitere 12.254 Wohnungen die Grundförderung enden und keine Anschlussförderung mehr gewährt werden.

	Wohnungen, bei denen die Grundförderung endet und die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind.
2010	3.826 WE
2011	4.274 WE
2012	3.522 WE
2013	532 WE
2014	87 WE
2015	0
2016	13 WE
Summe	12.254 WE

Von den insgesamt von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen sind

- 2.880 Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften,
- 684 Wohnungen von Genossenschaften,
- 24.430 Wohnungen von privaten Personen, GbR, Gesellschaften ohne persönliche Haftung, Karitativen Einrichtungen und Stiftungen.

Alle von der Einstellung der Anschlussförderung betroffenen Wohnungen sind fünf Jahre vor Ablauf der Grundförderung von der Belegungsbindung freigestellt. Damit sind derzeit 27.981 WE freigestellt. Vor dem Wohnungsbauprogrammjahr 1987 geförderte Wohnungen haben in der Regel noch eine Anschlussförderung erhalten. Das sind ca. 89.000 Wohnungen.

Frage 6: Wie bewertet der Senat unter dem Aspekt der jüngsten Fallbeispiele für hohe Mietsteigerungen in Richtung Kostenmiete die Freistellung von den Belegungsbindungen in weiten Teilen des Sozialen Wohnungsbaus?

Antwort zu 6.: Mit dem Wegfall der Anschlussförderung dürfen die Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich die Miete über die ortsübliche Vergleichsmiete für nichtpreisgebundenen Wohnraum nach dem Berliner Mietspiegel hinaus bis zur Höhe der vollen Kostenmiete anheben. Dies ist gemäß den Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur Kostenmiete (§§ 8 ff. WoBindG) zulässig. Eine Befragung über die zulässigen Mieten und die tatsächlich verlangten Mieten hat ergeben, dass die Ei-

gentümerinnen und Eigentümer bisher weiterhin nicht die volle Kostenmiete verlangen. Die geforderten Mieten liegen oft unter den Spannenmittelwerten des Berliner Mietspiegels 2009 für vergleichbare nicht geförderte Wohnungen. An Hand der auswertbaren Daten ergibt sich folgende Übersicht:

Geforderte Miethöhe per 01.05.2009 in €/m² Wohnfläche monatlich

Tatsächlich geforderte Miethöhe	Anzahl der Objekte	Anzahl der WE	Anzahl der WE in %
unter 5,00	20	994	12,39
5,00 bis unter 5,50	61	2.872	35,78
5,50 bis unter 6,00	78	2.423	30,19
6,00 und mehr	62	1.737	21,64
Gesamt	221	8.026	100,00

Danach liegen rd. 48 % der ausgewerteten Wohnungen im Mietenbereich von unter 5,50 €/m² Wfl. Bei rd. 22 % der Wohnungen beträgt die Miete über 6,00 €/m² Wfl. mtl. Als höchste verlangte Miete wurden 7,79 €/m² Wfl. in guter Wohnlage genannt.

Wohnlagen	zulässige durchschnittliche Miethöhe (Kostenmiete)	tatsächlich geforderte durchschnittliche Miethöhe (Ist-Miete)	durchschnittliche gewichtete Mietspiegelmietspiegel (mit tatsächlichen Wohnungsgrößen)	WE
einfach	10,78	5,56	6,09	4.149
mittel	9,96	5,79	5,95	2.761
gut	11,34	6,46	6,76	1.116
	Ø 10,58	Ø 5,76	Ø 6,14	8.026

Im Ergebnis dieser Erhebungen kann festgestellt werden, dass die Freistellung dieser Wohnungen von der Belegungsbindung nicht zu übermäßigen Mieterhöhungen geführt hat.

Berlin, den 30. April 2010

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Mai 2010)