

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- IV A 27 -

Berlin, den . April 2023
Telefon 9(0)139 - 4792
tushara.jayasuriya@senstadt.berlin.de

0967

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Konzept für ein Landesprogramm für Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen/Wohnungslose

21. Sitzung des Hauptausschusses vom 08.06.2022

Änderungsantrag der Fraktion SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und Die Linke zum Einzelplan 12 - Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, rote Nr. 0200 DL

Kapitel 1295 - Förderung des Wohnungsbaus -

Titel 88402 - Zuführung an das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlins (SWB) -

Ansatz 2022:	243.000.000 €*
Ansatz 2023:	350.000.000 €
Ist 2022:	233.000.000 €
Verfügungsbeschränkungen 2023:	127.250.000 €
Aktuelles Ist (Stand:20.03.2023):	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2022:	746.250.000 €
Verpflichtungsermächtigungen 2023:	746.250.000 €

*davon 10 Mio. € für die Förderung des Baus von Trägerwohnungen und Wohnungen für Wohnungslose.

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenSBW wird aufgefordert, bis zum Sommer 2023 ein Konzept für ein Landesprogramm bei der IBB zu entwickeln, über das gemeinnützige Träger Darlehen erhalten können, wenn sie Wohnungen bauen oder Unterkünfte in Wohnungen für Wohnungslose umbauen. Das Konzept ist dem Abgeordnetenhaus bis zum 1. Mai 2023 vorzulegen. (verbindliche Erläuterung).“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. Einführung

Die Überlegungen für ein Konzept für ein Landesprogramm berücksichtigen bestehende Ziele und Handlungsansätze zur Versorgung Wohnungsloser beziehungsweise bauen auf diesen auf:

- Sowohl im Rahmen der allgemeinen Wohnraumförderung als auch der Förderung von Wohnraum für betreute Wohngemeinschaften kann Wohnraum, der Wohnungslosen zu Gute kommen soll, durch die Vorhabenträger errichtet werden. Über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) besteht bereits aktuell die Möglichkeit, die Umnutzung/Umbau von Beständen für dauerhafte Wohnnutzung/Wohnungen zu fördern. Weiterhin besteht über die Nr. 9.4 der WFB 2022 die Verpflichtung, dass mindestens 25 Prozent der geförderten Wohnungen an Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf zu überlassen sind. In beiden Förderprogrammen finden die Belange obdach- und wohnungsloser Menschen Berücksichtigung.
- Das Bekenntnis zum Masterplan zur Überwindung von Obdach- und Wohnungslosigkeit bis zum Jahr 2030 ist Bestandteil der Richtlinien der Regierungspolitik. Ein wesentliches Element des Masterplans ist das Prinzip „Housing First“. Demnach ist das Wohnungslosen-Hilfesystem weitgehend so zu gestalten, dass obdach- und wohnungslose Menschen durch Anmietung von eigenem Wohnraum die Möglichkeit haben, ihre Obdach- oder Wohnungslosigkeit zu überwinden. Zuvorderst stehen jedoch immer die Bemühungen um den Wohnraumerhalt.
- Ferner gibt es Kooperationsverträge zum geschützten Marktsegment (GMS) und zum Wohnraum für Geflüchtete (WfF) zwischen Unternehmen der Wohnungswirtschaft und dem Land Berlin (vertreten durch SenIAS). Hierüber sollen jährlich 1.372 Wohnungen an Personen und Haushalte, die wohnungslos geworden oder von Wohnungslosigkeit unabwendbar bedroht sind bzw. 275 Wohnungen an Asylbegehrende vermittelt werden. Der Personenkreis der wohnungslosen Menschen ist die Zielgruppe beider Kooperationsverträge.

2. Integration des Zusatzprogramms in die soziale Wohnungsbauförderung

Aufbauend auf die bestehenden Fördermöglichkeiten prüft der Senat im Zuge der aktuellen Fortschreibung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen, den Wohnungsneubau für den Personenkreis Wohnungs- und Obdachlose durch gesonderte Förderkonditionen zu stärken. Hierzu könnte innerhalb der zu erarbeitenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) eine Zusatzförderung ausschließlich für Haushalte mit besonderem Wohnbedarf eingefügt werden. Überdies besteht mit einer Zusatzkomponente zum Housing First-Ansatz oder bei einer Beteiligung am Kooperationsvertrag zum Geschützten Marktsegment die Möglichkeit, ausschließlich wohnungs- oder obdachlosen Personen vorbehaltenem Wohnraum zu errichten.

Das Zusatzprogramm richtet sich an alle Bauherren (private und öffentliche Investoren), die günstigen Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen und für besondere Bedarfsgruppen schaffen wollen. Da soziale Träger selten als Bauherren auftreten und die Grundprinzipien von Housing First eine Trennung von Wohnung und Betreuung erfordern, ist eine Kooperation von privaten/öffentlichen Investoren mit anerkannten Anbietenden von Housing First im Rahmen des Zusatzprogramms möglich und gewünscht. Dies gilt ausschließlich bei der Errichtung von Wohnraum im Zusammenhang mit dem Programm Housing First.

3. Eckpunkte des Zusatzprogramms „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“

Fördergegenstand ist analog den WFB die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraums im Geschosswohnungsbau durch Neubau sowie durch Aus- beziehungsweise Umbau von Bestandsgebäuden sowie Nutzungsänderung zu Wohnräumen.

Eine mögliche Zusatzförderung könnte ergänzend auf Grundlage der bisherigen Fördermodelle 1 (allgemeiner Neubau für untere Einkommensgruppen) und 4 (Wohnraum durch Umbau/Nutzungsänderung) der WFB erfolgen. Sie setzt sich aus einem zusätzlichen zinsverbilligten Förderdarlehen und möglichen Zuschüssen zusammen.

Die Kriterien für die Förderempfangenden richten sich an den in Nr. 2.2 definierten Kriterien der aktuellen WFB. Förderempfangende sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 WoFG erfüllen. Hierzu zählen private und öffentliche Investoren sowie Genossenschaften und genossenschaftähnliche Akteure.

Im Zusatzprogramm geförderte Wohnungen wären zu 100 Prozent an Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG zu vermieten.

Zu den Zielgruppen der Förderung zählen damit Haushalte und Personen, die

- ohne jede Unterkunft, in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe bzw. anderweitigen Notunterkünften untergebracht sind,
- unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind,
- als Geflüchtete in Berlin Schutz und Unterbringung suchen,
- gemäß § 17 Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz Berlin oder in sonstigen temporären Unterkünften untergebracht sind (z.B. Frauenhäuser, Zufluchtswohnungen),
- aus der Haft entlassen wurden oder deren Entlassung aus einer Berliner Justizvollzugsanstalt bevorsteht,
- aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen oder besondere Schwierigkeiten haben, Zugang zum regulären Wohnungsmarkt zu finden.

Die durch dieses Programm geförderten Wohnungen können auch für das GMS eingesetzt werden. Zur gezielten Unterbringung von Wohnungslosen und Obdachlosen böte das Zusatzprogramm die Möglichkeit, Bauvorhaben ganz oder teilweise auch mit einem Housing First-Ansatz zu verknüpfen. Zur Absicherung und Stabilisierung der Wohnverhältnisse sind wohnbegleitende Hilfen im Programm Housing First über geeignete soziale oder kirchliche Träger im Gesamtprojekt durch den Fördernehmer mitzudenken. Im Rahmen der Schaffung von Wohnraum für das GMS werden die wohnbegleitenden Hilfen durch den Kooperationsvertrag zum GMS vorgehalten. Die mit der Umsetzung des Housing First-Ansatzes verbundenen monatlichen Kosten für wohnbegleitende Hilfsangebote sind nicht Teil dieser Förderung. Der Fördernehmer hätte in seinem Konzept zu

belegen, dass die Finanzierung der Wohnbegleitung durch die Betreuung bei einem anerkannten Träger von Housing First oder durch eine Marktsegmentberechtigung gesichert ist.

Der Bindungszeitraum für die Mietbindung liegt analog der gültigen WFB bei 30 Jahren ab mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen.

Die anfängliche monatliche Miethöhe (Bewilligungsmiete – nettokalt- ohne kalte und warme Betriebskosten) bei vorgesehener mittlerer Bezugsfertigkeit ist abhängig von der gewählten Zielrichtung. Bei Vermietung ohne wohnbegleitende Hilfen bestimmt sich die anfängliche Bewilligungsmiete nach der Miethöhe des Modells 1 der nach gültigen WFB geförderten Wohnungen.

Bei Vermietung mit wohnbegleitenden Hilfen/Housing First oder über den Kooperationsvertrag zum GMS sind für die anfängliche monatliche Miethöhe die jeweils aktuellen abstrakt angemessen Bruttokaltmietwerte gemäß den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) maßgeblich.

Mietsteigerungen sollen in beiden Fällen während des Bindungszeitraums gemäß den WFB möglich sein.

Bei Anwendung des Zusatzprogramms könnte eine Öffnungsklausel gegenüber dem Mindesteigenanteil der zuwendungsfähigen Gesamtkosten für das gesamte Bauprojekt (abzüglich des freifinanzierten Anteils) gewährt werden. Der Eigenkapitalanteil könnte dann von den in Nr. 3.2 WFB genannten 20 Prozent abweichen.

Die Förderkonditionen der klassischen Förderung der aktuellen WFB würden um folgende Punkte ergänzt:

- zusätzliches Darlehen und mögliche Zuschüsse,
- höhere Bewilligungsmieten bei Umsetzung des Housing First-Ansatzes oder einer Beteiligung am Geschützten Marktsegment,
- geringerer Eigenkapitalanteil.

4. Zur Zeitschiene und Umsetzung

Die Zusatzförderung für Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen soll im Rahmen der Fortschreibung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen als zusätzlicher Baustein integriert werden. Die in der Erarbeitung befindlichen Veraltungsvorschriften der WFB 2023 werden dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses im Sommer 2023 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

In Vertretung

Christian Gaebler

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen