



Senat beschließt den Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau 2017

03.07.2018 Fachinformation

Auf Vorlage der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, hat der Senat am 3. Juli 2018 den Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau 2017 beschlossen. Vom Wegfall der Anschlussförderung sind von 2003 bis Ende 2017 insgesamt 713 Objekte mit 27.786 Mietwohnungen und ca. 3.400 Wohnungen selbstnutzender Eigentümer betroffen.

Die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung stellen sich – wie schon in den Vorjahren – differenziert dar. Mit dem Ende der Grundförderung dürfen die Eigentümer die Miete entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmiete für nichtpreisgebundenen Wohnraum nach dem Berliner Mietspiegel bis zur Höhe der vollen Kostenmiete anheben. Eine Befragung der Eigentümer/Verwalter ergab jedoch, dass

- für 10 Prozent der ausgewerteten Wohnungen Mieten von unter 6,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich verlangt werden,
- die Nettokaltmieten bei 61 Prozent der ausgewerteten Wohnungen zwischen 6,00 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich liegen,
- 29 Prozent der Wohnungen Mieten ab 7,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich aufweisen.

Die Mietsteigerungen seit dem Ende der 15-jährigen Förderzeit liegen für rund 20 % der Wohnungen unter 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Rund 19 Prozent der Wohnungen weisen Mietsteigerungen zwischen 1 und 2 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich auf.

Mieterinnen und Mieter, für die die Belastungen aus den Mieterhöhungsverlangen nicht tragbar sind, können einen Mietzuschuss beantragen. Mit 180 Bewilligungen liegt die Zahl der Fälle im Jahr 2017 deutlich über dem Mittel der Vorjahre (2015: 66 Bewilligungen; Vorjahr 2016: 146 Bewilligungen). Bis Jahresende 2017 haben insgesamt 2.445 Mieterhaushalte einen Zuschuss zur Miete und 951 Mieterinnen und Mieter Umzugskostenhilfen erhalten. Dafür wurden bis Ende 2017 8,3 Millionen Euro bewilligt. Für selbstgenutzte Eigentumsobjekte wurden im Rahmen des Härteausgleichs 15,8 Millionen Euro aufgewendet

Von insgesamt 713 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Objekten sind bis Ende 2017 die Eigentümer von 182 Objekten von Insolvenz betroffen. Die Anzahl der Objekte im Insolvenzverfahren hat sich gegenüber dem Vorjahr 2016 nicht verändert. Die damalige Expertenkommission zur Anschlussförderung war insgesamt von rund 290 Insolvenzfällen ausgegangen.

Um den Rückgang an Belegungsbindungen für den sozialen Wohnungsbau in den Beständen ohne Anschlussförderung aufzuhalten, wurde Mitte 2017 der bisherige § 5 Wohnraumgesetz Berlin gestrichen. Dieser sah einen Auslauf der Bindungen bei Verkauf oder wirtschaftlichem Eigentumsübergang vor. Dies ist nun seit dem 29. Juli 2017 nicht mehr möglich. Auch im Verkaufsfall bleiben die Bindungen bestehen.

Für weitere Verbesserungen bei Sozialmietwohnungen mit und ohne Anschlussförderung wird aktuell ein eigenes Berliner Gesetz für den sozialen Wohnungsbau erarbeitet. Das entsprechende parlamentarische Gesetzgebungsverfahren wird derzeit vorbereitet.

Insgesamt wurden durch die Nichtgewährung der Anschlussförderung (zweite Förderphase über weitere 15 Jahre) bisher 1.262 Millionen Euro eingespart.

<https://bbu.de/beitraege/senat-beschliesst-den-bericht-ueber-die-auswirkungen-des-wegfalls-der-anschlussfoerderung-im-sozialen-wohnungsbau-2017>