Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 10 899
Kleine Anfrage

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 30. August 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. August 2012) und **Antwort**

Sozialer Wohnungsbau rund um das Kottbusser Tor und Fortgeltung der Mietenkonzepte?

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

Frage 1: Wie viele Wohnungen sind im Gebiet rund um das Kottbusser Tor (Wassertorplatz, Heinrichplatz, Oranienplatz, Mariannenplatz, Spreewaldplatz) im Eigentum der GSW, der Hermes, anderer privater Eigentümer und städtischer Wohnungsbaugesellschaften?

Antwort zu 1: Vollständige Informationen zum Gesamtbestand an Wohnungen in den angefragten Gebieten (Altbau, Neubau, Sozialer Wohnungsbau etc.) liegen weder bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt noch bei der Investitionsbank Berlin (IBB) vor. Diese Informationen sind mit vertretbarem Zeit- und Personalaufwand im Rahmen der Kleinen Anfrage auch nicht zu ermitteln.

Hinweis: Die „Hermes“-Hausverwaltung ist nicht Eigentümer sondern Verwalter - u.a. von Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau.

Frage 2: Wie viele der Wohnungen laut Frage 1 sind Sozialwohnungen (bitte nach Eigentümern differenziert darstellen)?

Antwort zu 2: Es handelt sich insgesamt um 6.729 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau:

GEWOBAG-Verbund:	3.044 WE
Unternehmensgruppe DEGEWO:	695 WE
GSW:	1.428 WE
Sonstige:	1.562 WE.

Frage 3: Trifft es zu, dass vor dem Hintergrund der dreijährigen Laufzeit des Mietenkonzeptes 2011 (siehe Drs. 17/ 10710, S. 4) für die Kategorie-I-Gebiete rund um das Kottbusser Tor weiterhin die Begrenzung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau bei 5,35 €/qm liegt, und wenn ja, bis wann genau?

Antwort zu 3: Mit dem Beschluss zum Mietenkonzept 2010/2011 wurde für die damaligen Kategorie-I -Gebiete eine Kappungsgrenze von 5,35 €/m² Wohnfläche/monatlich für den planmäßigen förderungsbedingten Fördermittelabbau von 0,1278 €/m² Wohn-fläche/monatlich in den Jahren 2010 und 2011 festgelegt.

Anders als in den vorherigen Mietenkonzepten, bei denen die Zuschüsse bzw. Bedienungsverzichte zum Aussetzen des planmäßigen Fördermittelabbaus bis zum Auslaufen des Objekts aus der Förderung gewährt wurden, wurden diese Mittel mit den Mietenkonzepten 2010 und 2011 nur für drei Jahre bereitgestellt. Damit kann im jeweils vierten Jahr neben dem planmäßigen Fördermittelabbau der durch das jeweilige Mietenkonzept ausgesetzte Fördermittelabbau nachgeholt werden, so dass es in den Jahren 2013 bzw. 2014 in der Kategorie-I-Gebieten zu ein Mieterhöhung um 0,26 €/qm Wohnfläche/monatlich kommen kann.

Zum 1. April 2012 konnte der planmäßige Fördermittelabbau ebenfalls als Mieterhöhung weitergegeben werden.

Frage 4: Wie stellt der Senat sicher, dass keiner der Eigentümer eine höhere Miete verlangt?

Antwort zu 4: Die Investitionsbank Berlin (IBB) führt stichprobenweise sowie darüber hinaus anlass- und einzelfallbezoge Mietprüfungen in Objekten des Sozialen Wohnungsbaus durch.

Frage 5: Wie geht der Senat mit dem an ihn mehrfach herangetragenen Problem überdurchschnittlich hoher Betriebskosten für einige Wohnanlagen im Gebiet rund um das Kottbusser Tor um?

Antwort zu 5: Auf die Betriebskosten können weder Berlin noch die IBB Einfluss nehmen, da jede/r Verfügungsberechtigte eigenverantwortlich nach kaufmännischen und wirtschaftlichen Grundsätzen Verträge mit den einzelnen Unternehmen (Versicherer, Garten-

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

pflege, Müll, Wartung elektrischer Anlagen etc.) schließt. In diese Vertragsautonomie wird nicht eingegriffen.

Frage 6: Wie bewertet der Senat die Forderung an die JobCenter, auf eine Aufforderung zur Kostensenkung wegen Betriebskostennachzahlungen zu verzichten und zunächst eine eigene Überprüfung der Betriebskostenhöhe vorzunehmen?

Antwort zu 6: Für Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII regelt die AV Wohnen, dass der zuständige Träger der Leistung (Jobcenter oder Bezirksamt) den Sachverhalt prüft, insoweit Anhaltspunkte für eine überhöhte Betriebskostenabrechnung vorliegen. Kein Anhaltspunkt für eine Überprüfung der Abrechnung ist, ob eine Nachzahlung oder eine Gutschrift ausgewiesen wird, da dies im Wesentlichen von der Höhe der geleisteten Vorauszahlungen abhängt.

Frage 7: Auf welcher Rechtsgrundlage und in welcher Höhe dürfen die Vermieter von Sozialwohnungen die Instandsetzungspauschale anheben und wie stellt der Senat sicher, dass keine überhöhten Forderungen seitens der Vermieter gestellt werden?

Antwort zu 7: Der pauschalierte Ansatz von Instandhaltungskosten ergibt sich im Rahmen des für den Sozialen Wohnungsbau maßgeblichen Kostenmietrechts aus § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV). Zur Vermeidung überhöhter Forderungen: siehe Antwort zu 4.

Berlin, den 19.09.2012

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Okt. 2012)