

## 16. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Uwe Doering (Die Linke)

vom 17. Juni 2010 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Juni 2010) und **Antwort**

#### Freistellung von Belegungsbindungen

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

1. Wer ist nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz) und dem Gesetz zur Sicherung von Belegungsbindungen (Belegungsbindungsgesetz) verfügungsberechtigt?

Zu 1.: Verfügungsberechtigte und Verfügungsberechtigter im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) und des Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) ist der/die durch die Förderung berechtigte und verpflichtete Eigentümer/-in der Wohnung.

2. Wie interpretiert der Senat für die Gesetzesausführung auf Landesebene den Sachverhalt, dass der Bundesgesetzgeber in § 30 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz für die Freistellung von Belegungsbindungen einen Ausgleich (entweder durch Belegungsrechte für Ersatzwohnungen, Geldausgleich oder sonstigen Ausgleich) vorsieht, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder wenn ein überwiegend öffentliches Interesse an der Freistellung besteht, dies jedoch in § 30 Abs. 3 praktisch widerrufen wird, indem von einem Ausgleich grundsätzlich abgesehen werden kann, „wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird“?

Zu 2.: Die bundesrechtlichen Freistellungsregelungen des § 30 WoFG haben sich in jahrelanger Praxis bewährt. Der nach § 30 Abs. 3 WoFG mögliche Verzicht auf einen Ausgleich stellt sich insoweit auch nicht als Widerspruch dar.

So wäre es z.B. wohl nur schwer „vermittelbar“, wenn die im Rahmen des Maßnahmenprogramms für Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus aus Gründen der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erteilten und im überwiegenden öffentlichen Interesse liegenden Freistellungen mit einem von der Verfügungsberechtigten und dem Verfügungsberechtigten zu leistenden Ausgleich versehen werden würden.

3. Hat der Senat von der in § 30 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz beschriebenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Verfügungsberechtigten von der Verpflichtung nach § 27, Abs. 1 (Wohnungen nur zu überlassen, wenn ein Wohnberechtigungsschein vorliegt) dadurch freizustellen,

a) dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Belegungsrecht für Ersatzwohnungen für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt?

b) dass der Verfügungsberechtigte einen Geldausgleich in angemessener Höhe oder einen sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise leistet?

4. Wenn 3.a) bejaht wird: Wie viele Belegungsrechte wurden vertraglich vereinbart? Wenn 3.b) bejaht wird: Wie hoch ist der Geldausgleich bzw. worin besteht der sonstige Ausgleich? Falls 3.a) und b) verneint werden: Aus welchen Gründen hat der Senat von einem Ausgleich abgesehen und worin besteht das „überwiegend öffentliche Interesse“?

Zu 3. und 4.: Der Senat hat in entsprechender Anwendung des § 30 WoFG im Ostteil der Stadt die dem Belegungsbindungsgesetz unterworfenen 85.900 Wohnungen im Eigentum städtischer Wohnungsunternehmen und 28.700 Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften aufgrund kooperationsvertraglicher Vereinbarung dahingehend freigestellt, dass diese auch an Personen ohne Wohnberechtigungsschein vergeben werden können. Diese Wohnungen unterliegen dem allgemeinen Mietpreisrecht also auch dem Berliner Mietpreis und keinen Kostenmietpreisbindungen wie Sozialwohnungen. Vom Mietpreis her sind sie in Abhängigkeit vom Instandhaltungs- und Modernisierungszustand auch für die breiten Schichten der Bevölkerung geeignet. Sie liegen vielfach unter der Durchschnittsmiete des Sozialen Mietwohnungsbaus. Die gesetzlichen Belegungsbindungen enden mit Außerkrafttreten des Belegungsbindungsgesetzes am 31.12.2013. In den zuvor genannten kooperationsvertraglichen Vereinbarungen mit den städtischen Gesellschaften und den Genossenschaften sind als Kompensation für die erfolgten Freistellungen praktisch identische vertragliche Belegungsbindungen für

einen bestimmten Zeitraum nach Außerkrafttreten des BelBindG vereinbart worden. Gemäß den Kooperationsverträgen gilt derzeit für die städtischen Wohnungsgesellschaften eine Verlängerung der Bindungen bis zum 31.03.2017. Bei den Genossenschaften besteht derzeit eine Verlängerung der Bindungen bis zum 31.12.2020.

Die Zuständigkeit für Einzelfreistellungen im Rahmen des § 30 WoFG liegt bei den Bezirken. Zur Beantwortung der Fragen wäre insoweit einer umfänglichen Abfrage bei den Bezirken erforderlich, die im Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage nicht geleistet werden kann. Der Senat bittet um Verständnis dafür, dass er in Anbetracht des damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwandes deshalb davon abgesehen hat.

5. Warum hat der Senat gemäß Drs. 16/0191 (Anschlussförderung - Ausstieg mit Transparenz) „zur Unterstützung der betroffenen Vermieter“ auf die Einhaltung der Belegungsbindungen in den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten - zunächst befristet bis 31.12.2008, nunmehr verlängert bis 31.12.2011 - verzichtet?

7. Was spricht aus Sicht des Senats gegen die sofortige Rücknahme des Verzichtes auf die Einhaltung der Belegungsbindungen zugunsten der betroffenen Mieterinnen und Mieter und zulasten der „betroffenen Vermieter“, die bereits - auch bei Wegfall der Anschlussförderung - eine Grundförderung erhalten haben, aus der sich die Belegungsbindung nach § 29 Wohnraumförderungsgesetz ergibt?

8. Fallen Belastungen für den Landeshaushalt durch die Rücknahme des Verzichtes auf die Einhaltung der Belegungsbindungen in den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten an und wenn ja, wie hoch sind diese?

Zu 5., 7. und 8.: Die Freistellung wurde vorgenommen, da der Senat bei den betroffenen Objekten keine Einflussmöglichkeiten auf die Mieten mehr hat. Durch den Wegfall der belegungsbindungsrechtlichen Einschränkungen wird zu einem großen Teil positiv auf den ansonsten wahrscheinlich hohen Leerstand an Wohnungen eingewirkt. Die finanziell negativen Aspekte von Wohnungsleerstand werden so bei den Verfügungsberechtigten und auch - in Hinblick auf eventuelle Darlehensausfälle bei Insolvenzen - für den Berliner Haushalt abgedeckt. Diese belegungsbindungsrechtlichen Freistellungen waren Teil der Berliner Argumentationskette im Rahmen der höchstrichterlichen Überprüfung und Entscheidung über den Ausstieg aus der Anschlussförderung. Vor dem Hintergrund dieser Aspekte muss eine Rücknahme des Verzichts auf die Einhaltung der Belegungsbindungen sorgfältig abgewogen werden.

6. Gibt es Anhaltspunkte und Belege dafür, dass die Freistellung von Belegungsbindungen der Schaffung oder der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der sozialen Durchmischung dient?

Zu 6.: Der Senat sieht in der Entwicklung der Kategoriezuordnungen im Rahmen des Maßnahmenprogramms für Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus einen eindeutigen Beleg dafür, dass sich ein positiver Effekt aus den erteilten Freistellungen ergeben hat. Bestand bei den 1998 betroffenen 32 Großsiedlungen eine Verteilung über die drei festgelegten Kategorien (Kategorie I - problematische Gebiete; Kategorie II – Prophylaxegebiete; Kategorie III – Gebiete mit ausgewogener Struktur), denen die einzelnen Großsiedlungen je nach Grad ihrer sozioökonomischen Problemlage sowie nach ihren Fluktuationswerten zugeordnet wurden, im Verhältnis 16:11:5, ist dieses dreistufige Kategoriengerüst mittlerweile dahingehend ausdifferenziert, dass die Mehrzahl der Großsiedlungen der Kategorie II und überwiegend der Kategorie III zugeordnet und somit als Gebiete mit ausgewogener Struktur ausgewiesen werden können.

Im Rahmen der letzten Kategorisierung zur Gebietsfreistellung mit Bekanntmachung vom 13. Januar 2010 (ABl. Nr. 3 vom 22.01.2010, S. 68 ff) waren von den mittlerweile 34 definierten Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus 12 Siedlungen der Kategorie I, 7 Siedlungen der Kategorie II und 15 Siedlungen der Kategorie III zugeordnet.

9. Plant der Senat über den 31.12.2011 hinaus, auf die Einhaltung der Belegungsbindungen zu verzichten? Ist für den Senat die sofortige Rücknahme des Verzichtes in kleinteiligen Stadträumen gemäß § 30 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz denkbar, in denen durch besonders hohe Nachfrage nach Wohnraum der Druck auf die Bestandsmieter wächst und soziale Entwischung droht, weil sich Vermieter anstelle des Einkommensniveaus zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins an erheblich höheren erzielbaren Neuvertragsmieten bei freier Belegung orientieren?

Zu 9.: Über die Fortführung oder den Wegfall der noch bis zum 31. Dezember 2011 befristeten Freistellung wird zeitnah entschieden werden. Eine sofortige Rücknahme des Verzichts auf die Einhaltung der Belegungsbindung in kleinteiligen Stadträumen würde nichts an der miethpreisrechtlichen Systematik ändern. Im Übrigen wird auf die zu 5., 7. und 8. genannten Beweggründe verwiesen.

Berlin, den 21.07.2010

In Vertretung

Dunger-Löper

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Juli 2010)