Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 15 280
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 14. Januar 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Januar 2015) und **Antwort**

AKELIUS GmbH: Größe und Vermietungspraxis des Wohnungsanbieters

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

Frage 1: Wie viele und welche Wohngebäude hat die Akelius GmbH vom Land Berlin erworben und auf welchem Verfahrensweg erfolgte der Erwerb?

Antwort zu 1: Die Fa. Akelius GmbH hat im Rahmen von Bieterverfahren drei Grundstücke im Bezirk Mitte vom Liegenschaftsfonds erworben:

Hansa-Ufer 5
Bachstr. 4, 5
Spenerstr. 36-38

Diese Verfahren wurden in Geschäftsbesorgung für den Bezirk Mitte durchgeführt. Die Bieterverfahren wurden im Jahre 2007 abgeschlossen.

Frage 2: Wie viele und welche der rund 9000 Berliner Wohnungen der Akelius GmbH befinden sich in Seniorenwohnanlagen?

Antwort zu 2: Auf der Grundlage von „Grundstücks-Leihverträgen“ mit verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften wurden zwischen Ende der 1960’er Jahre und Mitte der 1970’er Jahre Seniorenwohnhäuser errichtet (vgl. Antwort zur Schriftlichen Anfrage der Abgeordneten Katrin Lompscher und Steffen Zillich (LINKE) vom 08.09.2014 - S17/14511).

Davon befinden sich derzeit folgende Grundstücke im Eigentum der Akelius GmbH:

- Spener Str. 36-38
- Hansa-Ufer 5
- Bachstr. 4-5

Frage 3: Von wem hat die Akelius GmbH Wohnungen in der Mittelheide im Bezirk Treptow-Köpenick erworben und sind diese Wohnungen ehemalige GSW-Wohnungen?

Antwort zu 3: Hierüber liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 4: Wie sind die Umbau- und Neubaupläne der Akelius GmbH für den Umbau der Seniorenwohnanlage Hansa-Ufer 5 genehmigungsrechtlich zu bewerten (Aufstockung des Gebäudes, Neubau und daraus resultierende Abstandsflächenproblematik)?

Antwort zu 4: Die genehmigungsrechtliche Bewertung der Umbau- und Neubaupläne der Akelius GmbH auf dem Grundstück Hansa-Ufer 5 erfolgt durch das zuständige Bezirksamt Mitte von Berlin auf der Grundlage der bauordnungs- und genehmigungsrechtlichen Vorschriften Berlins, u.a. auch bezüglich der Abstandflächenproblematik bei Neubauten.

Frage 5: Welche weiteren Umbau- und Neubaupläne der Akelius GmbH für Seniorenwohnanlagen sind dem Senat bekannt?

Antwort zu 5: Dem Senat sind keine weiteren Umbau- und Neubaupläne der Akelius GmbH für Seniorenwohnanlagen bekannt.

Frage 6: Welche spezifischen Anforderungen hinsichtlich einer Genehmigung von Bauvorhaben ergeben sich für Seniorenwohnanlagen mit älteren Bewohnerinnen und Bewohnern bei Modernisierung, Umbau und Anbau?

Antwort zu 6: Die Genehmigung von Bauvorhaben erfolgt auf der Grundlage der bauordnungs- und genehmigungsrechtlichen Vorschriften Berlins. Spezifische genehmigungsrechtliche Anforderungen von Bauvorhaben für „Seniorenwohnanlagen“ mit älteren Bewohnerinnen und Bewohnern bei Modernisierung, Umbau und Anbau sind darin nicht detailliert aufgeführt.

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.

Bei Neubaumaßnahmen müssen die Anforderungen der bauordnungs- und genehmigungsrechtlichen Vorschriften Berlins beachtet werden, u.a. § 39 „Aufzüge“ und § 51 „Barrierefreies Bauen“ der Bauordnung Berlin.

Frage 7: Wie werden die teils hochaltrigen Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung bzw. nicht tragbaren Mietbelastungen geschützt?

Antwort zu 7: Das Mietpreisrecht, welches die Frage nach der zulässigen Miethöhe beantwortet und die einzelnen Mieterhöhungsmöglichkeiten regelt, ist je nach Wohnungsart unterschiedlich.

Für alle nicht preisgebundenen Wohnungen gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), hier insbesondere die §§ 556 bis 561 BGB.

Bei Sozialwohnungen sind das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), die Neubaumietenverordnung (NMV) und die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich.

Sonderregelungen gelten schließlich noch beim "vertraglich geförderten Wohnungsbau", bei Wohnungen der integrierten (einkommensorientierten) Förderung und teilweise bei öffentlich geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (Mieterbündnis).

Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten die Vorschriften des § 559 BGB.

Frage 8: Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass die Angebotsmieten für Wohnungen der Akelius GmbH weit über dem Oberwert des Mietspiegels 2013 liegen (in der Mittelheide fast das Doppelte, in Friedrichshain sogar darüber)?

Frage 9: Welche Schritte und ordnungsrechtlichen Maßnahmen hält der Senat angesichts überhöhter Angebotsmieten für angemessen und wie wird er gegenüber den Bezirken darauf hinwirken, dass diese ergriffen werden?

Antwort zu 8 und 9: Zur Beurteilung bzw. Bewertung der „Angebotsmieten“ für Wohnungen der Akelius GmbH sind die spezifischen Grundlagen und Kriterien erforderlich.

Anlässlich des Mietvertragsabschlusses kann im Grundsatz die sogenannte Marktmiete verlangt werden, also die Miete, die sich nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Miete liegt deshalb häufig über der Miete der Vormieterin oder des Vormieters.

Eine Obergrenze für den Mietpreis kann jedoch aufgrund § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) bestehen. § 5 WiStG regelt den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung. Hiernach kann eine Miete unzulässig sein, die 20% - in einigen Fällen 50% - über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies gilt jedoch nur, wenn der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen ausgenutzt hat.

Die Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren aufgrund Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStG) ist in Berlin Aufgabe der Bezirksämter.

Frage 10: Wie gedenkt der Senat, das spezielle barrierefreie Wohnungsangebot für Senior/innen, dass durch Privatisierung und Mieterhöhungen bei der Akelius GmbH verloren geht, auf andere Weise zu kompensieren?

Antwort zu 10: Durch steigende Neubauaktivitäten wird der Anteil barrierefreier Wohnungen durch die Vorschriften der Bauordnung Berlin (§§ 39 und 51 BauO Bln) erhöht. Auch unterstützt der Wohnungsbaufonds des Senats finanziell bei der Errichtung barrierefreier/barrierearmer Wohnungen.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch die von der Akelius GmbH beabsichtigten Maßnahmen das barrierefreie Wohnungsangebot verringert wird.

Frage 11: Welche Angebote zum Ankauf von Immobilien der Akelius GmbH durch städtische Wohnungsunternehmen sind dem Senat bekannt und wie wird der Senat darauf hinwirken, dass ein relevanter Teil des barrierefreien Wohnraums bei der Akelius GmbH für die Zielgruppe der Senior/innen erhalten bleibt?

Antwort zu 11: Angebote zum Ankauf von Immobilien der Akelius GmbH durch städtische Wohnungsunternehmen sind nicht bekannt.

Berlin, den 27. Januar 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Jan. 2015)