

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Drs. Nr.: 154/I

Beschluss

Ursprung: Antrag, CDU

Beratungsfolge	Sitzung	Datum	Drucksachenart	Beratungsstand	Erledigungsart
1. BVV	6	11.04.2001	Antrag	Antrag	überwiesen Aussch.
2. Wirtschaft	3	08.05.2001	Antrag	Antrag	angenommen
3. BVV	8	27.06.2001	Beschlussempfehlung von Ausschüssen	Beschluss	angenommen

Betr.: Förderung von Wohnungseigentum

Die BVV möge beschließen:

Dem Bezirksamt wird empfohlen, sich zusammen mit den Mitgliedern des Abgeordnetenhauses aus Steglitz-Zehlendorf bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dafür einzusetzen, daß die traditionelle Förderung der Bildung von Wohnungseigentum durch zinsverbilligte Darlehen der Investitionsbank Berlin (IBB) auch weiterhin erfolgt.

Begründung:

Die Vermarktung der Wohneinheiten neuer Wohngebiete, z.B. „Mc Nair“ und „Schweizer Viertel“ stellt sich als sehr schleppend heraus, da durch den Wegfall der öffentlichen Förderung besonders für Familien mit Kindern der Erwerb von Wohnungseigentum kaum mehr finanzierbar ist.

Es ist notwendig, den Wegzug dieser Familien ins Umland zu verhindern und auch zukünftig für eine gemischte Sozialstruktur in den Wohngebieten zu sorgen. Weiterhin ist bzgl. der Gestaltung des Stadtbildes wichtig, daß aufgrund eines Baustopps durch die jeweiligen Investoren keine baulichen Brachflächen im Bezirk entstehen.

Zusätzlich zur Förderung einzelner Bauherren sollte besonders auf die Förderung von Bauherrengemeinschaften als rechtlicher Zusammenschluß mehrerer Bauwilliger aufmerksam gemacht werden, da diese Rechtsform kaum in Anspruch genommen wird.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 02.04.2001
Für die CDU-Fraktion

Goiny

Ehlgötz

Der Antrag wurde am 08.05.2001 in der 3. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Liegenschaften beraten und bei einer Abstimmung mit 13 Ja-Stimmen und keiner Nein-Stimme bei einer Enthaltung angenommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Annahme des Antrags empfohlen.

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 11.06.2001
Fengler
Ausschussvorsitzender

Vorlage
zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung

Dr. Laschinsky

1. Gegenstand der Vorlage: Beschluss Nr. 77 vom 27. Juni 2001
- Drs. Nr. 154 / I -
„Förderung von Wohnungseigentum“
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Laschinsky

Zu dem o.a. Beschluss wird berichtet:

Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung ist den 16 Abgeordneten (der 14. Wahlperiode) aus Steglitz-Zehlendorf mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt worden, damit eine gemeinsame Haltung gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitet werden kann.

Herr Abgeordneter Friederici hat am 13. August 2001 mitgeteilt, dass er zum weiteren Informationsgewinn eine kleine Anfrage über Förderung von Wohnungseigentum für Familien an den Senat gerichtet hat. Anfrage und Antwort des Senats sind im Landespressedienst vom 2. November 2001 veröffentlicht worden und als Anlage beigefügt.

Frau Abgeordnete Nöldeke hat mit Zuschrift vom 30. August 2001 den Beschluss für sinnvoll und notwendig erachtet und eine schnelle Weiterleitung an die Senatsverwaltung gewünscht.

Weitere Antworten sind bis zum Ende der 14. Wahlperiode nicht eingegangen.

Aufgrund der geringen Reaktionen ist eine gemeinsame Initiative zusammen mit den Mitgliedern des Abgeordnetenhauses aus Steglitz-Zehlendorf leider nicht erreichbar. Das Bezirksamt hat deshalb den Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ohne weitere Stellungnahme zur Kenntnis gebracht und um Berücksichtigung gebeten.

Es wird gebeten, den Beschluss als erledigt anzusehen.



Weber
Bezirksbürgermeister



Laschinsky
Bezirksstadtrat

**Kleine Anfrage Nr. 14/1959
des Abgeordneten Oliver Friederici (CDU)
über: Förderung von Wohneigentum
für Familien**

Ich frage den Senat:

1. Welche Maßnahmen und Programme bestehen aktuell bzw. sind in Planung, Interessenten beim Kauf von Wohneigentum, seien es nun zahlungskräftige oder nicht zahlungskräftige Personen oder Familien, zu unterstützen?
2. Welchen finanziellen Umfang haben die in Frage 1 genannten Programme?
3. Welche Initiativen unternimmt der Senat, die traditionelle Förderung der Bildung von Wohneigentum durch zinsverbilligte Darlehen der Investitionsbank Berlin (IBB) beizubehalten?
4. Ist dem Senat bekannt, dass durch die Beibehaltung und Schaffung der in Frage 1 und 3 befragten und genannten Programme, Familien, oftmals mit vielen Kindern, in der Stadt und somit Steuerkraft und soziale Stabilität in Berlin gehalten werden können?
5. Unterstützt der Senat eher die Richtlinie der Förderung der Mieterstadt Berlin, oder ist er der Auffassung, dass bisherige Mieter mit dem Wunsch nach Schaffung von Wohneigentum gefördert werden müssen?
6. Zu Frage 5: Anhand welcher belegbaren Beispiele?
7. Erwägt der Senat, in Ergänzung zur klassischen Wohneigentumsförderung für Familien auch Bauherrengemeinschaften (als rechtlichem Zusammenschluss mehrerer Bauwilliger) zu fördern?
8. Erwägt der Senat, die in Frage 7 genannte Bauherrengemeinschaft angesichts eines geringen Bekanntheitsgrades bei Bauwilligen stärker zu propagieren und dafür zu werben?
9. Welchen Stellenwert, belegt an Beispielen und kommenden Programmen und Initiativen, hat für den Senat die Verhinderung von Wegzug zumeist steuerzahlender Bürger aus Berlin in das Umland?

Berlin, den 13. August 2001

Antwort (Schlussbericht) auf die Kleine Anfrage Nr. 1959

Im Namen des Senats von Berlin
beantworten wir Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Zu 1. bis 4.:

In den sachlich eng miteinander verknüpften Fragen 1. bis 4. wird zusammenfassend Stellung genommen:

Der Kauf von Wohneigentum wird aktuell in den Segmenten Bestandserwerbsförderung und Genossenschaftsförderung unterstützt, wenn die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 90 % überschritten wird.

Im Rahmen der Bestandserwerbsförderung (Einzelwerb) werden zinsverbilligte IBB - Darlehen bis 1 800 DM/qm an Mieter oder berechtigte Dritte in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen, wenn diese seit mindestens 2 Jahren bezugsfertig ist und 1 Jahr als Mietwohnung genutzt wurde, vergeben.

In der Genossenschaftsförderung wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch Gewährung zinsloser Darlehen in Höhe von 8 000 DM an den jeweiligen Mieter gefördert.

Der Erwerb von Beständen durch Genossenschaften wird durch zinsverbilligte Bestandserwerbsdarlehen gefördert, die max. 800 DM/qm Wohnfläche (Zinssatz mind. 2,5 % p. a.; Tilgung mind. 1,5 %; Auszahlung 98 %; Laufzeit 15 Jahre; Eigenkapital mind. 10 %) betragen.

Zusätzlich wird zur Gründung von Genossenschaften ein Zuschuss zwischen 20 000 DM und 50 000 DM (abhängig von der Wohnungsanzahl) gewährt.

Zur Konsolidierung des Landeshaushalts ist im Zuge des Nachtragshaushaltsplans 2001 die Förderung des Neubaus von Wohneigentum nach bisheriger Fördersystematik bis auf die nachfolgend genannten Härtefälle vollständig eingestellt worden. In Anbetracht der Haushaltssituation erscheint derzeit die Weiterführung der Neubauförderung von Wohneigentum unter Einsatz von Haushaltsmitteln des Landes Berlin nicht mehr darstellbar. Jede geförderte WE kostet den Landeshaushalt im Eigentumsprogramm A durchschnittlich 156 000 DM und im Eigentumsprogramm B 90 000 DM.

Um die für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellten Finanzhilfen des Bundes nicht verfallen zu lassen, werden unter Einsatz komplementärer Landesmittel etwa 40 bis 50 WE besonders dringender Härtefälle im Eigentumsprogramm A eine Förderung erhalten. Sollten vorwiegend kinderreiche Familien von dieser Maßnahme profitieren, kann in Abhängigkeit vom Förderaufwand gegebenenfalls nur eine geringere Zahl Berechtigter gefördert werden. Der Senat hat am 26. Juni 2001 im Rahmen der Beschlussfassung über die Nachschiebeliste zum Nachtragshaushaltsplan 2001 die dargestellte Regelung gebilligt.

Es ist grundsätzlich geplant, die Bestandserwerbsförderung und die Teilssegmente der Genossenschaftsförderung auch 2002 fortzuführen. Dem Senat ist hierbei die Problematik im Hinblick auf die Steuerkraft und die soziale Stabilität bekannt. Der tatsächlich zur Verfügung stehende Mittelrahmen ist abhängig von den Ergebnissen der Haushaltsberatungen für 2002.

Gemäß Haushaltsplan 2001 einschließlich Nachtragshaushaltsplan 2001 steht für die unter der Antwort zu 1. genannten Maßnahmen ein Programmvolu-

men von 116,230 Mio. DM aus Kapitel 12 95, Titel 661 06 (Schuldendiensthilfen an die IBB) zur Verfügung.

Zu 5. und 6.:

Eine Richtlinie der Förderung der Mieterstadt Berlin ist dem Senat nicht bekannt. Der Senat unterstützt die in Antwort zu 1. bis 4. genannte Wohneigentumsförderung mit nahezu ausschließlichem Schwerpunkt auf der Bildung von Wohneigentum aus dem Bestand. Der Mietwohnungsbau hat im Verlauf des in den vergangenen Jahren stattgefundenen Paradigmenwechsels in der Wohnungsbauförderung mit geplanten 100 zu fördernden Wohnungen im Haushaltsplan 2001 (Programmvolumen in Höhe von 16,5 Mio. DM bei Kapitel 12 95, Titel 663 25 - Aufwendungszuschüsse für die Förderung des Wohnungsbaues außerhalb des 1. Förderungswegs) im Vergleich zur o. a. Wohneigentumsförderung (116,230 Mio. DM) nur einen relativ geringen Anteil an der gesamten Wohnungsbauförderung des Landes Berlin.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass gemäß der Privatisierungsverpflichtung der städtischen Wohnungsunternehmen für den Westteil der Stadt derzeit noch ca. 19 000 Wohnungen zu veräußern sind. Richtschnur sind hier die vom Senat von Berlin im Juni 2000 beschlossenen „Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin (8-Punkte-Programm)“, die den Mietern einen Vorrang im Rahmen der Privatisierungsverpflichtung einräumen (vgl. Drs. 14/564).

Zu 7.:

Bis auf weiteres, nein, s. Antwort zu 1. bis 4. Im freifinanzierten Wohnungsbau wird die Bildung von Bauherrengemeinschaften ausdrücklich begrüßt. So wird etwa durch die Wasserstadt das „Terraces-Modell“, bei dem die Bildung von Bauherrengemeinschaften von Bedeutung ist, vom Entwicklungsträger unterstützt.

Zu 8.:

Dies geschieht bereits seit Ende 1998, ein von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ehemals Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen) herausgegebener „Leitfaden für Baugemeinschaften“ in dem ausdrücklich Bauherrengemeinschaften angesprochen sind, wurde dem betroffenen Interessentenkreis zur Verfügung gestellt. Er wird in Kürze aktualisiert.

Zu 9.:

Der Senat misst dieser Problematik einen hohen Stellenwert bei und hat dies durch die o. a. Programme der Wohnungsbauförderung bisher im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten des Landeshaushalts entsprechend gewürdigt und wird den hierbei eingeschlagenen Weg weiter verfolgen sowie dabei im Hinblick auf die weitere Entwicklung unserer Stadt die Inhalte

der jeweiligen Programme anpassen. Durch günstige Entwicklungen bei Grundstückspreisen und Baukosten wird die Eigentumsbildung - auch angesichts der derzeit niedrigen Zinsen - für breite Schichten auch im Stadtgebiet Berlins zunehmend günstiger.

Berlin, den 4. Oktober 2001

In Vertretung

Dr.-Ing. Hans Stimmann
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

men von 116,230 Mio. DM aus Kapitel 12 95, Titel 661 06 (Schuldendiensthilfen an die IBB) zur Verfügung.

Zu 5. und 6.:

Eine Richtlinie der Förderung der Mieterstadt Berlin ist dem Senat nicht bekannt. Der Senat unterstützt die in Antwort zu 1. bis 4. genannte Wohneigentumsförderung mit nahezu ausschließlichem Schwerpunkt auf der Bildung von Wohneigentum aus dem Bestand. Der Mietwohnungsbau hat im Verlauf des in den vergangenen Jahren stattgefundenen Paradigmenwechsels in der Wohnungsbauförderung mit geplanten 100 zu fördernden Wohnungen im Haushaltsplan 2001 (Programmvolumen in Höhe von 16,5 Mio. DM bei Kapitel 12 95, Titel 663 25 - Aufwendungszuschüsse für die Förderung des Wohnungsbaues außerhalb des 1. Förderungswegs) im Vergleich zur o. a. Wohneigentumsförderung (116,230 Mio. DM) nur einen relativ geringen Anteil an der gesamten Wohnungsbauförderung des Landes Berlin.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass gemäß der Privatisierungsverpflichtung der städtischen Wohnungsunternehmen für den Westteil der Stadt derzeit noch ca. 19 000 Wohnungen zu veräußern sind. Richtschnur sind hier die vom Senat von Berlin im Juni 2000 beschlossenen „Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin (8-Punkte-Programm)“, die den Mietern einen Vorrang im Rahmen der Privatisierungsverpflichtung einräumen (vgl. Drs. 14/564).

Zu 7.:

Bis auf weiteres, nein, s. Antwort zu 1. bis 4. Im frei-finanzierten Wohnungsbau wird die Bildung von Bauherrengemeinschaften ausdrücklich begrüßt. So wird etwa durch die Wasserstadt das „Terraces-Modell“, bei dem die Bildung von Bauherrengemeinschaften von Bedeutung ist, vom Entwicklungsträger unterstützt.

Zu 8.:

Dies geschieht bereits seit Ende 1998, ein von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ehemals Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen) herausgegebener „Leitfaden für Baugemeinschaften“ in dem ausdrücklich Bauherrengemeinschaften angesprochen sind, wurde dem betroffenen Interessentenkreis zur Verfügung gestellt. Er wird in Kürze aktualisiert.

Zu 9.:

Der Senat misst dieser Problematik einen hohen Stellenwert bei und hat dies durch die o. a. Programme der Wohnungsbauförderung bisher im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten des Landeshaushalts entsprechend gewürdigt und wird den hierbei eingeschlagenen Weg weiter verfolgen sowie dabei im Hinblick auf die weitere Entwicklung unserer Stadt die Inhalte

der jeweiligen Programme anpassen. Durch günstige Entwicklungen bei Grundstückspreisen und Baukosten wird die Eigentumsbildung - auch angesichts der derzeit niedrigen Zinsen - für breite Schichten auch im Stadtgebiet Berlins zunehmend günstiger.

Berlin, den 4. Oktober 2001

In Vertretung

Dr.-Ing. Hans Stimmann
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung