

## **Antwort**

**der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Norbert Kleinwächter, Ulrike Schielke-Ziesing, Jürgen Pohl und der Fraktion der AfD  
– Drucksache 19/2285 –**

### **Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Situationsverschärfung durch „Herausmodernisierung“**

#### **Vorbemerkung der Fragesteller**

Die Bundesregierung sieht in der sozialen Wohnbauförderung eine unentbehrliche Versorgungsfunktion für Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Einem zunehmenden Bedarf an Sozialwohnungen steht trotz gesteigerter Investitionen eine abnehmende Zahl Sozialwohnungen gegenüber, da diese zu großen Teilen privatisiert werden, oder aus der Sozialbindung fallen. Eine Bundesstatistik über die Zahl der gebundenen Wohnungen existiert bisher nicht.

Erschwerend kommt hinzu, dass gerade öffentliche Wohnungsbaugesellschaften die ohnehin prekäre Lage noch durch sogenanntes Herausmodernisieren verschärfen. Exemplarisch für unzählige Vorgänge dieser Art sei hier einmal die städtische Wohnungsbaugesellschaft „Die Luckenwalder“ gemeinsam mit der Stadt Luckenwalde benannt, die gerade eine umfangreiche Sanierung des lange vernachlässigten Wohnquartiers „Die Burg“ plant. Die Sanierung sorgt dafür, dass von ehemals 190 durch Wohnflächenenerweiterung nur noch 139 Wohnungen übrig bleiben (<http://www.maz-online.de/Lokales/Teltow-Flaeming/Plattenbaugebiet-Burg-soll-umgebaut-werden>).

Bisherige Bewohner, denen das Quartier einen angemessenen, passenden Wohnraum in der Kreisstadt bot, dürften nach Auffassung der Fragesteller, nicht nur aufgrund der zu erwartenden Modernisierungs-Mietsteigerung, sondern vor allem aufgrund der größeren Wohnungszuschnitte nicht mehr unter die entsprechenden Sozialwohnungs-Größenklassen fallen und damit letztlich aus ihrem Kiez vertrieben werden.

Nach der Erhöhung der Kompensationsmittel hatten sich die Bundesländer verpflichtet, diese für die Zwecke sozialer Wohnraumförderung einzusetzen. Die Berichte der Jahre 2014 und 2015 mit der Übersicht zu den Förderzahlen lassen erkennen, dass einzelne Länder die Mittel teilweise für Zwecke außerhalb der sozialen Wohnraumförderung verwandt hatten.

1. Wie bewertet die Bundesregierung die beschriebene Verschärfung der Lage auf dem sozialen Wohnungsmarkt durch die mit Modernisierungen einhergehenden Verdrängungseffekte zu Lasten der Mieter und Bewohner?

Gerade in Städten und Ballungsräumen mit Wohnungsengpässen kann der Umlagesatz von derzeit elf Prozent bei der Modernisierungsmieterhöhung vom Vermieter voll ausgeschöpft und am Wohnungsmarkt durchgesetzt werden. In diesen Gebieten bleibt das Angebot hinter der Nachfrage zurück und Mieterinnen und Mieter sind mangels Alternativen gezwungen, entsprechend hohe Mietforderungen nach Modernisierung zu akzeptieren. Die Bundesregierung hat sich vor diesem Hintergrund darauf verständigt, Mieterinnen und Mieter besser vor unverhältnismäßigen Belastungen durch Modernisierungsmaßnahmen zu schützen. In Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen soll die Modernisierungsumlage von derzeit elf auf acht Prozent abgesenkt werden. Zudem soll die monatliche Miete nach einer Modernisierung innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden können (Kappungsgrenze). Schließlich sollen Mieterinnen und Mieter besser vor Missbrauch bei der Ankündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen geschützt werden. Das gezielte Herausmodernisieren soll künftig den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen. Einen entsprechenden Gesetzentwurf hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz am 4. Juni 2018 in die Ressortabstimmung gegeben.

2. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über den Umfang des „Herausmodernisieren“ im öffentlichen Wohnungsmarkt (bitte in einer Übersicht die Zahlen der letzten zehn Jahre darstellen)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

3. Wie viele Klagen, Beschwerden oder Petitionen waren nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren diesbezüglich anhängig?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Klagen wegen „Herausmodernisierungen“ werden in der Justizstatistik nicht gesondert ausgewiesen. Gleiches gilt im Hinblick auf Statistiken über entsprechende Beschwerden und Petitionen.

4. Welche rechtlichen Möglichkeiten sieht die Bundesregierung für Sanktionen bei missbräuchlicher Mittelverwendung?
5. Welche Steuerungsmöglichkeiten betreffend der Bundeszuschüsse werden perspektivisch als Hebel eingesetzt, um Schieflagen zu vermeiden und Zuschüsse sachgemäß zu kanalisieren?
6. Ist eine Statistik über die Zahl der gebundenen Wohnungen geplant?  
Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt, wenn nein, warum nicht?

7. Wie bewertet die Bundesregierung Forderungen, die Föderalismusreform in diesem Bereich rückgängig zu machen, und welche konkreten Überlegungen gibt es hier?

Die Fragen 4 bis 7 werden wegen des inhaltlichen Zusammenhangs zusammen beantwortet.

Mit dem Wegfall der aufgabenspezifischen Zweckbindung der Kompensationsmittel zum 1. Januar 2014 aufgrund von Artikel 143c Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 5 Entflechtungsgesetz liegt keine missbräuchliche Mittelverwendung vor, wenn die Länder diese nicht mehr für Maßnahmen der Wohnraumförderung, sondern auch für andere investive Zwecke einsetzen. Die Länder haben jedoch auf dem Bund-Länder-Gipfel am 24. September 2015 sowie auf der Bauministerkonferenz am 30. Oktober 2015 zugesagt, die erhöhten Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung zu verwenden.

Auf der Bauministerkonferenz am 13. April 2016 sowie in der Vereinbarung von Bund und Ländern zur Beteiligung des Bundes an den Kosten der Integration von Flüchtlingen vom 7. Juli 2016 wurde dies bestätigt. Auch die Berichtspflicht ist zum 1. Januar 2014 entfallen. Allerdings haben sich die Länder mit Beschluss der Bau-ministerkonferenz vom 13./14. November 2014 bereit erklärt, dem Bund gegenüber freiwillig auch über das Jahr 2013 hinaus regelmäßig über die Wohnraumförderung und den Einsatz der Kompensationsmittel zu berichten. Im Rahmen dieser freiwilligen Berichte informieren die Länder den Bund jährlich über die Zahl der Sozialmietwohnungen.

Für die Zukunft sieht der Koalitionsvertrag vor, dass der Bund gemeinsam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernimmt. Die Bundesregierung hat mit Kabinettsbeschluss vom 2. Mai 2018 den Gesetzentwurf zur Änderung des Grundgesetzes beschlossen, der die verfassungsrechtliche Grundlage für die finanzielle Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus durch den Bund schafft. Durch Aufnahme eines zusätzlichen Artikel 104d GG wird dem Bund die Möglichkeit gegeben, den Ländern zweckgebunden Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren. Die Einzelheiten über die Verwendung der künftigen Finanzhilfen nach Artikel 104d GG werden in Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern zu regeln sein. Hierzu gehören u. a. Fragen der Verwendung, der Verteilung und der Berichtspflicht.

8. Welche Planungen zur Vereinheitlichung existieren nach Kenntnis der Bundesregierung bezüglich der Kosten der Unterkunft (KdU)?

Der Bundesregierung sind keine Planungen zur Vereinheitlichung der Kosten der Unterkunft im Sinne der Fragestellung bekannt. Die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung im Bereich des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch obliegt im Einzelfall den kommunalen Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende, die der Landesaufsicht unterliegen.

9. Wie wird die Bundesregierung vor dem Hintergrund eines Mindestneubaubedarfs von 272 000 Wohnungen in dem Bereich des zu modernisierenden Bestandes regulierend eingreifen?

Welche Planungen gibt es hier?

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

