Protokoll

Projekt: Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt
2. Workshop Soziale Sanierungsziele

Besprechung: 14.02.2018, 18:00 – 21:30, Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Tagesordnung: Siehe Einladung

Verteiler: Ständige Mitglieder des Sanierungsbeirats
Herr Schmidt
Herr Peckskamp
Frau Haverbeck
Homepage: www.sanierung-südliche-friedrichstadt.de

Inhalt	**Zuständig / Termin**
<u>Begrüßung</u> Das Stadtplanungsamt begrüßt die Anwesenden und legt die intensive Beschäftigung des Bezirksamts und den Beauftragten mit dem Thema soziale Sanierungsziele für den Neubau dar.	
<u>Inputvorträge</u> Stadtkontor gibt einen kurzen Überblick über die Rahmenbedingungen sozialer Sanierungsziele und den Hinweisen aus der Schlussdiskussion, die im vorangegangenen Workshop entwickelt wurden. <u>Wohnungsbauförderung - Herr Moschke</u> Herr Moschke (Präsentation siehe Anhang) stellt die Entwicklung des Berliner Sozialmietwohnungsbestands vor, der sich aufgrund von auslaufenden Bindungsfristen seit dem Jahr 2005 halbiert hat. Im Jahr 2014 wurde die Wohnungsbauförderung durch das Land wieder aufgenommen. Im Jahr 2018 trat die aktuell gültige Wohnungsbauförderungsbestimmung 2018 (WFB 2018) in Kraft. Gemäß dieser soll die Anzahl an geförderten Wohnungen jährlich um 500 erhöht werden und anschließend auf 5000 stabilisiert werden. Gemäß der WFB 2018 sind zwei Fördermodelle gegeben. Die Details hierzu können der Präsentation im Anhang entnommen werden. Eine soziale Wohnraumförderung für Modernisierungsvorhaben ist in der Vorbereitung. Auf Nachfrage erläutert Herr Moschke, dass das Programm im Jahr 2017 zwar übererfüllt wurde die Nachfrage von privaten Bauherren derzeit aber noch gering ist. Die Mehrheit der geförderten privaten finanzierten Wohnungen entsteht dabei durch die Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.	

<u>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen sozialer Sanierungsziele - Herr Dr. Beckmann</u> Herr Dr. Beckmann (Präsentation siehe Anhang) legt in seinen Ausführungen dar, dass Sanierungsziele auch soziale Aspekte berücksichtigen können und bspw. explizit das Ziel des Schutzes von einkommensschwacher Wohnbevölkerung vorgeben können. In B-Plänen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Eine Pflicht zur Inanspruchnahme von Förderung besteht jedoch nicht. Da die Flächen in der südlichen Friedrichstadt größtenteils als Kerngebiet festgesetzt sind, ist eine Wohnnutzung hier nur bis zu max. 50 % zulässig. Eine Mindestwohnquote mit allgemeiner Zweckbestimmung des Gebiets ist hierdurch mit dem Planungsrecht unvereinbar. Daher ist zu prüfen inwieweit das Planungsrecht geändert werden kann, um das Ziel von einem hohen und sozialverträglichen Wohnanteil zu erreichen. Zudem ist zu prüfen inwieweit das Berliner Modell in dem Sanierungsgebiet Anwendung findet. Die Details zum Vortrag können der Präsentation im Anhang entnommen werden. Auf Nachfrage erläutert Herr Dr. Beckmann, dass das Berliner Modell keine AV hat jedoch auf Verwaltungsebene als Vereinbarung für die einheitliche und gleichheitliche Behandlung von Bauherren zur Kostenkompensation gilt. <u>Kurzgutachten Wohnungsschlüssel und mittleres Marktsegment – Frau Bouali und Herr Oehlert</u> Die asum (Präsentation siehe Anhang) stellt die Ergebnisse des Kurzgutachtens vor, welches der Gebietsvertretung vorab zugeschickt wurde. Sie legt dar, dass für Haushalte mit einem mittleren Einkommen zwischen 140 % - 180 % der Bundeseinkommensgrenze Anrecht auf einen WBS für eine nach dem Fördermodell 2 errichtete Wohnung für 8,00 €/m² nettokalt haben. Durch eine Anpassung der Richtlinien für die Kosten der Unterkunft von Bedarfsgemeinschaften und der WFB 2018 ist derzeit auch für Transferleistungsbezieher der Bezug von geförderten Wohnungen des Fördermodells 1 möglich. Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist eine eklatante Überbelegung von Wohnraum gegeben. Um dies zu reduzieren müsste in Neubauvorhaben ein höherer Anteil von Wohnungen mit drei und mehr Räumen entstehen.	

Formulierungsvorschlag Soziale Sanierungsziele im Neubau
- Diskussion -

Basierend auf den obengenannten Ergebnissen wurde vom Bezirksamt in Zusammenarbeit mit den Beauftragten und Herrn Dr. Beckmann ein Vorschlag zur Formulierung der BA-Vorlage für soziale Sanierungsziele im Neubau erarbeitet. In der Diskussion wird dieser durch die Anwesenden ergänzt und verändert. Zudem werden Rückfragen zu den Inhalten der Formulierungen und weiteren Formulierungsmöglichkeiten gestellt.

Herr Dr. Beckmann erläutert, dass der in § 9 Abs. 1 Nr. 8 formulierter besonderer Wohnbedarf nicht speziell auf Familien bezogen werden kann, sondern dies bauliche Voraussetzungen für behinderte oder alte Menschen berücksichtigt.

In der Diskussion wurde sich auf einen Formulierungsvorschlag verständigt.

Formulierungsvorschlag Soziale Sanierungsziele im Neubau

1. Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist Ziel möglichst viele Wohnungen zu schaffen.

2. Im Sanierungsgebiet ist zu prüfen, wie dem Ziel der Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann.

3. Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens 30% zu betragen.

4. Ziel ist 60% der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 mit 3 und mehr Zimmern zu schaffen. Als Wohnungsschlüssel wird empfohlen:

Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 1 (WFB 2018) – WBS 140%		
Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m²	**9%**
2 Räume	54 m²	**30%**
3 Räume	70 m²	**35%**
4 Räume	82 m²	**17%**
5+Räume	93 m²	**9%**

5. Es ist das Ziel den rechtlich höchstzulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 zu realisieren.

Aufgestellt im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung

Stadtkontor GmbH
G. Rießelmann

Anlagen:

- Präsentationen Herr Moschke, Dr. Beckmann, asum

Editorische Notiz zur Schreibweise männlich/weiblich: Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Lesbarkeit auf eine durchgängige Nennung der männlichen und weiblichen Bezeichnung verzichtet wurde. Selbstverständlich beziehen sich alle Texte in gleicher Weise auf Männer und Frauen.

Workshop:
„Konkretisierung sozialer Erhaltungsziele im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt“

Sanierungsbeirat Südliche Friedrichstadt
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
14. Februar 2018

Dr. Jörg Beckmann
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Zulässigkeit sozialer Sanierungsziele

Die Gemeinde ist nicht darauf beschränkt, mit ihrem Sanierungskonzept Ziele zu verfolgen, die auf die Verbesserung der baulichen Struktur des Gebietes gerichtet sind.

Im Rahmen der vorgegebenen Zwecksetzung, die in dem Gebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beheben, kann sie **insbesondere auch Ziele sozialer Art** verfolgen.

Die Gemeinde darf mit ihrem Sanierungskonzept unter anderem das **Ziel** verfolgen, **die angestammte Wohnbevölkerung des Gebietes vor Verdrängung infolge sanierungsbedingter Mietsteigerungen zu schützen**.

Schutz einkommensschwacher Haushalte

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann die Gemeinde über den Schutz der bereits ansässigen Bewohner hinaus mit ihrem Sanierungskonzept auch das Ziel verfolgen, die **Bevölkerungsstruktur des Gebietes zu erhalten**.

Die Gemeinde kann insbesondere versuchen, einkommensschwachen Mietern – auch neu zuziehenden – ein Wohnen in dem Gebiet zu ermöglichen.

Da die Sanierungsmaßnahme jedoch ihrer Natur nach vorübergehend ist, lässt sich dieses Ziel **auf Dauer nur durch Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB** erreichen.

Wohnraumversorgung und Planungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB stellt die Gemeinde Bauleitpläne auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das in § 1 Abs. 3 BauGB enthaltene Planungsgebot ist aus dem Rechts- und **Sozialstaatsprinzip** abgeleitet.

„Aus dem Sozialstaatsprinzip ergibt sich die Pflicht für den Gesetzgeber, das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, da **Grund und Boden** einer Gemeinde **unvermehrbar** sind und es sich **daher verbietet, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen**.“

(BVerfG, Beschl. v. 12.01.1967 – 1 BvR 169/63).

Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die **sozialen**, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind daher bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die **Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen** (Nr. 2) und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 3) zu berücksichtigen.

Dementsprechend kann die **Schaffung von öffentlich geförderten Neubauwohnungen** im Einzelfall selbst ein **Planerfordernis** gemäß § 1 Abs. 3 BauGB darstellen.

Umsetzung der Sanierungsziele

Will die Gemeinde Sanierungsziele auf noch unbebauten bzw. neu zu bebauenden Flächen dauerhaft umsetzen, ist dies nur über die **Steuerung des Baurechts** möglich.

Zwar können mittels der Sanierung auch Ziele und Zwecke verfolgt werden, die über die Festsetzungen eines bestehenden (Sanierungs-)Bebauungsplans hinausgehen. **Die Ziele und Zweck der Sanierung gestatten dem Eigentümer jedoch keine Bebauung, die über das geltende Planungsrecht hinausgeht**.

Die Gemeinde ist daher darauf beschränkt, die Genehmigung für eine geplante Neubebauung gemäß §§ 144 Abs. 1, 145 BauGB zu versagen, wenn die geplante Bebauung mit den Zielen und Zwecken der Sanierung nicht im Einklang steht.

Festsetzungsmöglichkeiten für Sozialwohnungen im Bebauungsplan

Die Gemeinde kann bei Vorliegen entsprechender Sanierungsziele in einem Sanierungsbebauungsplan gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festsetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.**

Für Bauvorhaben auf entsprechend geeigneten Flächen kann die Gemeinde die sanierungsrechtliche Genehmigung vor Festsetzung eines entsprechenden Bebauungsplans versagen, wenn die geplante Bebauung mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht im Einklang steht.

Verpflichtung des Eigentümers zur Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung?

Die Gemeinde kann jedoch nicht – jedenfalls nicht dauerhaft – erreichen, dass der Eigentümer die Wohnungsbauförderung auch in Anspruch nimmt und daher der Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt.

Zwar könnte die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 145 Abs. 2, Abs. 4 Satz 3 BauGB von der vertraglichen Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Förderung abhängig gemacht werden. Der **Vertragsschluss kann jedoch nicht erzwungen werden**. Denn der Eigentümer könnte abwarten, bis der Bebauungsplan in Kraft getreten und die Sanierungssatzung aufgehoben ist, so dass das Ziel der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nicht mehr umsetzbar wäre.

Planungsrecht in der Südlichen Friedrichsstadt (1)

In der Südlichen Friedrichstadt war die **Steuerung der Neubau-entwicklung bislang nicht Ziel der Sanierung**. Dementsprechend war nicht vorgesehen, das bestehende Bauplanungsrecht durch Aufstellung neuer Sanierungsbebauungspläne zu ändern.

Für die Grundstücke rund um den Mehringplatz gilt derzeit noch der Baunutzungsplan für Berlin 1960 in Verbindung mit der Bauordnung 1958 (BO 58). Dieser weist dort ein Kerngebiet gemäß § 7 Nr. 12 BO 58 aus.

Auch die jüngeren Bebauungspläne in der Umgebung enthalten überwiegend eine Festsetzung von Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO (1990).

Planungsrecht in der Südlichen Friedrichsstadt (2)

Im **Kerngebiet alten Rechts** gehört das **Wohnen** nicht zur Regelbebauung. Es ist vielmehr **nur ausnahmsweise zulässig**, und zwar auch nicht in Wohngebäuden, sondern nur in einzelnen Wohnungen.

Auch nach § 7 Abs. 1 BauNVO gehört das Wohnen weiterhin nicht zum Charakter eines Kerngebiets. Es kann lediglich nach Maßgabe besonderer Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Zudem kann bestimmt werden, dass in einzelnen Teilen eines Kerngebietes unter der Voraussetzung, dass besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder dass ein konkreter Anteil der Geschossfläche nur für Wohnungen zu verwenden ist.

Planungsrecht in der Südlichen Friedrichsstadt (3)

Dies bedeutet konkret:

1. Im Kerngebiet ist das **Wohnen unzulässig, wenn es die übrigen Nutzungen überwiegt** (max. 50 %), da sich anderenfalls der Gebietscharakter ändert.

2. Im Kerngebiet ist die Forderung **einer Mindestwohnquote mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes unvereinbar**.

3. Um zu einem wünschenswerten Anteil an (Sozial-)Wohnungen zu lagen, bedarf es daher der **Änderung des bestehenden Bauplanungsrechts**, z. B. durch Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO.

Gibt es eine Höchstquote für Sozialwohnungen? (1)

Fraglich und noch zu klären ist die Frage, ob das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der Forderung nach einer Sozialwohnungsquote von mehr als 30 % der Geschossfläche für Wohnen entgegen stehen könnte.

Wortlaut des „Berliner Modells“:

„**Im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen sind die hier geltenden Besonderheiten zu beachten.“**

Gibt es eine Höchstquote für Sozialwohnungen? (2)

Wird eine Sanierung im „normalen“ Verfahren durchgeführt, stehen die „Besonderheiten“ des Sanierungsrechts der Anwendung des „Berliner Modell“ grundsätzlich entgegen. Denn der Eigentümer hat dann gemäß §§ 152 ff. BauGB nach Abschluss der Maßnahme einen Sanierungsausgleichsbetrag zu zahlen. Die Beteiligung an Kosten nach dem „Berliner Modell“, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, scheidet somit aus.

In der Südlichen Friedrichsstadt findet jedoch das vereinfachte Sanierungsverfahren statt, das heißt, die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB ist ausgeschlossen. Die „Besonderheiten“ des Sanierungsrechts dürften daher der Anwendung des „Berliner Modells“ grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Gibt es eine Höchstquote für Sozialwohnungen? (3)

Das bedeutet, dass sich der Eigentümer hinsichtlich des Anteils von Wohnungen, die er infolge der Änderung des geltenden Planungsrechts - z. B. durch Planung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO anstelle eines Kerngebiets - zusätzlich errichten darf, an den Folgekosten beteiligen müsste (aktuell ca. 40.000 € pro zusätzlichem Grundschulplatz, ca. 29.000 € pro zusätzlichem Kitaplatz).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob eine Erhöhung der nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ vorgesehenen Sozialwohnungsquote von 30 % auf 50 % oder mehr noch angemessen ist.

Fazit:

Eine sanierungsrechtliche Zielsetzung, wonach eine bestimmte Mindestquote für die Errichtung von Sozialwohnungen besteht, ist auf der Grundlage des heutigen Bauplanungsrechts in der Südlichen Friedrichstadt nicht sinnvoll umsetzbar und liefe daher ins Leere.

Es ist deshalb zunächst zu prüfen, inwieweit das Planungsrecht geändert werden kann bzw. muss, um die Grundlage für die Errichtung einer höchstmöglichen Anzahl von Wohnungen zu schaffen. Erst dann kann eine bestimmte Quote an (Sozial-) Wohnungen sinnvoll zum Sanierungsziel bestimmt werden.

Sollte das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ Anwendung finden, könnte die Forderung nach einem Sozialwohnungsanteil von mehr als 30 % unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit problematisch sein.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.

Dr. Jörg Beckmann
[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten

EnergieForum Berlin
Stralauer Platz 34 ▪ 10243 Berlin

Tel. +49 (0) 30.726 10 26.0
Fax. +49 (0) 30.726 10 26.10
E-Mail: berlin@ggsc.de
Web: www.ggsc.de

Soziale Wohnraumförderung in Berlin

Workshop zur „Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele" im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt

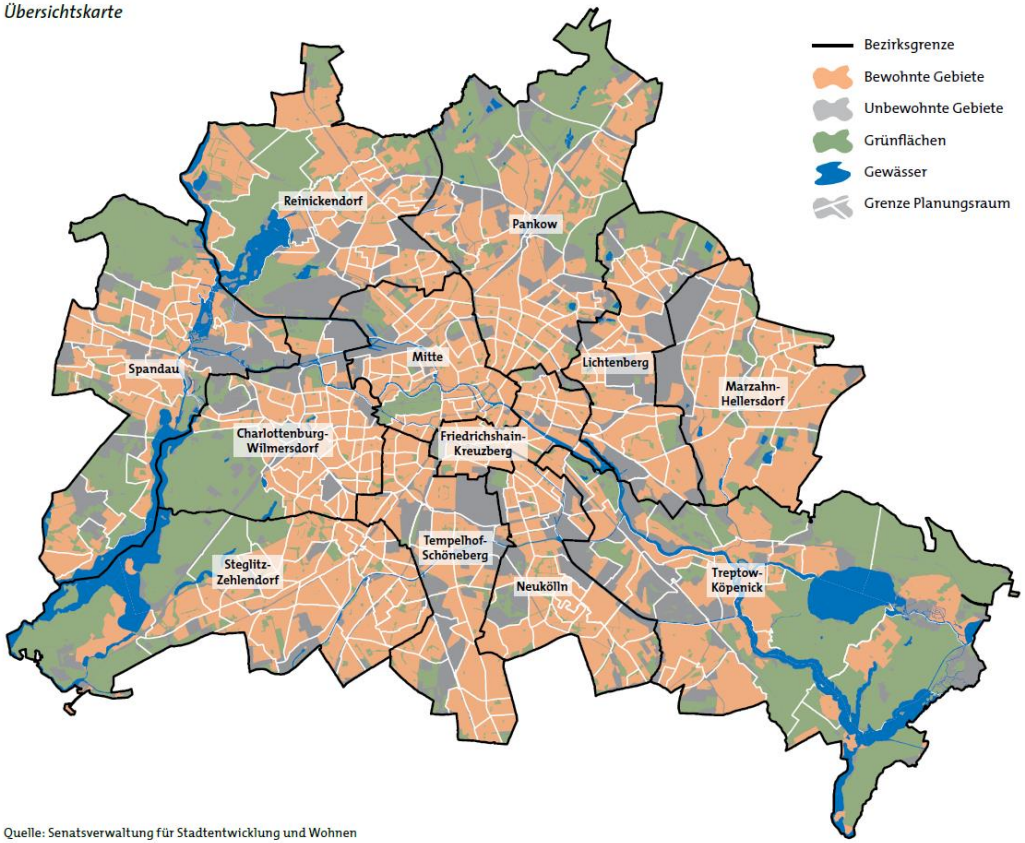
André Moschke
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

Berliner Wohnungsmarkt

Zahlen und Fakten

Einwohner	3.689.000 (30.06.2017)	↗
Haushalte	1.998.300	↗
Wohnungen	1.902.675	↗
Anteil Mietwohnungen	85 %	→
Ein-Personen-Haushalte	54,5 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit	73,1 m²	→
Wohnfläche je Einwohner	38,5 m²	↘

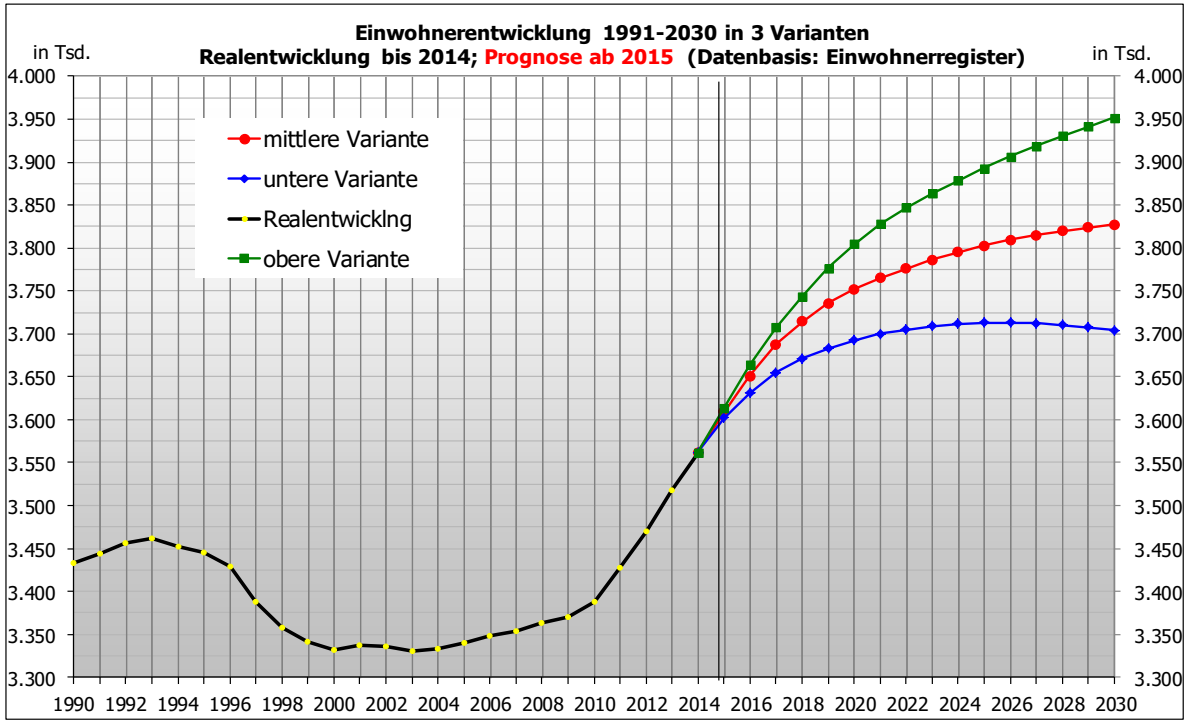
Übersichtskarte



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Berliner Wohnungsmarkt

Prognosen



Obere Variante
+ 389,000 bis 2030

Mittlere Variante
+ 266,000 bis 2030

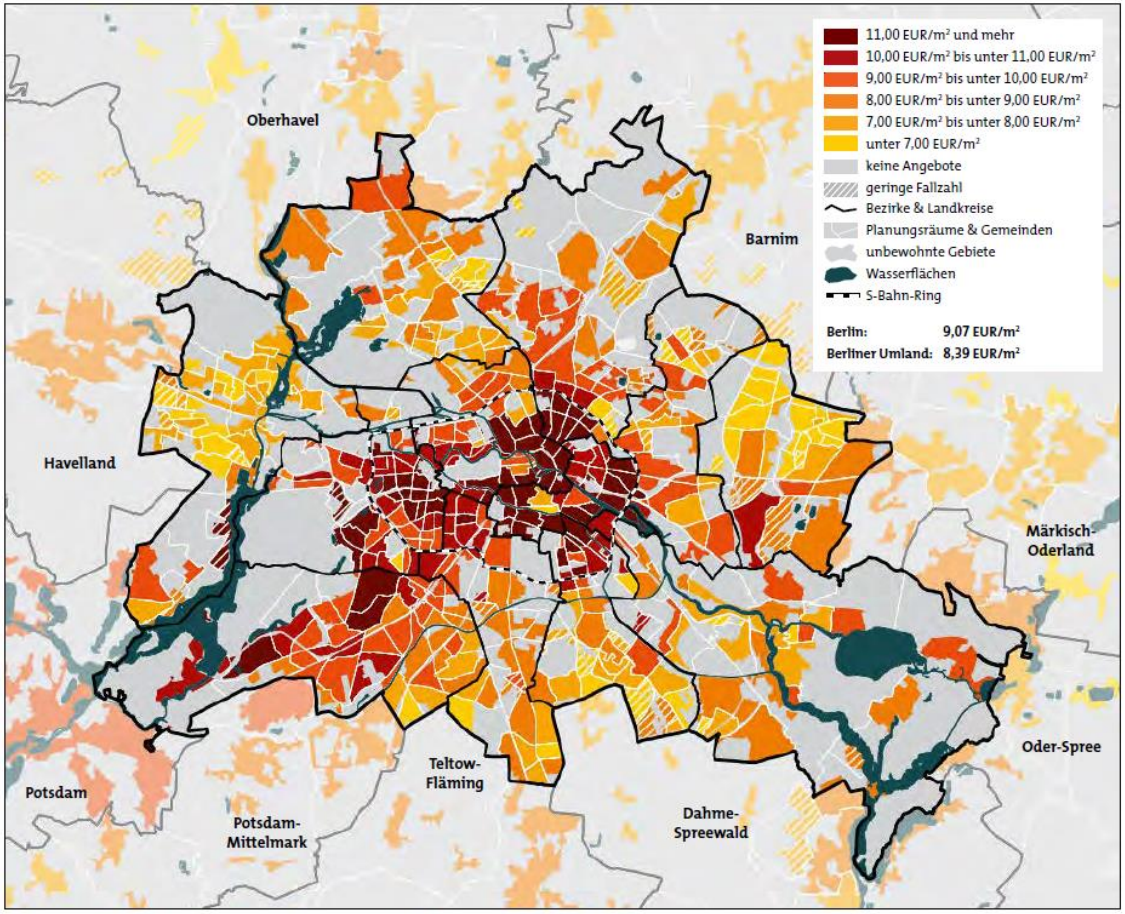
Untere Variante
+ 142,000 bis 2030

Mittlere Variante:

+ 190,000 Einwohner bis 2020
+ 265,000 Einwohner bis 2030

Berliner Wohnungsmarkt

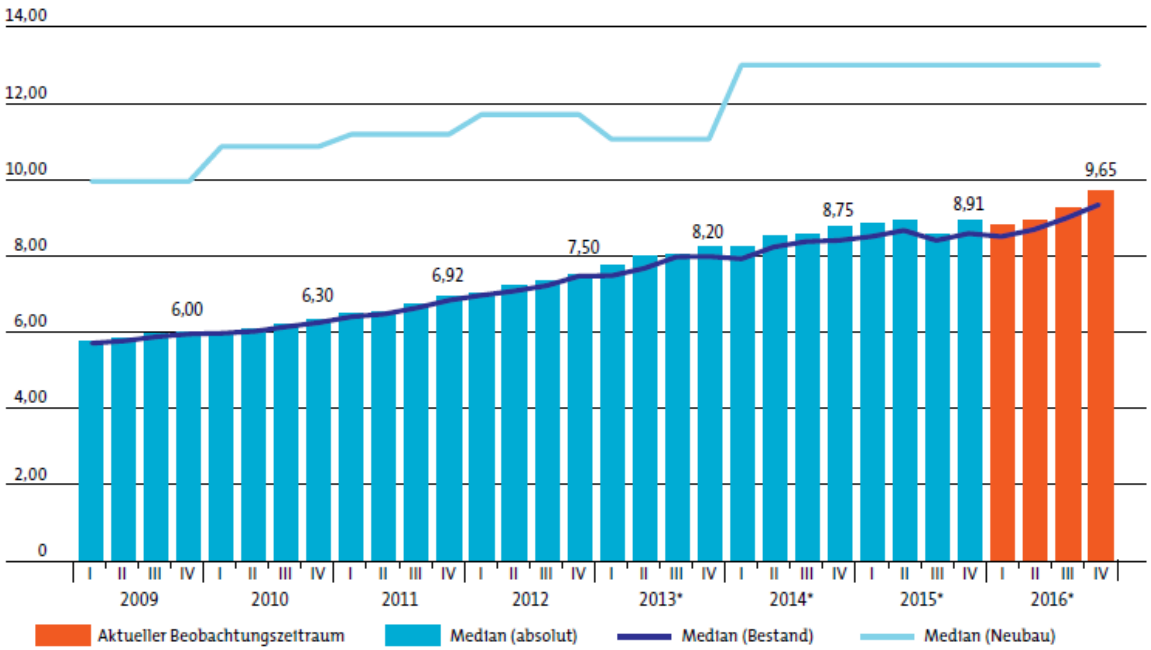
Angebotsmieten 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum 1–12/2016

Berliner Wohnungsmarkt

Entwicklung der Mietpreise (Median)

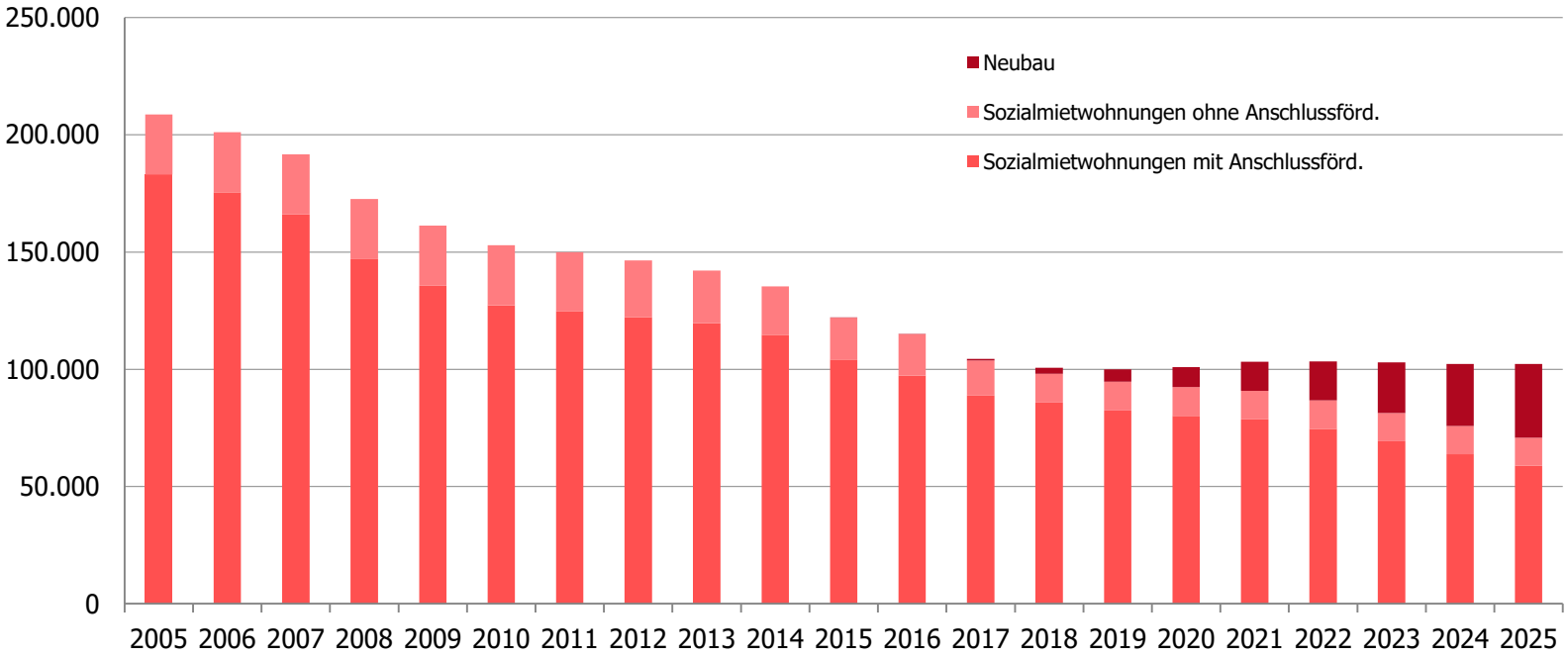


Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

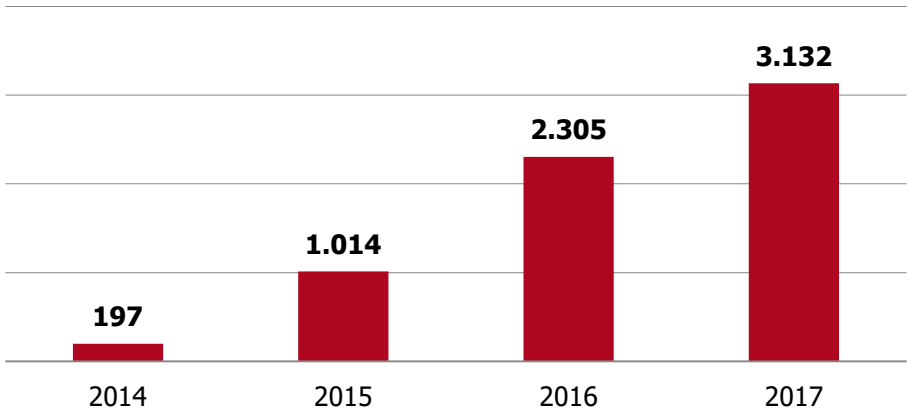
Soziale Wohnraumförderung

Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands



Soziale Wohnraumförderung

Neubauförderung



- 2018 ff.: +500 WE jedes Jahr bis 5.000 geförderte WE erreicht sind
- 817 geförderte WE bislang fertiggestellt

Soziale Wohnraumförderung

Neubauförderung – Förderungsbestimmungen

- Wiedereinführung der Neubauförderung im Jahr 2014
- Überarbeitung der Förderungsbestimmungen 2015
- Wesentliche Änderungen ab 2018:
  - Verlängerung des Bindungszeitraums von 20 auf 30 Jahre
  - Erhöhung der Kappung des Förderdarlehens (91.000 EUR statt 64.000 EUR)
  - Wegfall der EOZ-Variante
  - Einführung eines neuen zweiten Fördermodells für Haushalte mittlerer Einkommen (bis zu 80 % über den Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG)

Soziale Wohnraumförderung

Neubauförderung – Förderungsbestimmungen

- Fördergegenstand ist die „Neuschaffung preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsneubau …"
- bis 50 WE ist im Bereich der Inneren Stadt eine Förderung zu 100 Prozent möglich
- bei mehr als 50 WE soll der Anteil am Gesamtvorhaben gemäß Fördermodell 1 nicht höher als 50 Prozent liegen, der Anteil gemäß Fördermodell 2 nicht höher als 20 Prozent

Soziale Wohnraumförderung

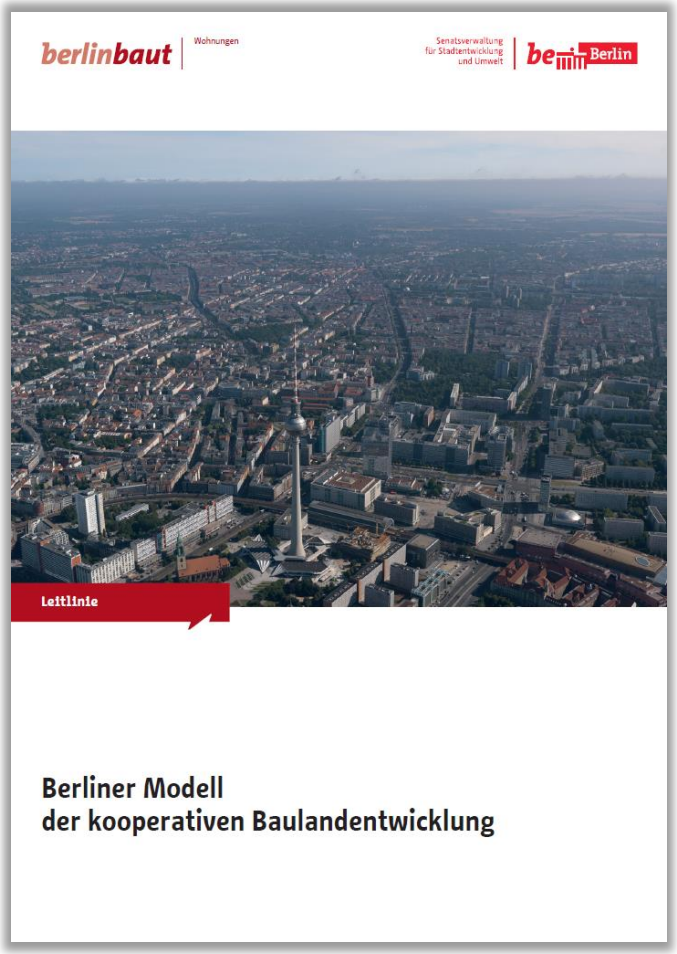
Neubauförderung – Fördermodelle

- Fördermodell 1
  - Mietpreisbindung anfänglich 6,50 EUR/m² nettokalt mtl.
  - Darlehen in Höhe von 1.300 €/m² errichteter Wohnfläche (bisher 1.200 €/m²)
  - Tilgungsverzicht von 25 % der Darlehenssumme
- Fördermodell 2
  - Mietpreisbindung anfänglich 8,00 EUR/m² nettokalt mtl.
  - Förderdarlehen von 1.000 €/m² errichteter Wohnfläche
  - kein Tilgungsverzicht
- Modell 2 für max. 20 % der insgesamt errichteten Wohnungen, jedoch nur in Verbindung mit mindestens 30 % geförderter Wohnungen nach Modell 1

Soziale Wohnraumförderung

Implementierung

- Neubauförderung kann von allen Vorhabenträgern in Anspruch genommen werden
- „Berliner Modell" mit Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bei Neubauprojekten
  - 30 Prozent der Wohnfläche
  - gilt nur bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens
- städtische Wohnungsbaugesellschaften: 6.000 Neubauwohnungen pro Jahr, davon mind. 50 Prozent geförderter Wohnraum



Soziale Wohnraumförderung

Modernisierungsförderung

Fördernehmer

Eigentümer
0,0 % Zinsen für 10 J für Mod-Darlehen
IBB Energetische Gebäudesanierung (KfW)
IBB Wohnraum Modernisieren (Land)

15 % bzw. 20 % einmaliger Tilgungs-zuschuss für Mod-Darlehen (zu Beginn)

Mieter (WBS-Haushalte)
Mietkostenzuschuss analog zu § 2 WoG

Fördergeber

Wiedervermietung nur an WBS-Haushalte

Belegungsbindung in mod. WE für 10 J

Mietpreisbindung in mod. WE für 10 J
NKM-Erhöhung nach Mod.
bis 30% bis max. OVM
falls NKM>OVM keine Erhöhung
NKM-Erhöhung in Bindungszeitraum
max. 2% p.a.

Soziale Wohnraumförderung

Wohnberechtigungsschein

Einkommensgrenzen bis zu **80 Prozent** Überschreitung der Bundeseinkommensgrenze:

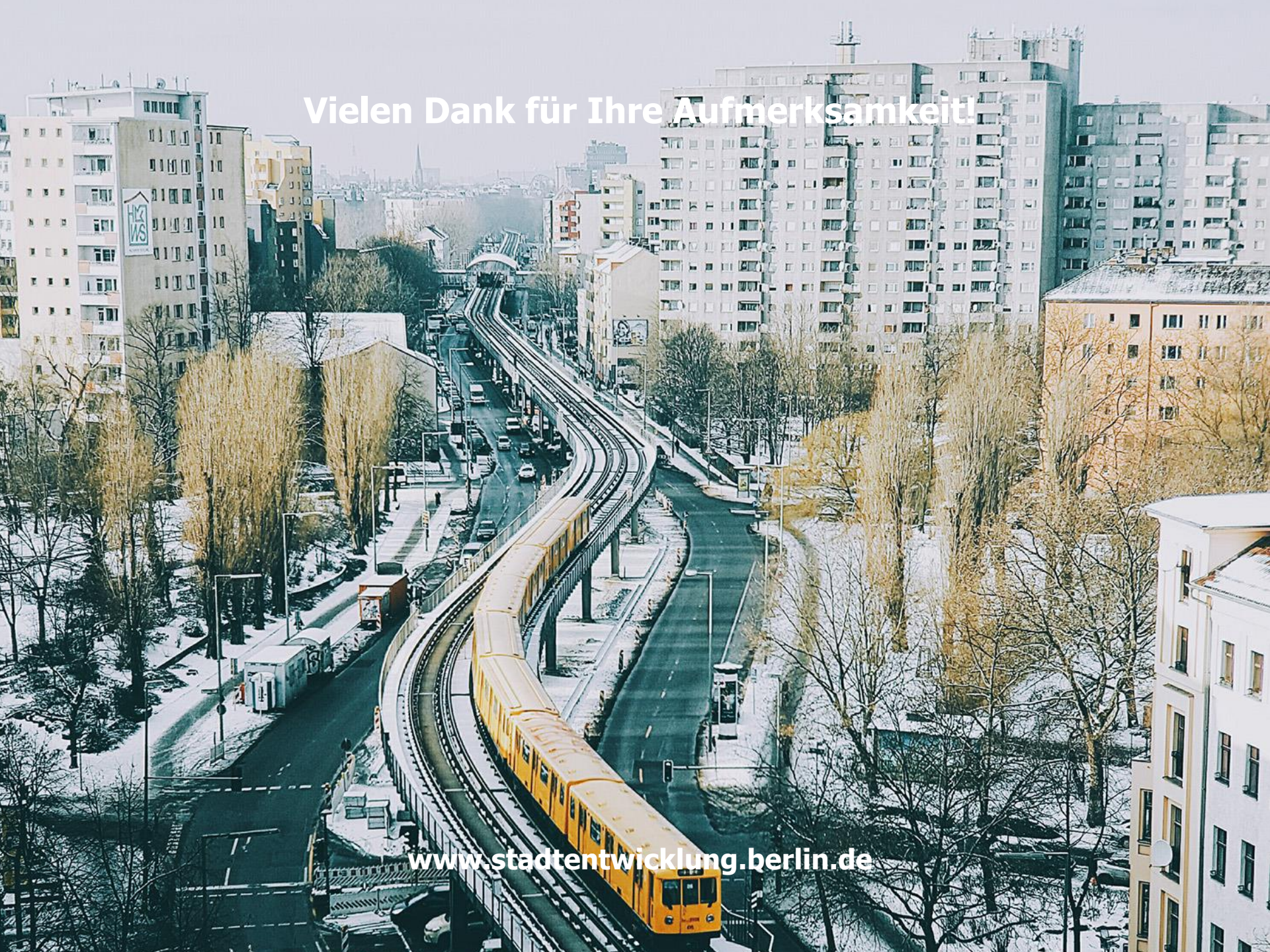
Haushalt/Person	1	2	3 (1 Kind)	4 (2 Kinder)	5 (3 Kinder)
Jahresnettoeinkommen in €	21.600	32.400	40.680	48.960	57.240
monatliches Nettoeinkommen in €	1.800	2.700	ca. 3.339	ca. 4.080	ca. 4.770

Einkommensgrenzen bis zu **60 Prozent** Überschreitung der Bundeseinkommensgrenze:

Haushalt/Person	1	2	3 (1 Kind)	4 (2 Kinder)	5 (3 Kinder)
Jahresnettoeinkommen in €	19.200	28.800	36.160	43.520	50.880
monatliches Nettoeinkommen in €	1.600	2.400	ca. 3.013	ca. 3.626	ca. 4.240

(Berliner) Einkommensgrenzen bis zu **40 Prozent** Überschreitung der Bundeseinkommensgrenze:

Haushalt/Person	1	2	3 (1 Kind)	4 (2 Kinder)	5 (3 Kinder)
Jahresnettoeinkommen in €	16.800	25.200	31.640	38.080	44.520
monatliches Nettoeinkommen in €	1.400	2.100	ca. 2.640	ca. 3.170	ca. 3.710


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
www.stadtentwicklung.berlin.de

Empfehlungen zum Wohnungsschlüssel von Sozialwohnungen bei Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“

Februar 2018

asum GmbH
Angewandte Sozialforschung und urbanes Management

Welche Wohnungen braucht die Gebietsbevölkerung?

Benötigt werden Wohnungen:

- **Für Inhaber*innen von Wohnberechtigungsscheinen**
- **Für Transferleistungsbezieher*innen**
- **Für Haushalte in überbelegten Wohnungen**

Einkommensberechnungen - Übersicht

	140%, Berliner Grenzen, unteres Markt-segment		Grenzwerte/Jahr anrechenbar f. WBS	Freibeträge Kinder	Grenzwerte/ incl. Freibeträge anrechenbar	Ca. Bruttoein-kommen max. zulässig	Ca. Nettoein-kommen monatl. Max.	WE-Größe	∅ kalte+ warme Betriebs-kosten je m²	Warmmiete bei 6,50 €/m² nettokalt	Warmmiet-belastung bei 6,50 €/m² nettokalt	Rest je Pers bei 6,50 €/m² nettokalt
1		1 Person	16.800,00 €		**16.800,00 €**	25.000 €	1.458 €	40 m²	3,00 €	380,00 €	26%	1.078,33 €
2		2 Personen	25.200,00 €		**25.200,00 €**	38.000 €	2.217 €	54 m²	3,00 €	513,00 €	23%	851,83 €
2	Alleinerz	2 Personen	25.200,00 €	700,00 €	**25.900,00 €**	38.000 €	2.217 €	54 m²	3,00 €	513,00 €	23%	851,83 €
3	Paar+1 Kind	3 Personen	31.640,00 €	700,00 €	**32.340,00 €**	48.200 €	2.812 €	70 m²	3,00 €	665,00 €	24%	715,56 €
3	Alleinerz	3 Personen	31.640,00 €	1.400,00 €	**33.040,00 €**	48.200 €	2.812 €	70 m²	3,00 €	665,00 €	24%	715,56 €
4	Paar + 2 Kinder	4 Personen	37.380,00 €	1.400,00 €	**38.780,00 €**	57.400 €	3.348 €	82 m²	3,00 €	779,00 €	23%	642,33 €
4	Alleinerz	4 Personen	37.380,00 €	2.100,00 €	**39.480,00 €**	57.400 €	3.348 €	82 m²	3,00 €	779,00 €	23%	642,33 €
5	Paar + 3 Kinder	5 Personen	43.120,00 €	2.100,00 €	**45.220,00 €**	66.600 €	3.885 €	93 m²	3,00 €	883,50 €	23%	600,30 €

	180%, Grenze mittleres Markt-segment		Grenzwerte/Jahr anrechenbar	Freibeträge Kinder	Grenzwerte/ incl. Freibeträge anrechenbar	Ca. Bruttoein-kommen max. zulässig	Ca. Nettoein-kommen monatl. Max.	WE-Größe	∅ kalte+ warme Betriebs-kosten je m²	Warmmiete bei 8 €/m² nettokalt	Warmmiet-belastung bei 8 €/m² nettokalt	Rest je Pers bei 8 €/m² nettokalt
1		1 Person	21.600,00 €		**21.600,00 €**	31.857 €	1.858 €	40 m²	3,00 €	440,00 €	24%	1.418,33 €
2		2 Personen	32.400,00 €		**32.400,00 €**	48.286 €	2.817 €	54 m²	3,00 €	594,00 €	21%	1.111,33 €
2	Alleinerz	2 Personen	32.400,00 €	700,00 €	**33.100,00 €**	48.286 €	2.817 €	54 m²	3,00 €	594,00 €	21%	1.111,33 €
3	Paar+1 Kind	3 Personen	40.680,00 €	700,00 €	**41.380,00 €**	61.114 €	3.565 €	70 m²	3,00 €	770,00 €	22%	931,67 €
3	Alleinerz	3 Personen	40.680,00 €	1.400,00 €	**42.080,00 €**	61.114 €	3.565 €	70 m²	3,00 €	770,00 €	22%	931,67 €
4	Paar + 2 Kinder	4 Personen	48.060,00 €	1.400,00 €	**49.460,00 €**	72.657 €	4.238 €	82 m²	3,00 €	902,00 €	21%	834,08 €
4	Alleinerz	4 Personen	48.060,00 €	2.100,00 €	**50.160,00 €**	72.657 €	4.238 €	82 m²	3,00 €	902,00 €	21%	834,08 €
5	Paar + 3 Kinder	5 Personen	55.440,00 €	2.100,00 €	**57.540,00 €**	84.200 €	4.912 €	93 m²	3,00 €	1.023,00 €	21%	777,73 €

Einkommensberechnungen – Beispiele

	140%, Berliner Grenzen, unteres Markt-segment		Grenzwerte/ Jahr anrechenbar f. WBS	Ca. Bruttoein-kommen max. zulässig	Ca. Nettoein-kommen monatl. Max.	WE-Größe	Ø kalte+ warme Betriebs-kosten je m²	Warmmiet e bei 6,50 €/m² nettokalt	Warmmiet-belastung bei 6,50 €/m² nettokalt	Rest je Pers bei 6,50 €/m² nettokalt
3	Paar+1 Kind	3 Personen	31.640,00 €	48.200 €	2.812 €	70 m²	3,00 €	665,00 €	24%	715,56 €
5	Paar + 3 Kinder	5 Personen	43.120,00 €	66.600 €	3.885 €	93 m²	3,00 €	883,50 €	23%	600,30 €

Mittleres Marktsegment

	180%, Grenze mittleres Markt-segment		Grenzwerte/Jahr anrechenbar	Ca. Bruttoein-kommen max. zulässig	Ca. Nettoein-kommen monatl. Max.	WE-Größe	Ø kalte+ warme Betriebs-kosten je m²	Warmmiete bei 8 €/m² nettokalt	Warmmiet-belastung bei 8 €/m² nettokalt	Rest je Pers bei 8 €/m² nettokalt
3	Paar+1 Kind	3 Personen	40.680,00 €	61.114 €	3.565 €	70 m²	3,00 €	770,00 €	22%	931,67 €
5	Paar + 3 Kinder	5 Personen	55.440,00 €	84.200 €	4.912 €	93 m²	3,00 €	1.023,00 €	21%	777,73 €

→Bsp.: Nettoeinkommen haushaltsbezogen:

- **3 Personen-Haushalt zwischen 2.812,- und 3.565,- mtl.**
- **5 Personen-Haushalt zwischen 3.885,- und 4.912,- mtl.**

→ Bsp.: Warmmietbelastung haushaltsbezogen:

- **3 Personen-Haushalt min. 22% bis max. 24%**

Angemessene Unterkunftskosten für Bedarfsgemeinschaften 2017

Personen/Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete in €/qm	Monatsmiete nettokalt €
1 Person	50	6,46 €	323,00 €
2 Personen	60	6,25 €	375,00 €
3 Personen	75	5,94 €	475,20 €
4 Personen	85	5,94 €	534,60 €
5 Personen	97	6,18 €	630,36 €
Jede weitere Person	12	6,18 €	74,16 €

Quelle: Senat: Anlage 1 der Ausführungsvorschrift Wohnen 2017

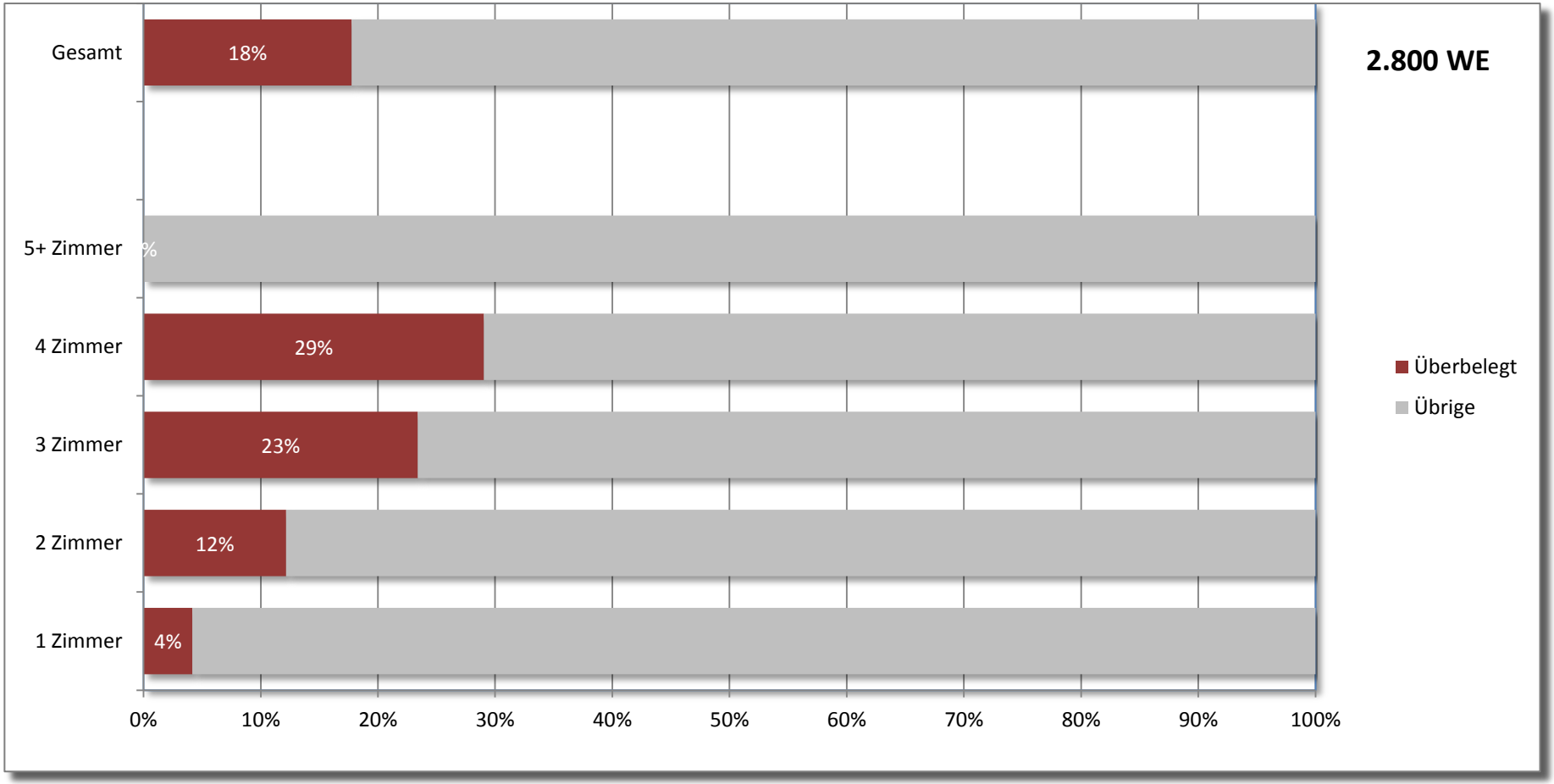
→ Trotz Erhöhung der Sätze für die Kosten der Unterkunft in 2017 liegen die akzeptierten Nettokaltmieten z.T. deutlich unterhalb der Mieten der Wohnungsbauförderung 2018 von 6,50 Euro/qm

Wohnkostenrichtwerte für Bedarfsgemeinschaften und kalkulierte Monatsmieten in geförderten Neubauwohnungen

Personen/ Bedarfsgemeinschaft	Wohnflächenobergrenzen bei geförderten Wohnungen in qm	Kalkulierte Monatsmiete (bei 6,50 €/qm) nettokalt in €	Für Bedarfsgemeinschaften „angemessene“ Monatsmiete nettokalt in €	Fazit
1 Person	40	260,00	323,00 €	Bezug möglich
2 Personen	54	351,00	375,00 €	Bezug möglich
3 Personen	70	455,00	475,20 €	Bezug möglich
4 Personen	82	533,00	534,60 €	Bezug möglich
5 Personen	93	604,50	630,36 €	Bezug möglich
Jede weitere Person	11	71,50	74,16 €	Bezug möglich

→Durch niedrigere Wohnflächenobergrenzen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 ist auch für Transferleistungsbezieher der Bezug geförderter Wohnungen möglich

Belegung der Wohnungen



Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur

	1-Pers-HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5+-Pers-HH	Gesamt
1 Zimmer	9%	0%	0%	0%	0%	9%
2 Zimmer	14%	16%	3%	1%	0%	34%
3 Zimmer	4%	20%	8%	7%	3%	42%
4 Zimmer	0%	4%	3%	2%	4%	12% *
5+-Zimmer	0%	1%	0%	0%	1%	3% *
Gesamt	27%	41%	14%	10%	8%	100%

* *Abweichungen durch Rundungsdifferenzen*

→Ausreichende Wohnverhältnisse nach WBS-Standard: Ein Raum pro Person

- **4 % aller WE sind überbelegte 2 Zi.-Whg.**
- **10 % aller WE sind überbelegte 3 Zi.-Whg.**
- **4% aller WE sind überbelegte 3 Zi.-Whg.**
- **77% der WE haben 2-3 Zi.**
- **15% der WE haben 4 und mehr Zi.**

Belegungsübersicht Bestand

	1-Pers-HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5+-Pers-HH	Gesamt
1 Zimmer	9%	0%	0%	0%	0%	9%
2 Zimmer	14%	16%	3%	1%	0%	35%
3 Zimmer	4%	20%	8%	7%	3%	42%
4 Zimmer	0%	4%	3%	2%	4%	12%
5+-Zimmer	0%	1%	0%	0%	1%	3%
Gesamt	27%	41%	14%	10%	8%	100%

	1-Pers-HH	2-Pers-HH	3-Pers-HH	4-Pers-HH	5+-Pers-HH	Gesamt
1 Zimmer	9%	0%	0%	0%	0%	9%
2 Zimmer	14%	16%	0%	0%	0%	30%
3 Zimmer	4%	20%	11%	0%	0%	35%
4 Zimmer	0%	4%	3%	10%	0%	17%
5+-Zimmer	0%	1%	0%	0%	8%	9%
Gesamt	27%	41%	14%	10%	8%	100%

Kalkulation des erforderlichen Wohnungsschlüssels im Segment der Sozialwohnungen (WBS 140%)

Personen im Haushalt	Anteil an allen Haushalten	Erforderliche Wohnungsgrößen		
		Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile nach Gewichtung des Bedarfs
1 Person	27%	1 Raum	40 m²	9%
2 Personen	41%	2 Räume	54 m²	30 %
3 Personen	14%	3 Räume	70 m²	35 %
4 Personen	10%	4 Räume	82 m²	17 %
5+ Personen	8%	5+ Räume	93 m²	9%

→Überbelegung reduzieren durch:

- **Deutliche Erhöhung des Anteils großer Wohnungen (4 u. mehr Zi.), derzeit 15%, Bedarf 26%**
- **Reduzierung des Anteils kleinerer Wohnungen (2-3 Zi.), derzeit 77%, Bedarf 65%**

Vorschlag Anteil Sozialwohnungen und Wohnungsschlüssel bei Neubauvorhaben

1. Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist zu prüfen, ob bzw. wie dem Bedürfnis der Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann. Dies betrifft insbesondere die Prüfung der Möglichkeit der Festsetzung urbaner Gebiete gemäß § 6a BauNVO, aber auch der Festsetzung höchstmöglicher Wohnanteile im Kerngebiet.

2. Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Gesamtgeschossfläche Wohnen soll mindestens 30% der Geschossfläche für Wohnen betragen.

Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 1(WFB 2018) – WBS 140%		
Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m²	9%
2 Räume	54 m²	30 %
3 Räume	70 m²	35 %
4 Räume	82 m²	17 %
5+ Räume	93 m²	9%

3. Es ist prüfen, ob bei Neubauvorhaben im Rahmen des geltenden Planungsrechts mehr als 30% Sozialwohnungen gefordert werden können, so dass Sozialwohnungen gem. Fördermodell 2 WFB 2018 (WBS 180%) zusätzlich erstellt werden können.

4. Es ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob bzw. inwieweit eine Erhöhung des Mindestanteils von 30% Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 WBF 2018 (WBS 180%) auf bis zu 70% angemessen ist.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!