



MEHR FLEXIBILITÄT BEIM FÖRDERABBAU IM BERLINER WOHNUNGSBAU

16.04.2007 Fachinformation

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hält den Vorschlag, den Förderabbau im Sozialwohnungsbestand an Kriterien wie der Lage und der Gebäudequalität festzumachen, um eine flexiblere Anpassung der Mieten an die örtlichen Marktbedingungen zu gestatten, für nicht umsetzbar. Dies geht aus der Antwort von Staatssekretärin Dunger-Löper auf eine Kleine Anfrage des Abgeordneten Klaus-Peter von Lüdeke (FDP) hervor. Die damit einhergehende Belastung einzelner Mieter zu Gunsten anderer sei zudem nicht mit dem Gleichbehandlungsgesetz vereinbar. Wortlaut der Kleinen Anfrage 16/10442: "Frage 1: Teilt der Senat die Auffassung, dass der Förderabbau speziell im sozialen Wohnungsbau an Kriterien wie Lage- und Gebäudequalität gekoppelt werden sollte, um den Wohnungsunternehmen eine flexiblere Anpassung der Mieten an die jeweiligen örtlichen Marktbedingungen zu ermöglichen? Antwort: Die Investitionsbank Berlin genehmigt für die Wirtschaftseinheit eine Durchschnittsmiete. Die Vermieter können gemäß § 3 Absatz 3 Neubaumietenverordnung 1970 Einzelmieten für die Wohnungen berechnen und dabei den unterschiedlichen Wohnwert der Wohnungen, wie zum Beispiel Lage und Ausstattung, angemessen berücksichtigen. Die Summe der Einzelmieten muss aber der hochgerechneten Durchschnittsmiete für die Wirtschaftseinheit entsprechen. In der Praxis wird allerdings das Instrument der Bildung von Einzelmieten für die Wohnungen sehr selten genutzt. Der Förderabbau ergibt sich aus den Förderrichtlinien und gilt gleichermaßen für alle ab Wohnungsbauprogramm 1972 geförderten Objekte im Sozialen Wohnungsbau, soweit sie nicht vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind. Eine Prüfung der Umsetzbarkeit des Förderabbaus unter Berücksichtigung der spezifischen Lage- und Gebäudequalität bei allen betroffenen Objekten ist durch den Fördergeber nicht möglich. Die Möglichkeit, auf der Grundlage der objektscharfen Marktbedingungen Fördernehmer mehr zu belasten, um andere zu entlasten, ist aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht möglich. Lediglich bei Vorgabe rechtssicherer allgemeinverbindlicher Kriterien wäre eine teilweise Begünstigung von Gruppen der Fördernehmer möglich. Die Steuerung des Förderabbaus kann somit allein auf bereits erreichte Miethöhen oder klar abgegrenzte Gebiete aufbauen, wie dies auch bei den Mietenkonzepten 1999 bis 2002 und dem außerplanmäßigen Förderabbau in den Jahren 2004 und 2005 geschehen ist. Frage 2: Inwieweit teilt der Senat die Auffassung, dass die "starre" Handhabung des Förderabbaus im sozialen Wohnungsbau für die Wohnungsunternehmen und davon betroffene Problemgebiete nachteilig ist? (z.B. wegen Vermietungs- und Leerstandsproblemen, bitte hierzu nähere Angaben) Antwort: Abhängig von der Wohnlage, der Wohnungsgröße und der bautechnischen Qualität des Wohnraumes können höhere Mieten im Sozialen Wohnungsbau auch zu höherem Wohnungsleerstand führen. So ist zum Beispiel die Leerstandsquote bei den preiswerteren älteren Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus bis Wohnungsbauprogramm 1968 mit 2,4 Prozent gegenüber Wohnungen ab Wohnungsbauprogramm 1972 etwa nur halb so hoch. Den Fördernehmern waren aber bei der Bewilligung der Förderung die Förderkonditionen bekannt. Zu den Förderkonditionen gehört auch der kontinuierliche Förderabbau. Dennoch prüft der Senat regelmäßig, inwieweit eine unveränderte Umsetzung des bei Bewilligung vereinbarten planmäßigen Förderabbaus vertretbar ist. Frage 3: Welche landeseigenen Wohnungsunternehmen und Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus sind in besonderem Maße dem Spannungsfeld von Förderabbau, Mietenentwicklung, Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf und Mieterfluktuation ausgesetzt? (bitte einige exemplarische Beispiele nennen) Antwort: Diesem Spannungsfeld sind prinzipiell alle städtischen Wohnungsunternehmen, aber auch private Wohnungsunternehmen ausgesetzt. Die Unternehmen haben dabei die Möglichkeit, differenziert nach jeweiliger

Vermietungssituation, auf die Weitergabe des Förderabbaus durch Mietverzicht zu reagieren. Dies wird von den städtischen Gesellschaften - wie auch von privaten - in eigener Verantwortung auch praktiziert. Frage 4: Welche rechtlichen und tatsächlichen Handlungsspielräume bestehen im Hinblick auf die Fragestellung zu 1., und gedenkt der Senat diese auszuschöpfen? Inwieweit verfügt der Senat über eine mit den Wohnungsunternehmen abgestimmte Strategie zur Problemminderung? Antwort: Können aufgrund des Förderabbaus die zulässigen Mieten am Markt nicht mehr erzielt werden, bleibt zumindest für größere Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, die Verluste mit Erträgen aus anderen Objekten auszugleichen. Ist dies nicht möglich, müssen durch den Fördernehmer objektscharfe Sanierungskonzepte entwickelt werden. Diese sehen regelmäßig Finanzierungsumstellungen der Fremdkapitaldarlehen auf günstigere Zinskonditionen sowie die Umstellung auf das Restkapital vor. In der Regel werden hierzu Anträge auf Kürzungsverzichte gestellt, um die Fördermittel in bisheriger Höhe zu erhalten und die Verluste auszugleichen oder zu mindern. Hierzu ist die Zustimmung des Bewilligungsausschusses/ Bürgerschaftsausschusses erforderlich. Es müssen hierbei vom Fördernehmer in Verbindung mit der Investitionsbank Berlin und den anderen finanzierenden Banken Einzelkonzepte für das jeweilige Objekt entwickelt werden. Berlin, den 15. März 2007 In Vertretung Dunger-Löper, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung"

<https://bbu.de/beitraege/mehr-flexibilitaet-beim-foerderabbau-im-berliner-wohnungsbau>