Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 16 193
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 29. April 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Mai 2015) und **Antwort**

Greifenhagener Straße 48

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

Frage 1: In welcher Höhe insgesamt flossen öffentliche Fördergelder in die Häuser Greifenhagener Straße 48? (Bitte jeweils nach Förderprogramm bzw. Fördertopf und Zeitraum auflisten.)

Antwort zu 1: Gemäß Auskunft der Investitionsbank Berlin wurde die Errichtung des Objektes im Sozialen Wohnungsbau im Wohnungsbauprogrammjahr 1995 mit laufenden Aufwendungshilfen in Höhe von insgesamt 6.275.255,22 Euro gefördert. Diese Förderbeträge kamen im Zeitraum vom 01.10.1996 bis zum 30.09.2011 zur Auszahlung. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Mietenkonzepte zum Sozialen Wohnungsbau in folgenden Zeiträumen Aufwendungszuschüsse zur Begrenzung des förderbedingten Mietenanstiegs ausgezahlt:

Mietenkonzept	Aufwendungszuschüsse	Laufzeit der Aufwendungszuschüsse
1999	27.996,48 €	01.10.1999 - 30.09.2011
2000	52.392,12 €	01.10.2000 - 30.09.2011
2002	42.866,28 €	01.10.2002 - 30.09.2011
2008	4.200,00 €	01.04.2008 - 30.09.2011
insgesamt	127.454,88 €	01.10.1999 - 30.09.2011

Die Förderung belief sich somit auf insgesamt 6.402.710,10 Euro.

Frage 2: Wie hoch war gegebenenfalls der Eigenanteil des Investors bei bewilligten öffentlichen Fördergeldern?

Antwort zu 2: Gemäß Auskunft der Investitionsbank Berlin belief sich der Eigenanteil des Investors auf 1.665.656,02 Euro. Das sind rd. 19,95 % der förderfähigen Gesamtkosten des Bauvorhabens in Höhe von 8.381.001,88 Euro.

Frage 3: Wurden darüber hinaus weitere öffentliche Gelder in die Häuser Greifenhagener Straße 48, 48a, 48b investiert und wenn ja, welche und in welcher Höhe?

Antwort zu 3: Gemäß Auskunft der Investitionsbank Berlin wurden im Rahmen der Härtefallregelung nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin (Gesetz- und Verordnungsblatt vom 09. Juli 2011, S. 319)

- 12 Mietparteien Mietausgleich in Höhe von insgesamt 16.495,85 EUR,
- 17 Mietparteien Umzugskostenhilfe in Höhe von insgesamt 34.500,00 EUR.

bewilligt. Nach Kenntnis der Investitionsbank Berlin wurden über diese und die bei der Antwort zu Frage 1 genannten Beträge hinaus keine weiteren Mittel aus öffentlichen Haushalten gewährt. Informationen darüber, ob und in welchem Umfang Mieterinnen und Mieter Leistungen für Wohngeld oder Kosten der Unterkunft erhalten, liegen der Investitionsbank Berlin und dem Senat nicht vor.

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.

Frage 4: Das Haus Greifenhagener Straße 48 wurden entsprechend § 5 des Wohnraumgesetzes Berlin verkauft. Dennoch erfolgte keine Absenkung der zuvor verlangten Kostenmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Welche Sanktionsmöglichkeiten bestehen gegenüber dem neuen Eigentümer?

Antwort zu 4: Gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 2 Wohnraumgesetz Berlin endet bei mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Objekten, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 ausläuft, die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ im Falle eines freihändigen Verkaufs im Zeitpunkt der wirksamen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück auf den Erwerber. Das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ trat gemäß Auskunft der Investitionsbank Berlin am 10.12.2014 mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch ein.

Mit dem Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert erlöschen neben der Möglichkeit der Mietvertragsparteien, sich auf die Kostenmiete zu berufen, auch die Möglichkeiten einer Verfolgung und Ahndung von Mietpreisverstößen nach den §§ 25 und 26 Wohnungsbindungsgesetz.

§ 5 Absatz 3 Wohnraumgesetz Berlin regelt bei den unter diese Vorschrift fallenden Förderobjekten die Miethöhe zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ wie folgt: Liegt die verlangte Miete zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Absatz 1 über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so reduziert sich diese mit dem Eintreten des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Investitionsbank Berlin hat die Mieter entsprechend zu unterrichten.“

Der neue Eigentümer kann sich somit ab dem Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft öffentlich gefördert zur Begründung seiner Mietforderung nicht mehr auf die Kostenmiete berufen.

Die Investitionsbank hat, nachdem sie von der Eigentumsumschreibung Kenntnis erhalten hat, mit Zustellungs-Schreiben vom 14.01.2015 sämtliche 44 Mietparteien umgehend über die Rechtslage informiert. Dabei hat sie zutreffend darauf hingewiesen, dass sich die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Regel aus dem Berliner Mietspiegel 2013 herleitet. Weiterhin hat sie die Mieterschaft darüber informiert, dass im Streitfall mit dem Vermieter über die genaue Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Klärung nur auf zivilrechtlichem Wege möglich ist.

Frage 5: Wie viele Belegungsbindungen sind mit dem Verkauf des Hauses Greifenhagener Straße 48 verloren gegangen?

Antwort zu 5: In der Greifenhagener Straße 48, 48 a und 48 b sind insgesamt 44 Wohnungen im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gefördert worden. Entsprechend der mit der Senatsentscheidung des Jahres 2003 zur Einstellung weiterer Bewilligungen von Anschlussförderung vereinbarten Verfahrensweise sind diese Wohnungen fünf Jahre vor dem Auslaufen der Grundförderung von den Belegungsbindungen freigestellt worden.

Frage 6: Sieht der Senat gesetzlichen Handlungsbedarf, um ähnliche Problemstellungen, wie in Frage 3 und 4 angesprochenen, in Zukunft zu vermeiden?

Antwort zu 6: Zu Frage 3: Der Senat hält seine Entscheidung vom 04.02.2003, die Gewährung von Anschlussförderung einzustellen, unter den damals gegebenen Voraussetzungen für richtig. Die regelmäßigen Berichte des Senats an das Abgeordnetenhaus belegen, dass zum einen die finanziellen Entlastungsffekte durch den Wegfall der Anschlussförderung bisher größer waren, als der Senat diese seinerzeit eingeschätzt hatte. Zudem haben sich nach Einschätzung des Senats bisher auch die seinerzeit eingeführten Härtefallregelungen für Mieterinnen und Mieter einschließlich der 2011 bei der Verabschiedung des Wohnraumgesetzes Berlin vorgenommenen Veränderungen dem Grunde nach bewährt.

Zu Frage 4: Die Regelung des § 5 Wohnraumgesetz Berlin bezweckt, dass sich der Erwerber eines Förderobjektes, dessen Grundförderung ausgelaufen ist, nicht mehr auf die Kostenmiete berufen darf, welche im Allgemeinen deutlich höher ist als die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese Regelung hat sich nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt dem Grunde nach bewährt. Denn sie senkt die Miete der Mieterinnen und Mieter, soweit diesen eine höhere Miete als die ortsüblichen Vergleichsmiete abverlangt wurde, ab dem Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete ab.

Die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt durchgeführte Evaluierung des Wohnraumgesetzes Berlin (siehe im Einzelnen unter http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungs-bau/wohnraumgesetz/download/evaluierungsgutachten_wogbln.pdf) hat gezeigt, dass bei der praktischen Umsetzung des § 5 Wohnraumgesetz Berlin im Einzelfall Probleme auftreten können. Zum einen war diese Regelung nur wenigen Mieterinnen und Mietern bekannt. Die Gutachterinnen und Gutachter schlagen deshalb vor, zusätzlich zur Information seitens der Investitionsbank Berlin auch eine Informationspflicht seitens der/des Vermieterin/Vermieters einzuführen. Zum andern sehen die Gutachterinnen und Gutachter gesetzlichen Klarstellungsbedarf bei der Abgrenzung der Verkaufsfälle, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen. Zudem weisen sie darauf hin, dass es dem Gesetzgeber grundsätzlich möglich sei, die Mietenbildung nach dem Auslaufen der Grundförderung auch auf andere Weise zu regeln, als dies in § 5 Wohnraumgesetz Berlin erfolgt ist.

In Auswertung des Gutachtens und unter Berücksichtigung der Diskussionen, die im Rahmen der seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einberufenen Expertengruppe zum Sozialen Wohnungsbau geführt wurden, ist die Senatsverwaltung zu der Einschätzung gelangt, dass auf der einen Seite die von den Gutachterinnen und Gutachtern vorgeschlagenen Veränderungen „Informationspflicht des Vermieters“ und „Klarstellungen bei der Abgrenzung der Verkaufsfälle nach § 5 Wohnraumgesetz Berlin“ für sich allein eine Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin noch in der laufenden Legislaturperiode nicht rechtfertigen würden. Zum andern schätzt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aufgrund ihrer Erfahrungen mit den Beratungen der Expertengruppe ein, dass die verbleibende Zeit der laufenden Legislaturperiode für eine umfassende politische Diskussion und Entscheidung über die Vor- und Nachteile einer grundlegenden Veränderung des Mietpreisbildungssystems im Sozialen Wohnungsbau nicht ausreichen würde, zumal hier sinnvollerweise nicht allein der Teilbereich der veräußerten Förderobjekte ohne Anschlussförderung, sondern der gesamte Soziale Wohnungsbau in Berlin zu erörtern wäre.

Frage 7: Ist dem Senat bekannt, zu welchem Kaufpreis das Haus Greifenhagener Straße 48 verkauft wurde?

Antwort zu 7: Dem Senat ist der Kaufpreis bekannt.

Berlin, den 27. Mai 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2015)