



GENERELLE FREISTELLUNGEN VON DER BELEGUNGSBINDUNG IM SOZIALWOHNUNGSBESTAND VEREINBART

31.03.2004 Fachinformation

Am 22. März 2004 fand eine Besprechung der wohnungswirtschaftlichen Verbände mit den für das Wohnungswesen zuständigen Stadträten der Bezirke sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu weiteren Freistellungen von der Belegungsbindung im Sozialwohnungsbestand statt. In der Besprechung wurde von den Verbänden die Forderung erhoben, angesichts der derzeitigen Wohnungsmarktlage die Freistellungen erheblich auszuweiten. In der Besprechung bestand Übereinstimmung, dass Vermietungsschwierigkeiten insbesondere bestehen bei Erdgeschosswohnungen, für die die öffentlichen Bindungen in Kürze auslaufen. Besetzungsrechtswohnungen, die für die Versorgung von Dringlichkeitsfällen bestimmt sind und die trotz aufwendiger Benennungsverfahren nur selten von diesem Personenkreis angemietet werden, die (aufgrund der Nettokaltmiete je Quadratmeter oder der Gesamtmiete) besonders teuer sind. Im Ergebnis der Erörterung wurde zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den Vertretern der Bezirke folgendes – zunächst auf ein Jahr befristetes – Verfahren vereinbart:

1. Erdgeschosswohnungen: Hier können die Bezirke nach § 7 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG befristete Freistellungen für bestimmte Objekte oder Teilgebiete erteilen, soweit die angemessene Versorgung von Personen, die auf entsprechende Wohnungen angewiesen sind (z. B. alte Menschen oder Behinderte), dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da diese Freistellungen vorrangig zur Vermeidung von Wohnungsleerstand erteilt werden, kann in Anwendung des § 30 Abs. 3 WoFG auf die Forderung eines Ausgleichs verzichtet werden. Als Erdgeschosswohnungen gelten auch Hochparterrewohnungen. Personenkreisvorbehalte sollen grundsätzlich bestehen bleiben.
2. Wohnungen, deren Bindungen in Kürze auslaufen: Im Wege einer generellen Freistellung wird zunächst bis zum 31. März 2005 auf die Belegungsbindungen nach § 4 Abs. 2 bis 4 WoBindG verzichtet, wenn die Bindungen zum 31. Dezember 2006 oder früher auslaufen.
3. Besetzungsrechtswohnungen: Für alle Besetzungsrechtswohnungen wird ebenfalls durch generelle Freistellung für ein Jahr, also bis zum 31. März 2005, auf die Bindungen nach § 4 Abs. 4 WoBindG verzichtet. Damit sind Benennungsverfahren nur noch auf ausdrücklichen Wunsch eines Vermieters durchzuführen.
4. Wohnungen mit höherer Miete je Quadratmeter Wohnfläche: Freistellungen für Wohnungen mit höherer Miete je Quadratmeter Wohnfläche (z. B. oberhalb von 5,00 Euro/Quadratmeter) sollen durch die Bezirke dann erteilt werden, wenn die Vermietung der Wohnung durch weitere negative Indikatoren (z. B. Verkehrslärm, Lage) deutlich erschwert wird. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird prüfen, ob gegebenenfalls eine generelle Freistellung für alle in den Quartiersmanagementgebieten und weiteren sozial belasteten Gebieten gelegenen Sozialwohnungen in Betracht kommt. Die befristeten generellen Freistellungen zu 2. und 3. werden voraussichtlich in ca. 14 Tagen durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht. Zwischen den Besprechungsteilnehmern wurde vereinbart, die Vermietungssituation im Sozialwohnungsbestand und die Fortführung der vorgenannten Freistellungsregelungen ca. Anfang 2005 erneut zu erörtern.