

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)

vom 24. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. September 2018)

zum Thema:

**Kann durch die Wiedereinführung der Fehlbelegungsquote die Sozialwohnung gesichert werden?**

und **Antwort** vom 08. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Okt. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 16 542  
vom 24. September 2018

über Kann durch Wiedereinführung der Fehlbelegungsquote die Sozialwohnung gesichert werden?

---

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

Frage 1:

Wie steht der Senat a) generell zur Fehlbelegungsquote und b) inwiefern gibt es Überlegungen zu Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe und c) zur Subjektförderung im Wohnungsbau?

Frage 2:

Wie bewertet der Senat das Gutachten des wissenschaftlichen Beirats des Bundeswirtschaftsministeriums, aus dem hervorgeht, dass der soziale Wohnungsbau vor allem in den Großstädten nicht weiter vorankommt und nur mit einer Fehlbelegungskontrolle weiterexistieren kann?

Frage 3:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über Fehlbelegungen in Berliner Sozialwohnungen vor? Wie hoch sind die Fehlbelegungen in Berlin insgesamt? Bitte auflisten nach Bezirken

Antwort zu den Fragen 1, 2 und 3:

Für Sozialmietwohnungen in Berlin kann kein Umfang einer sogenannten Fehlbelegung bestimmt werden, da hierfür keine Kriterien bestimmt sind. Sofern auf die frühere, ausgelaufene Fehlbelegungsabgabe abgestellt wird, wird darauf hingewiesen, dass eine Fehlbelegungsabgabe nicht sofort bei einer Überschreitung der Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheins zu leisten war, sondern erst ab einem bestimmten Abstand zur jeweiligen WBS-Einkommensgrenze.

Dem Senat liegen keine aktuellen Werte zur Einkommenssituation der Haushalte in Sozialmietwohnungen vor. Weder werden solche Daten im Rahmen der Überlassung einer

solchen Wohnung erfasst und vorgehalten noch werden diese Daten systematisch und regelmäßig erhoben. Aufgrund einer repräsentativen Mieterbefragung (1 %-Stichprobe) im Sozialen Mietwohnungsbau im gesamten Stadtgebiet im März 2015 verfügt der Senat über Erkenntnisse darüber, inwieweit das Haushaltseinkommen den Bedingungen für einen aktuellen Wohnberechtigungsschein entspricht. Danach lag Anfang 2015 das Einkommen bei 66 % der Sozialmieterhaushalte innerhalb der für einen Wohnberechtigungsschein geltenden Einkommensgrenze

Es wird davon ausgegangen, dass sich der 2015 ermittelte Anteil von zwei Dritteln auch nach aktuellen Bedingungen vom Einkommen her berechtigten Sozialmieterhaushalten weiter erhöht hat. Begründet ist dies in dem Abbau früherer allgemeiner Freistellungen von den Belegungsbindungen für größere Gebiete, die in der Phase eines entspannten Wohnungsmarktes einen Einzug von Haushalten ohne Wohnberechtigungsschein-Voraussetzungen begünstigt haben und die seit 2016 aufgrund § 11a Absatz 4 Wohnraumgesetz Berlin gänzlich ausgeschlossen sind. Durch die ausschließliche Neubelegung frei werdender belegungsgebundener Wohnungen mit WBS-Haushalten dürfte das Herauswachsen des Haushaltseinkommens von Bestandshaushalten aus den WBS-Einkommensgrenzen überkompensiert werden.

Die sogenannte Fehlbelegungsabgabe wurde durch das vom Berliner Abgeordnetenhaus am 13.06.2002 beschlossene Gesetz über die Aufhebung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Berliner Wohnungswesen abgeschafft. Ziele der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe 2002 waren gemäß der Begründung des Gesetzes die Vermeidung eines unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwands (von seinerzeit 40 % bis 55 % der Einnahmen der Jahre 1999 bis 2001) und die Sicherung des Sozialwohnungsbestands als Wohnort für breite Schichten der Bevölkerung, gerade in den Großsiedlungen, die zu großen Teilen geförderten Wohnraum umfassten.

Das Gutachten „Soziale Wohnungspolitik“ des wissenschaftlichen Beirats des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) enthält unterschiedliche wohnungspolitische Empfehlungen. Unter anderem solle der Soziale Wohnungsbau „zurückgefahren“ und ansonsten mit Fehlbelegungsabgaben verbunden werden. Weiterhin sei das Wohngeld ein adäquates Mittel zur Versorgung von unteren Einkommensgruppen und großen Familien mit angemessenem Wohnraum.

Der Senat teilt die Auffassung des Gutachtens, dass die Soziale Wohnraumförderung einzustellen sei, nicht. Vielmehr ist sie das wesentliche Instrument zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und stellt außerdem sicher, dass auch im Rahmen der Entwicklung dringend benötigter neuer Wohnsiedlungen sozial gemischte Quartiere entstehen können. Der geplante weitere Aufbau des Förderprogramm volumens auf Mittel für jährlich neue 5.000 Wohnungen bis 2021 ist weiterhin geplant.

Der gesetzliche Anspruch auf Wohngeld ist eine sinn- und wertvolle Ergänzung zur Objektförderung. Das Instrument stellt jedoch keinen Impuls zur Neuschaffung leistbarem Wohnraums dar. Die Länder haben weiterhin keine Regelungskompetenz in diesem Bereich.

Frage 4:

Welche a) Maßnahmen ergreift der Senat bei Fehlbelegungen in Sozialwohnungen und b) welche Kontrollinstrumente werden angewendet?

Frage 5:

Welche weiteren Maßnahmen plant der Senat um Fehlbelegung künftig zu kontrollieren?

Antwort zu 4 und 5:

Der Senat stellt den Ausschluss von Freistellungen und die bezirklichen Wohnungsämter die konsequente Nutzung der Belegungsbindungen bei Neuvermietungen sicher, sodass im Rahmen der Fluktuation mit einem ausschließlichen Einzug von Berechtigten gegenüber dem Auszug von Haushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen sukzessive eine Reduzierung von nicht mehr berechtigten Haushalten erfolgt.

Der Verfügungsberechtigte ist gesetzlich verpflichtet, eine Sozialwohnung nur an einen Wohnungssuchenden zu überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Berechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nachweist. Der Wohnungssuchende erhält nur dann einen WBS, wenn vom Wohnungssuchenden und seinen Haushaltsangehörigen die entsprechenden gesetzlichen Einkommensgrenzen eingehalten werden. Die Überlassung einer Sozialwohnung ohne WBS kann mit Geldleistungen und Ordnungswidrigkeitenverfahren verfolgt werden. Eine über die Zugangsberechtigungsprüfung durch die Einkommensgrenzen hinausgehende Kontrollmöglichkeit ist nur eröffnet, wenn eine Fehlbelegungsquote und die damit verbundenen Einhaltungskontrollen eingeführt ist.

Frage 6:

Wie steht der Senat zu Wohnbauförderungsmaßnahmen im mittleren Mietsegment?

Frage 7:

Welche Maßnahmen verfolgt der Senat a) aktuell und b) künftig bei Wohnbauförderungsmaßnahmen im mittleren Mietsegment?

Antwort zu 6 und 7:

Der Senat fördert bereits Wohnungen für Haushalte im mittleren Einkommenssegment. In den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) war für das mittlere Mietsegment eine Förderalternative 2 mit der Förderung mit Baudarlehen und ergänzenden einkommensorientierten Zuschüssen vorgesehen. Diese Wohnungen waren für Mieter mit einem Einkommen von bis zu 160% der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bei anfänglichen Mieten von maximal 8,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. vorgesehen. Mit den aktuell geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 (WFB 2018) werden im Fördermodell 2 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen von bis zu 180 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG bei anfänglichen Mieten von 8,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. gefördert. Diese Förderung wird in den kommenden Jahren fortgeführt.

Frage 8:

Inwiefern und in welchem Umfang wird der Senat hierbei sein Vorkaufsrecht bei Immobilientransaktionen Gebrauch nutzen?

Antwort zu 8:

Der Senat hat ein Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten im Land Berlin erarbeitet. Im Vordergrund stehen die Ausübung von Vorkaufsrechten im Geltungsbereich sozialer Erhaltungsverordnungen (sog. Milieuschutzgebiete, § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) und die Ausübung von Vorkaufsrechten auf Grundlage einer Vorkaufsrechtsverordnung (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 16 AGBauGB). In den sozialen Erhaltungsgebieten wird vorrangig im Rahmen der Anhörung des Käufers geprüft, ob dieser sich verbindlich verpflichtet, die Ziele des Erhaltungsgebiets einzuhalten. Dann kommt das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung. Bei fehlender Bereitschaft wird der Bezirk das Vorkaufsrecht hier in aller Regel zugunsten eines geeigneten Dritten ausüben und diesen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verpflichten.

Frage 9:

Wie bewertet der Senat generell das „Wiener Modell“ zum sozialen Wohnungsbau?

Frage 10:

Gibt es Überlegungen, Maßnahmen aus dem Wiener Modell auf den Berliner Wohnungsbau anzuwenden? Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 9 und 10:

Die Wiener Wohnungsbauförderung besitzt eine lange Tradition ohne umfangreiche Privatisierungen öffentlicher Wohnungsbestände oder langjährige Unterbrechungen von Förderprogrammen, wie sie in Berlin stattgefunden haben. In Wien besteht neben dem großen Bestand an Gemeindewohnungen mit den Gemeinnützigen Bauvereinigungen eine historisch gewachsene Eigentümergruppe, die aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts besonderen sozialpolitischen Zielen verpflichtet ist und speziellen Regularien hinsichtlich der Vermietung, Miethöhe, Gewinnerzielung und (Re-)Investition in den Wohnungsbestand unterliegt. Im Unterschied zu Deutschland, wo der geförderte Wohnungsbau nach dem Wohnraumförderungsgesetz der Versorgung von Haushalten dient, die sich aus eigener Kraft nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können, wird der Soziale Wohnungsbau in Wien für breite Schichten der Bevölkerung errichtet. Dementsprechend zahlen die Bewohnerinnen und Bewohner auch teilweise hohe Eigenmittelanteile von rund 500 € pro Quadratmeter Wohnfläche für ihre neu gebaute Sozialwohnung. Als weitere Finanzierungsquellen stehen in Wien Rückflüsse aus den Förderdarlehen und der jeweils hälftig von Arbeitnehmern und Arbeitgebern finanzierte Wohnbauförderbeitrag zur Verfügung.

Aufgrund anderer rechtlicher Rahmenbedingungen in Deutschland kann das Wiener Modell nicht gänzlich auf Berlin übertragen werden. Jedoch können Bausteine des Wiener Modells auf Berlin übertragen werden bzw. werden in Berlin schon umgesetzt. Hier lassen sich insbesondere folgende Instrumente und Maßnahmen anführen:

- Ausbau des Bestands der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) durch Neubau und Ankauf, um den Einfluss auf dem Mietwohnungsmarkt zu vergrößern,
- Vergabe von landeseigenen Grundstücken für den günstigen Mietwohnungsbau an die städtischen WBG und per Konzeptverfahren an andere Bauträger, verbunden mit der Verpflichtung, zur Hälfte geförderten Wohnungsbau zu errichten,
- Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften, um den Anteil günstiger Wohnungen zu vergrößern,
- Wohnungsbauförderung als Daueraufgabe, seit 2016 bestehender Wohnraumförderfonds, der Rückflüsse aus Förderdarlehen wieder zweckgebunden für die Wohnraumförderung einsetzt,
- Preisdämpfende Baulandbereitstellung durch Schaffung von Planungsrecht auf bestehenden landeseigenen Grundstücken und langfristige Flächenankäufe,
- Mischung aus Objekt- und Subjektförderung,
- Erhöhung der Mittel für die Wohnraumförderung, Steigerung auf 5.000 geförderte Wohnungen pro Jahr bis 2021 in Berlin,
- Einführung einer Förderalternative für mittlere Einkommensgruppen, umgesetzt in den aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen.

Berlin, den 08.10.2018

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen