

0300 A

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses
über
Senatskanzlei – G Sen –

Einzelplan 11 - Gesundheit und Soziales –
Kapitel 1166 - Landesamt für Gesundheit und Soziales – Soziales

Titel 67122 - Ersatz von Ausgaben an Wohnungsbaugesellschaften
Folgeauftrag aus Berichtsauftrag Nr. 76 aus dem Ausschuss GesSoz

Rote Nummer: 0300

Vorgang: 9. Hauptausschusssitzung vom 28. März 2012

Ansätze (tabellarisch) zu allen thematisierten Titeln, und zwar für das

Haushaltsjahr 2011	100.000,00 €
Haushaltsplan 2012	172.000,00 €
Haushaltsplan 2013	172.000,00 €
Ist Haushaltsjahr 2011	128.800,56 €
Verfügungsbeschränkungen:	----- €
aktuelles Ist (1.11.):	43.236,96 €

Gesamtkosten:

Schlussbericht

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird gebeten, dem Hauptausschuss bis Ende des Jahres 2012 zu berichten, ob es Wohnungsbaugesellschaften gelungen ist, leerstehende Immobilien in Ein-Zimmer-Wohnungen umzubauen.“

Ich bitte, den Beschluss mit nachfolgender Darstellung als erledigt anzusehen.

Hierzu wird berichtet:

Es liegen dem Senat keine Erkenntnisse über tatsächlich leerstehende Immobilien von Wohnungsbaugesellschaften vor. Einer Untersuchung des Verbandes Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen (BBU) zu Folge, ist der Leerstand bei allen Mitgliedsunternehmen des Verbandes, die rund 40% der Berliner Wohnungen bewirtschaften, auf 3,0% Ende 2010 gesunken. Bei den städtischen Wohnungsunternehmen hat der Gesamtleerstand im bewirtschafteten Eigenbestand in den letzten sieben Jahren bis Ende 2011 ebenfalls stetig bis auf 2,6% abgenommen und erreichte damit den niedrigsten Stand seit zwei Jahrzehnten. Hierzu wird auf den Wohnungsmarktbericht 2011 der Investitionsbank Berlin (IBB) und auf die Jahresstatistik 2011 des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) verwiesen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt führte bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Abfrage zum Thema „Umbau von leerstehenden Immobilien zu Ein-Zimmer-Wohnungen“ durch mit dem Ergebnis, dass ein gezielter Umbau von den Wohnungsunternehmen nicht forciert wird und Vermietungen aus dem vorhanden Bestand erfolgen. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

DEGEWO: Ein gezielter Umbau zu Ein-Raum-Wohnungen findet nicht statt.

GEWOBAG: Es wurden bisher keine leerstehenden Immobilien in Ein-Raum-Wohnungen umgebaut. Es stehen rund 200 freie Ein-Raum-Wohnungen im Bestand zur Vermietung.

GESOBAU: In den Jahren 2010 bis 2012 wurden lediglich 7 Ein-Raum-Wohnungen neu geschaffen; überwiegend durch Umbau von Gewerberäumen in Pankow und Weißensee.

HOWOGE: Es wurden keine zusätzlichen Ein-Raum-Wohnungen neu geschaffen.

Stadt und Land: Die Gesellschaft hat in den vergangenen fünf Jahren keine leerstehenden Immobilien in Ein-Raum-Wohnungen umgebaut.

WBM: Fehlanzeige, es befinden sich keine leerstehenden Immobilien im Bestand.

Ein gezielter Umbau von Immobilien zu Ein-Raum-Mieteinheiten gehörte im Jahr 2012 bei keinem städtischen Wohnungsunternehmen zu den Planungsvorhaben. Insofern geht die Fragestellung nach dem Gelingen fehl. Die Aussage im Bericht für die 9. Hauptausschusssitzung vom 28. März 2012 zu den Gründen der Nichterfüllung der Einpersonenhaushaltsquote im Geschützten Marktsegment, auf die der Folgeauftrag zurück geht, war nicht primär ein genereller Mangel an Bestandswohnungen für Einpersonenhaushalte, sondern ein Mangel an preiswerten „...im Rahmen von Mietobergrenzen für 1-Personenhaushalte...“ geeigneten Wohnungen. Nur diese sind über das Geschützte Marktsegment vermittelbar.

Im Rahmen seiner sozialen Verantwortung für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt sieht der Senat seine vordringliche Aufgabe deshalb darin, die Einflussnahme auf den Berliner Wohnungsmarkt zu verstärken und eine Verbesserung der Möglichkeiten zur wohnungspolitischen Steuerung des Wohnungsmarktes zu erreichen. Dabei ist realistischer Weise einzuräumen, dass diese Option nur für den Bereich der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen besteht, die derzeit ca. 277.000 Wohnungen besitzen.

Im Ergebnis der Bemühungen um eine mietendämpfende Wirkung und eine weitere Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte, zu denen verstärkt auch Einpersonenhaushalte gehören, hat der Senat in seiner Sitzung vom 04.09.2012 gemeinsam mit den sechs städtischen Wohnungsunternehmen ein "Bündnis für

soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" beschlossen. Zielstellung dieses Instrumentes ist, auch einkommensschwächeren Mietern und Mieterinnen einen Verbleib in den Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu sichern. Beispielhaft stehen dafür folgende Regelungen für Mieterhöhung, bei denen die Verhältnismäßigkeit von Haushalt, Einkommen, Wohnungsgröße und Miethöhe im Fokus steht. Danach soll die Nettokaltmiete im Einzelfall nach erfolgter Mieterhöhung 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen. Es gelten die Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins nach den Bundeseinkommensgrenzen für den Sozialen Wohnungsbau. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlungen der 30 %-Grenze einbezogen. Bestimmte Haushalte werden als Härtefälle berücksichtigt.

Des Weiteren entfalten Regelungen zur Mietbegrenzung für Empfänger von Sozialleistungen Wirkung. So sollen Haushalte ohne ausreichendes, eigenes Erwerbseinkommen nicht durch Mieterhöhungen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich deshalb, die jeweiligen Höchstwerte staatlicher Leistungen für Mietbelastungen bei Mieterhöhungen nicht zu überschreiten.

Empfängern von Sozialleistungen, die höhere Wohnflächen nutzen und aus diesem Grund Mieterhöhungen nicht tragen können, soll eine angemessene Wohnung zu tragbaren Mietbelastungen im Wohnungsbestand angeboten werden. Wird ein Umzug abgelehnt, hat der Haushalt die Mieterhöhung zu tragen

Zusammen mit der Bestandsvergrößerung durch Zukauf und Neubau ist das Mietenbündnis mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen ein zentraler Baustein für eine ganzheitliche Wohnungspolitik für Berlin. Der Senat hofft auch auf eine Beispielwirkung der sozialpolitischen Regelungen auf andere Wohnungsgeber (etwa 72,2 Prozent des Mietwohnungsbestandes sind im Eigentum privater Vermieter, ca. 11,4 Prozent gehören Wohnungsbaugenossenschaften). Auch von ihnen wird im Rahmen der unternehmerischen sozialen Verpflichtung eine Verbesserung des Engagements sowohl zur Wohnraumversorgung als auch für den Verbleib einkommensschwacher Bürgerinnen und Bürger in attraktiven Wohnlagen erwartet.

Mario Czaja

Senator für Gesundheit und Soziales