

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 16. März 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. März 2015) und **Antwort**

Sicherstellung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten: Welche Maßnahmen plant der Senat?

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

Frage 1: Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat „zur Sicherstellung von Wohnraum im Bestand für einkommensschwache Bevölkerungsschichten“, die im Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) von 2014 als prioritäre Aufgabe aufgeführt ist?

Frage 3: Welchen Zeitplan verfolgt der Senat für die Umsetzung der Maßnahmen?

Antworten zu 1 und 3: Die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen soll über verschiedene wohnungs- und sozialpolitische Instrumente, die der Senat in jüngster Vergangenheit verabschiedet hat, sichergestellt werden. So sind unter anderem im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025), den der Senat am 8. Juli 2014 beschlossen hat, folgende Maßnahmen aufgeführt, die sich bereits größtenteils in der Umsetzung befinden:

1. Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (September 2012, Fortschreibung Dezember 2014)

- Neuvertragsmieten: innerhalb des S-Bahnringes jede zweite Wohnung und außerhalb des S-Bahnringes jede dritte Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete an WBS¹-Berechtigte
- Umlegung von Modernisierungskosten nur 9 Prozent pro Jahr (statt 11 Prozent)
- gedämpfte Mietpreissteigerungen generell: maximal 15 Prozent in vier Jahren (statt 15 Prozent in drei Jahren)
- Härtefallregelung bei Mieterhöhungen für Mieterhaushalte mit niedrigem Einkommen (bis zu den Einkommensgrenzen für WBS) in angemessen großen Wohnungen:

Mieterhöhungsverlangen werden auf Antrag zurückgenommen, wenn die Nettokaltmietbelastung mehr als 30 Prozent bzw. 27 Prozent zum Haushaltsnettoeinkommen beträgt. Auch andere soziale Härtefälle werden berücksichtigt (z.B. bei Behinderten).

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vermieten auf der Grundlage des Bündnisses rund 7.000 Wohnungen jährlich an wohnberechtigte Haushalte, das heißt an diejenigen, deren Einkommen die Grenze für einen Wohnberechtigungsschein nicht überschreitet.

2. Bestandserweiterung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Sicherung eines bezahlbaren Wohnungsangebotes durch Zukauf und Neubau

3. Kappungsgrenzen-Verordnung (Mai 2013)

Mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren begrenzt.

4. Kündigungsschutzklausel-Verordnung (Oktober 2013)

Nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und Wohnungsveräußerung gilt in ganz Berlin eine zehnjährige Kündigungssperrfrist hinsichtlich Kündigung wegen Eigenbedarfs und Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.

5. Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (Mai 2014)

Die zweckfremde Nutzung, der Leerstand und Abriss von Wohnraum steht unter Genehmigungsvorbehalt. Für Ferienwohnungen gilt eine Übergangsregelung bis Ende April 2016. Auf der Grundlage des Zweckentfremdungsverbots werden die Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck, dem Wohnen, zugeführt.

¹ Wohnberechtigungsschein

6. Förderung Wohnungsneubau und Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014

- Förderung des Neubaus von mindestens 1.000 Wohnungen jährlich
- Ausstockung und Modifizierung der Förderkonditionen (in Planung)
- Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnberechtigte (WBS)
- Anfangsmiethöhen von 6,00 bis 7,50 €/m²/im Durchschnitt 6,50 €/m²/mtl.
- Ein Viertel der geförderten Wohnungen soll an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf überlassen werden.

7. Umwandlungsverordnung (März 2015)

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in allen Milieuschutzgebieten Berlins ist nur mit Genehmigung zulässig. Die Neuregelung verhindert die Verdrängung von Mieterinnen und Mieter aus ihren Kiezen.

8. Mietpreisdämpfung (in Planung)

Nach dem Inkrafttreten der bundesgesetzlichen Mietpreisbremse, die sich aktuell im Gesetzgebungsverfahren befindet, soll diese auf der Grundlage einer vom Senat einzubringenden Rechtsverordnung unverzüglich in Berlin umgesetzt werden, damit künftig unter anderem bei Neuvermietungen in Bestandswohnungen die Miethöhe begrenzt wird.

Zu den weiteren Maßnahmen im Interesse der hier in Rede stehenden Bedarfsgruppen, die der Senat veranlasst hat, zählen außerdem folgende Punkte:

1. Mietenkonzept für Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus

Mit dem Mietenkonzept 2014 bis 2017 wird für die rund 34.000 Sozialmietwohnungen in 16 Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus die jeweils zum 1. April eines jeden Jahres anstehenden planmäßigen Anhebungen der Sozialmieten um 0,13 €/m² monatlich ausgesetzt, sofern deren Nettokaltmiete in den Jahren 2015, 2016 und 2017 die Ist-Miete von 5,70 €/m² monatlich überschreitet.

2. Geschütztes Marktsegment (GMS)

Hierüber werden von Seiten der Berliner Wohnungswirtschaft - darunter die sechs städtischen Wohnungsunternehmen – jährlich ca. 1.200 Wohnungen für Personen, die wohnungslos oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind, bereitgestellt. In Anbetracht des Bedarfes an Mietwohnungen für die Marktsegmentberechtigten wird darüber beraten, die Verpflichtungsquote zu erhöhen. Hierfür werden sowohl mit den bisherigen Wohnungsanbietern als auch mit weiteren, bisher nicht vertraglich gebunden Vermieterinnen und Vermieter Gespräche geführt.

3. Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe zur Abfederung von Härtefällen bei Wegfall der Anschlussförderung

Zur Abfederung von Härtefällen bei Wegfall der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau werden auf der Grundlage der Mietausgleichsvorschriften 2011 Mietausgleich und Umzugskostenhilfen gewährt.

4. Regelmäßige Fortschreibung der Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung für Leistungsempfangende SGB² II und SGB XII

Auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels und des bundesweiten Heizspiegels werden die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Heizung an die tatsächliche Wohnungsmarktentwicklung angepasst.

Sowohl die im StEP Wohnen 2025 aufgestellten prioritären Aufgaben als auch die weiteren oben gelisteten wohnungs- und sozialpolitischen Instrumente befinden sich bereits in der Umsetzung und werden im laufenden Verfahren weiterentwickelt. Sofern die Vorhaben zeitlich befristet sind, wird rechtzeitig vor Beendigung der Maßnahmen evaluiert und darauf aufbauend eine Fortführung geprüft.

Frage 2: Wie soll dabei die Wohnraumversorgung von besonderen Bedarfsgruppen (wie Transferleistungsbeziehende, WBS-Inhaberinnen und -Inhaber, Asylsuchende und Flüchtlinge, Personen, die wohnungslos geworden oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind, Studierende und Auszubildende) konkret analysiert, dokumentiert und deren Sicherstellung nachgewiesen werden?

Frage 4: Welche Form der Dokumentation und Berichterstattung zur Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten ist geplant?

Antworten zu 2 und 4: Bei den Bezirken, bei der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales sowie bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt existieren bereits fachspezifische Statistiken (zum Beispiel zum Geschützten Marktsegment, zum WBS oder zur Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe). Der Senat berichtet dem Abgeordnetenhaus und der Öffentlichkeit in unterschiedlichen Formaten und zu verschiedenen Anlässen. Jüngst ist z.B. der Wohnungsmarktbericht 2014 der Investitionsbank Berlin (IBB) veröffentlicht worden.

Berlin, den 24. März 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Mrz. 2015)

² Sozialgesetzbuch