

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Klaus Lederer und Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 21. März 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. März 2013) und **Antwort**

Neubauvorhaben städtischer Wohnungsbaugesellschaften, Zugänglichkeit für Menschen mit geringen Einkommen und potentieller Entlastungseffekt für den preiswerten Wohnungsbestand

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

Die Kleine Anfrage betrifft überwiegend Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften um Stellungnahmen gebeten, die dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind Grundlage für die nachfolgenden Antworten.

Frage 1: Welche städtischen Wohnungsbaugesellschaften planen derzeit welche Neubauvorhaben an welchen Standorten, mit wie vielen Wohnungen welcher Größe (bitte differenziert nach Unternehmen und Bezirken darstellen)?

Frage 2: Wann ist jeweils der geplante Baubeginn und wann ist der Zeitpunkt der Fertigstellung avisiert?

Antwort zu 1 und 2: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften planen derzeit bereits über 60 Wohnungsneubauprojekte. Zusätzlich planen einige Wohnungsbaugesellschaften, sich an der Bebauung des Tempelhofer Feldes zu beteiligen. Insgesamt ist dabei der Neubau von derzeit rd. 5.500 Wohnungen vorgesehen. Die Baugenehmigungen liegen bei vielen dieser Vorhaben noch nicht vor, daher ist der Zeitpunkt des Baubeginns oftmals noch offen.

Einige Vorhabenbeispiele sind:

- DEGEWO: Kaiser-Wilhelm-Straße 103-107, in Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz, 39 Wohnungen, Baubeginn: offen
- GESOBAU: Am Schlosspark 30/32, in Pankow, Ortsteil Pankow, 27 Wohnungen, Baubeginn: 2014

- GEWOBAG: Grellstraße 15, in Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, 24 Wohnungen, Baubeginn 2014
- HOWOGE: Hönower Str. 36-40, Römerweg 50/Treskowallee 24, in Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst West, 390 Wohnungen, Baubeginn 2013
- STADT und LAND: Maybachufer, in Neukölln, Ortsteil Neukölln, 63 Wohnungen, Baubeginn 2015
- WBM: Gärtnerstr. 8/9, in Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, 50 Wohnungen, Baubeginn 2014.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich alle sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften gezielt und intensiv mit den Möglichkeiten eigener Beiträge zum Wohnungsneubau auseinandersetzen.

Frage 3: Welche voraussichtlichen Kaltmieten werden jeweils erhoben werden?

Frage 4: Wie hoch wird jeweils der Anteil an mietpreis- bzw. belegungsgebundenem Wohnraum sein?

Frage 9: Welche Instrumente, Maßnahmen und Programme plant der Senat bzw. nutzt der Senat, um die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zur Realisierung von Wohnungsbauvorhaben im unteren Preissegment anzuhalten und eine dauerhaft soziale Vermietungspraxis zu gewährleisten?

Antwort zu 3, 4 und 9: Neubauten von städtischen Wohnungsunternehmen unterliegen vergleichbaren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Neubauten anderer Bauherrngruppen. Sofern keine gezielte Wohnraumbförderung bereitgestellt wird, werden nach derzeitiger Einschätzung durchschnittliche Mietpreise je nach Neubau ab 8,50 €/m²/mtl. zur Deckung der entstehenden Aufwendungen erforderlich sein. Durch Mietenspreizung in den neu errichteten Wohngebäuden können die städtischen

Wohnungsbaugesellschaften einen Teil der Wohnungen auch zu günstigeren Einstiegsmietten anbieten.

Sofern auf landeseigenen Grundstücken gebaut wird, soll ein Teil der neu errichteten Wohnungen zu Nettokaltmieten von 6,50 €/m²/mtl. angeboten werden. Durch die bei Neubauten zu erwartenden vergleichsweise geringen warmen Betriebskosten ergeben sich Bruttowarmmietbelastungen wie sie heute im Durchschnitt des bestehenden sozialen Wohnungsbaus üblich sind. Sofern künftig eine Wohnungsneubauförderung gewährt wird, ist mit niedrigen anfänglichen Nettokaltmieten ab zu rechnen. Näheres hierzu wird sich aus den Beratungen des Abgeordnetenhauses zum Landeshaushalt 2014 ergeben.

Frage 5: Welcher Anteil der neu entstehenden Wohnungen wird voraussichtlich zu Mietkonditionen vermietet werden, die den Vorgaben der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) entsprechen?

Antwort zu 5: Die WAV wird nach der am 23.05.2013 erfolgten Veröffentlichung des neuen Mietspiegels 2013 überarbeitet werden. Eine Prognose zum Anteil der danach für neugebaute Wohnungen bezugsberechtigten Haushalte mit Transferleistungsbezug ist heute nicht möglich.

Frage 6: Wie beurteilt der Senat die Tatsache, dass bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen auch die städtischen Wohnungsunternehmen die rechtlichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung jenseits der Obergrenzen des Mietspiegels in Anspruch nehmen?

Frage 7: Welche Vorgaben macht der Senat den städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Begrenzung von Neuvermietungsanschlägen, damit der vielfach beschworene Entlastungseffekt (auch sog. Sickereffekt) durch das Freiwerden einer preiswerteren Bestandswohnung überhaupt eintreten kann?

Antwort zu 6 und 7: Im „Bündnis für soziale Mietpolitik und bezahlbare Mieten“ zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsunternehmen ist diese Möglichkeit für einen Teil der zur Vermietung anstehenden Wohnungen zugelassen. Innerhalb des S-Bahnringes darf allerdings nur jede zweite freigewordene Wohnung über der ortsüblichen Vergleichsmiete vergeben werden, außerhalb des S-Bahnringes jeweils zwei von drei Neuvermietungen. Diese Einschränkung bei der Neuvermietung für einen erheblichen Teil des Wohnungsbestandes trägt gerade in innerstädtischen Wohnlagen zur Begrenzung der Neuvertragsmiete und zur Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum bei und wirkt tendenziell begrenzend auf die Mietspiegelerhebungen.

Frage 8: Welche Unterstützung des Landes Berlin wird für die Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gewährt?

Antwort zu 8: Der Liegenschaftsfonds Berlin hat in einem ersten Pilotprojekt begonnen, den sechs städtischen Wohnungsunternehmen insgesamt 14 Grundstücke bereitzustellen. Diese werden überwiegend unentgeltlich als Sachwerteinlage übergeben. Das ist eine wichtige Grundlage für preisgünstigen Wohnungsneubau. Weitere Grundstücke sollen folgen. Daneben sollen die sechs städtischen Wohnungsunternehmen mit Mietwohnungen bebaute Grundstücke des Liegenschaftsfonds zum Verkehrswert übernehmen können.

Frage 10: Plant oder realisiert der Senat ein unternehmensübergreifendes Fachcontrolling, um die städtischen Gesellschaften zu einer Vermietungspraxis zu veranlassen, der fortgesetzten Segregation und Kostenentwicklung auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt aktiv entgegenzusteuern?

Antwort zu 10: Ja.

Berlin, den 30. Mai 2013

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2013)