

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Danny Freymark (CDU) und Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)**

vom 18. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. März 2024)

zum Thema:

**Soziale Durchmischung sicherstellen: Transparenz über Neubauprojekte der HOWOGE herstellen**

und **Antwort** vom 2. April 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. April 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark und  
Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18629

vom 18. März 2024

über Soziale Durchmischung sicherstellen: Transparenz über Neubauprojekte der HOWOGE herstellen

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahme wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

An welchen Standorten wurden seit 2016 welche Neubauprojekte der HOWOGE mit welchen WBS-Quoten belegt (bitte einzeln pro Jahr und Objekt auflisten)?

Antwort zu 1:

Eine Übersicht der Neubauprojekte und der entsprechenden WBS-Quoten mit Fertigstellung seit 2016 kann der Anlage entnommen werden.

Frage 2:

Welche Gründe gab es jeweils, wenn von der Quote von 50 % geförderten Wohnungen abgewichen wurde?

Antwort zu 2:

Erst die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV) aus dem Jahr 2017 verpflichtete die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU), die Quote von mindestens 50% der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten anzubieten. Dies galt für Neubauvorhaben mit Baubeginn ab 01.07.2017. Nichtsdestotrotz hat die HOWOGE auch in den Vorjahren in unterschiedlichen Projekten bereits geförderte Wohnungen geschaffen, wie der Anlage zu entnehmen ist..

Die Regelung betrifft somit lediglich die Neubauvorhaben mit frühester Fertigstellung ab Mitte 2019 (rd. 2 Jahre Bauzeit). Größere Abweichungen von der Quote ergeben sich bspw. daraus, dass die HOWOGE den geförderten Anteil einer Projektentwicklung erworben hat, z.B. Lauterplatz 2-10 (100% geförderter Anteil) oder Wandlitzstr. 16 (95% geförderter Anteil) bzw. in der Besonderheit der Projekte. Dies kann z.B. Studentisches Wohnen sein (z.B. 100 WE im Projekt Hermann-Dorner-Allee oder das Projekt Studentenhaus Plänterwald). Für die Einhaltung der KoopV ist es wesentlich, dass unternehmensweit durchschnittlich 50% der Wohnungen gefördert sind.

Frage 3:

Wie wurden diese Abweichungen kommuniziert?

Antwort zu 3:

Gesellschafter und Aufsichtsrat werden regelmäßig projektbezogen über die jeweilige Förderquote informiert.

Frage 4:

Welche Verantwortung sieht die HOWOGE für die soziale Durchmischung in Wohngebieten, insbesondere in Hohenschönhausen?

Antwort zu 4:

Der Erhalt der sozialen Durchmischung in den HOWOGE-Quartieren und Kiezen ist eine wichtige Zielsetzung. Die HOWOGE übernimmt als größte Vermieterin in Hohenschönhausen mit rd. 25.000 Wohnungen damit wesentlich Verantwortung für funktionierende Quartiere.

Die HOWOGE vermietet diskriminierungsfrei unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft, Religion oder Einkommenshöhe. Darüber hinaus werden rd. 63% der neu zu vermietetenden Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet - seit dem 01.01.2024 mit den erweiterten Einkommensgrenzen bis 220%. Im gewerblichen Bereich erfolgt die Vermietung darüber hinaus u.a. an kulturelle Einrichtungen, Vereine und soziale Träger. Diese und weitere Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Quartiere weiterhin stabil funktionieren.

Frage 5:

Ab welchem Wert gilt ein Wohngebiet als durchmischt und wie wird eine Durchmischung sichergestellt?

Frage 6:

Welche Maßnahmen zur Durchmischung werden praktiziert und welche werden bisher nicht angewandt?

Antwort zu 5 und 6:

Der Senat analysiert über das Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin (MSS) die räumliche Konzentration sozialer Problemlagen über den Gesamtindex Soziale Ungleichheit, der sich aus dem Status-Index (aktueller Status im Verhältnis zum Berliner Durchschnitt) und dem Dynamik-Index (Veränderung des Status für 2 Jahre im Verhältnis zum Berliner Durchschnitt) ergibt. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben gemäß der mit dem Senat geschlossenen KoopV die Auflage, dass 63% der Neuvermietungen an Haushalte mit Einkommen unterhalb der WBS-Grenze zu erfolgen haben. Zur Sicherung bzw. Wiedergewinnung einer ausgewogenen sozialen Mischung können die LWU für Gebiete mit erhöhtem Aufmerksamkeitsbedarf nach dem MSS (hier: Status-Index „niedrig“ oder „sehr niedrig“) eine niedrigere Quote beantragen. Eine explizierte Messung sozialer Durchmischung erfolgt im MSS aber nicht. Die verminderten Wiedervermietungsquoten an WBS-berechtigte Haushalte sollen der Stabilisierung und Verbesserung der sozialen Mischung dienen.

Frage 7:

Welche Möglichkeiten für die Befreiung von der WBS-Quote gibt es, wenn ein Wohngebiet maßgeblich mit sozialen Herausforderungen konfrontiert ist?

Antwort zu 7:

Die KoopV sieht vor, dass von der vorgesehenen Quotierung im Neubau und bei der Wiedervermietung im Bestand abgesehen werden kann, wenn dies gemäß dem alle zwei Jahre erscheinenden MSS angezeigt wird, der die sozialräumliche Entwicklung der Berliner Quartiere darstellt.

Das WoVG lässt eine Absenkung der Quote für die Wiedervermietung auf eine Quote unter 55 % zu, da es sich bei der Regelung (Art. II § 2 WoVG) um eine „Soll-Vorschrift“ (Ermessensvorschrift, in begründeten Ausnahmen kann abgewichen werden) handelt.

Berlin, den 02.04.2024

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Schriftliche Anfrage 19/18629 - Anlage

Antwort zu Frage 1											
Adresse	PLZ	Anzahl WE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Küstriner Straße 18-18A und Reichenberger Str.4 F-H	13055	44	0%								
Reichenberger Str. 4	13055	64	0%								
Gärtnerstr.8-12/Große-Leege-Str. 107-108	13055	172	0%								
Treskowstraße 26,27,28	13089	77	31%								
Newtonstr. 10, 10a/Alexander von Humboldt-Weg 11,13/W.-Hoff-Str. 21, 23	12489	128		0%							
Hauptstr. 51-59B	10317	313		50%							
Rosenfelder Ring 13	10315	113		30%							
Stillerzeile 18-26	12587	87		0%							
Münsterlandstr. 24,26,28,30 / Eitelstr.33	10317	106		19%							
Holteistr. 18 / Weserstraße 34 ,34a/ Weserstr. 43, 43a	10245	125			72%						
Rathausstraße 11,11A-F,12,12A	10367	136			0%						
Dolgenseestraße 32, 32A, 33	10319	119			29%						
Küstriner 17,17A-17C, Reichenber 5B,5C,6	13055	76			0%						
Flämingstraße 70	12689	167				40%					
Genslerstr. 16 - 17 D	13055	188				24%					
Stallschreiberstr. 15/Alexandrinenstr. 55, 56	10179	139				86%					
Sewanstr. 20,22	10319	99				48%					
Paul-Zobel-Straße 10, 10A	10367	69				30%					
Newtonstr.4, 4a, 4b	12489	42				38%					
Im Lindenhof 2-10, 22-28/ Klara-Weyl-Straße 9-27, 28	10365	585				25%					
Goeckestraße 32, 32A-E, 33, 33A-F, 34, 34A-E	13055	264					46%				
Glasbläserallee 21, 23, 25	10245	119					50%				
Rathausstraße 14-17 / Frankfurter Allee 131-137	10367	251					50%				
Matenzeile 20/22, Rüdickenstr.33-33B	13053	173					50%				
Lauterplatz 2-10	12159	238						100%			

