

## ANKAUF VON BELEGUNGSRECHTEN

## Neuer Anlauf unter neuen Bedingungen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt startet einen neuen Versuch, Vermietern Belegungsrechte für bestehende Wohnungen abzukaufen. Nach dem gescheiterten Pilotprojekt im vergangenen Jahr wurden die Bedingungen nun verändert.

Mit dem Ankauf von Belegungsrechten sollen Sozialwohnungen aus dem Bestand freifinanzierter Wohnungen geschaffen werden: Der Senat zahlt eine bestimmte Fördersumme an einen Vermieter, der verpflichtet sich im Gegenzug, die Wohnung zu einem reduzierten Preis an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vermieten.

Der letztjährige Testballon zu diesem Vorhaben war ein Flop. Das Programm war schon bescheiden aufgestellt: Für eine Million Euro sollten Mietpreis- und Belegungsbindungen angekauft werden. Aber es wurde ohnehin nur für drei Wohnungen angenommen – für Berlins Vermieter war die Offerte offenbar nicht attraktiv.

Angesichts dieses Ergebnisses versucht die Senatsverwaltung nun, „das Programm wo möglich offener zu gestalten, um eine höhere Zahl von Fördervereinbarungen als im vergangenen Jahr schließen zu können“, so Pressesprecher Martin Pallgen von der Stadtentwicklungsverwaltung. Mit der erneut zur Verfügung gestellten eine Million Euro können nicht mehr nur Wohnungen in der inneren Stadt gefördert werden, sondern in ganz Berlin. Das Programm ist nicht mehr auf Wohnungen mit mindestens drei Zimmern beschränkt. Außerdem können nun auch Genossenschaften und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften teilnehmen.

Abgesenkt wurde die vom Mieter zu zahlende Einstiegsrente von 6 Euro auf 5,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Alle zwei Jahre kann die Miete um bis zu 0,20 Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Der Förderzuschuss liegt jetzt nicht mehr pauschal bei 2 Euro pro Quadratmeter, sondern innerhalb des S-Bahn-Rings bei 2,50 Euro, außerhalb bei 1,50



Foto: Paul Glaser

**Mit dem Ankauf von Belegungsbindungen schafft Berlin Sozialwohnungen, ohne sie neu zu bauen**

Euro. Für den Vermieter bleibt also der anfängliche Erlös in der Innenstadt bei 8 Euro gleich, in den äußeren Stadtteilen liegt er bei 7 Euro. Als zusätzlichen Anreiz gibt es in diesem Jahr 400 Euro als einmalige Aufwendungspauschale obendrauf. Bei der Wahl der Mieter bekommen die Vermieter auch mehr Freiheit: Einen „besonderen Wohnbedarf“ müssen die Mieter nicht mehr nachweisen, es genügt ein einfacher Berliner WBS. Die Einkommensgrenzen sind so weit gefasst, dass mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte wohnberechtigt ist.

Die Bindungen gelten nach wie vor über zehn Jahre. Das Land Berlin zahlt dem Vermieter am Anfang die gesamte Summe als Förderdarlehen aus, das nach zehn Jahren in einen nicht zurückzahlenden Zuschuss umgewandelt wird. Nach drei, sieben und zehn Jahren muss der Eigentümer die bestimmungsgemäße Vermietung nachweisen. Bei Nichteinhaltung kann Berlin die Fördersumme mit Zinsen zurückverlangen. Die inzwischen in Kraft getretene Mietpreisbremse könnte dazu beitragen, dass das Angebot jetzt mehr Zuspruch erfährt, denn Vermieter können nun nicht mehr davon ausgehen, dass sie bei Neuvermietungen immer ohne Weiteres Nettokaltmieten von über 8 Euro verlangen können. Wenn sie Belegungsrechte einräumen, ist ihnen diese Einnahme aber garantiert.

Jens Sethmann