

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 22. Februar 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Februar 2012) und **Antwort**

Aktuelle Belegung, Leerstand und Miethöhen von (potentiell) belegungsgebundenen Wohnungen, insbesondere im Ostteil Berlins

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

Frage 1: Wie viele Haushalte in Berlin haben aktuell einen Wohnberechtigungsschein und wie hat sich deren Anzahl in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Antwort zu 1: Zum Stichtag 31.12.2011 waren in Berlin 14.725 Haushalte im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines (WBS).

Die Entwicklung der letzten zehn Jahre stellt sich folgend dar:

Jahr	Anzahl Wohnberechtigungsscheine
2001	44.624
2002	39.227
2003	34.992
2004	31.445
2005	22.885
2006	18.394
2007	16.184
2008	14.222
2009	13.105
2010	13.094

Frage 2: Wie will der Senat künftig die Verfügbarkeit belegungsgebundener Wohnungen für WBS-Berechtigte erhöhen, ohne derzeitige Bewohnerinnen und Bewohner von belegungsgebundenen Wohnungen ohne WBS-

rechtigung zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe oder zum Auszug anzuhalten?

Antwort zu 2: Durch die Aktivierung der Belegungsbindungswohnungen bei den Städtischen Wohnungsbau-gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften verbreitert sich das Angebot für Wohnungssuchende mit WBS erheblich. Wohnungen für WBS-Inhaberinnen und WBS-Inhaber stehen jährlich im Umfang der Fluktuation in den belegungsgebundenen Wohnungen zur Verfügung.

Es liegt nicht im Interesse des Senats, einseitige Belegungsstrukturen in den belegungsgebundenen Wohnungsbeständen zu fördern. Maßnahmen zur Förderung des Auszugs von einkommensstärkeren Haushalten werden daher nicht vorbereitet.

Frage 3: Sind Presseberichte zutreffend, dass bis zu zehn Prozent der belegungs- bzw. mietpreisgebundenen Wohnungen leer stehen und wie verteilen sich diese über das Stadtgebiet (bitte differenziert nach Bezirken und Förderarten darstellen)?

Antwort zu 3: Verlässliche Leerstandsangaben liegen nur für den Sozialen Wohnungsbau vor. Zum Stichtag 31. Dezember 2011 lag der Anteil leerstehender Sozialwohnungen bei 6,3 % (nur Sozialmietwohnungen 6,7 %). Die Verteilung des Leerstandes im Sozialen Wohnungsbau nach Bezirken kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Bezirk	Anzahl Sozialwohnungen insgesamt	darunter leerstehend	Quote	Anzahl Sozialmietwohnungen insgesamt	darunter leerstehend	Quote
Mitte	21.863	1.126	5,2%	21.614	1.087	5,0%
Friedrichshain-Kreuzberg	13.867	1.510	10,9%	13.857	1.509	10,9%
Pankow	7.563	230	3,0%	6.745	225	3,3%

Charlottenburg-Wilmersdorf	11.533	786	6,8%	11.241	778	6,9%
Spandau	19.916	1.836	9,2%	18.306	1.800	9,8%
Steglitz-Zehlendorf	10.783	479	4,4%	9.342	470	5,0%
Tempelhof-Schöneberg	23.362	1.387	5,9%	21.728	1.376	6,3%
Neukölln	30.097	1.704	5,7%	28.063	1.694	6,0%
Treptow-Köpenick	4.612	235	5,1%	3.774	224	5,9%
Marzahn-Hellersdorf	2.444	204	8,3%	1.511	199	13,2%
Lichtenberg	2.477	117	4,7%	2.227	109	4,9%
Reinickendorf	13.675	555	4,1%	11.546	553	4,8%
Insgesamt	162.192	10.169	6,3%	149.954	10.024	6,7%

Frage 4: Wie hoch sind die durchschnittlichen Bestandsmieten und die Spanne der Miethöhen der ab Mai 2012 auf der Grundlage des Berliner Belegungsbindungsgesetzes und der dritten Zusatzvereinbarung zum Kooperationsvertrag von 2003 in die Bindung zurückkehrenden Wohnungen?

Frage 5: Wie hoch sind die durchschnittlichen Neuvermietungs-mieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnungsbaugenossenschaften, die mit dem Land Berlin eine Kooperationsvereinbarung zur Belegungsbindung abgeschlossen haben?

Antworten zu 4 und 5: Auswertungen über die Bestandsmieten der Belegungsbindungswohnungen bei den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften sowie Miethöhen bei Neuvermietung liegen dem Senat nicht vor.

Aus dem Berliner Mietspiegel 2011 kann abgelesen werden, dass die in den Jahren 1973 bis 1990 bezugsfertig gewordenen Wohnungen im ehemaligen Ostteil Berlins, wozu ein größerer Teil der Belegungsbindungswohnungen gehört, eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,99 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich aufweisen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels 2011 liegt demgegenüber bei 5,21 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Nettokaltmiete).

Frage 6: Welche Einschätzung und Erkenntnisse hat der Senat darüber, ob die Mieten, die die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in ihren nicht preisgebundenen, aber belegungsgebundenen Beständen verlangen, für WBS-Berechtigte bezahlbar sind?

Frage 7: Bei wie vielen dieser Wohnungen liegen die Mieten oberhalb der sogenannten „WBS-Miete“, die gemäß Festlegung der zuständigen Senatsverwaltung seit dem 1.1.2012 4,85 €/m² beträgt?

Frage 8: Wie gedenkt der Senat darauf hinzuwirken, dass das Mietniveau der von Belegungsbindungsgesetz und Kooperationsvertrag umfassten Wohnungen der Einkommenssituation von WBS-Berechtigten angemessen gestaltet wird?

Antworten zu 6 bis 8: Einen Berliner Wohnberechtigungsschein können Haushalte erhalten, deren Einkommen die Bundeseinkommensgrenze aus § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um bis zu 40 % übersteigt. Das Einkommensspektrum der WBS-Berechtigten ist daher relativ groß und deckt grundsätzlich die unterschiedlichen Miethöhen der Belegungsbindungswohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften ab. Fehlt es im Einzelfall an der Entsprechung der Miethöhe der Wohnung zum Einkommen der WBS-Berechtigten, besteht die Möglichkeit der Beantragung der Freistellung der Wohnung beim zuständigen Berliner Bezirksamt.

Eine Mietenverteilung für belegungsgebundene aber nicht mietpreisgebundene Wohnungen liegt dem Senat nicht vor. Zur besonderen Mietobergrenze für die 1995 bis 2001 geförderten Projekte umfassender Modernisierung von derzeit 4,85 Euro je Quadratmeter monatlich ist allerdings auch zu beachten, dass diese für Haushalte gilt, die die Bundeseinkommensgrenze aus § 9 Absatz 2 WoFG einhalten. Demgegenüber gilt für den Berliner WBS die erhöhte Berliner Einkommensgrenze (Bundeseinkommensgrenze plus 40 Prozent). Aufgrund der unterschiedlichen Zugangsvoraussetzungen wäre ein entsprechender Vergleich nicht sachgerecht.

Der Senat ist derzeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Verhandlungen, um die Entwicklung der Bestandsmieten und die Mieten bei Neuvermietung noch sozial treffsicherer zu gestalten.

Berlin, den 15.03.2012

In Vertretung

Christan Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Mrz. 2012)