

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (**LINKE**)

vom 14. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mai 2020)

zum Thema:

Gropiushaus II: Nachwirkung der Darlehensförderung für Sozialwohnungen

und **Antwort** vom 02. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Juni 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 23475
vom 14. Mai 2020
über Gropiushaus II: Nachwirkung der Darlehensförderung für Sozialwohnungen

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

Frage 1:

Welche aktuelle Entwicklung zum sogenannten Gropiushaus in der Gropiusstadt im Bezirk Neukölln, Lipschitzallee 45/47/49 sowie Fritz-Erler-Allee 112/113/116, gibt es seit der Schriftlichen Anfrage auf Drucksache 18/12877 vom 04.12.2017?

Antwort zu 1:

Das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ist zum 31.12.2018 eingetreten. Es sind Klagen von zwei Mietparteien anhängig, und zwar gegen die zgs Consult GmbH wegen der Einstellung der Mietzuschüsse nach dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ sowie gegen die Investitionsbank Berlin (IBB) wegen angeblicher Verweigerung der Sachverhaltsaufklärung. Die angesetzten Verhandlungstermine sind jeweils vom Verwaltungsgericht abgesagt worden, so dass die Verfahren bisher nicht abgeschlossen werden konnten. Des Weiteren wurden von zwei Mietern und einer weiteren politisch tätigen Person Anträge auf Akteneinsicht nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz gestellt. Nach Durchführung des vorgesehenen Anhörungsverfahrens hat die IBB die beantragten Akteneinsichten positiv beschieden. In zwei Fällen hat die Eigentümerin bereits Klage gegen diese Bescheide erhoben; im dritten Fall wird die Klage in Kürze erwartet. Die Akteneinsichten können aus rechtlichen Gründen bis zur Entscheidung über die Klagen von der IBB nicht gewährt werden.

Frage 2:

In welcher Höhe wurde der Bau der Wohnungen gefördert? (Bitte aufschlüsseln nach a) Annuitätshilfen, b) Sonder-Aufwendungszuschüssen, c) Aufwendungsdarlehen sowie ggf. d) weiteren Förderungen.)

Antwort zu 2:

Insgesamt wurden folgende Fördermittel ausgezahlt:

Annuitätshilfedarlehen 6.446.922,34 EUR

Aufwendungsdarlehen 11.915.814,97 EUR

Annuitätshilfezuschuss 19.393.201,61 EUR

Weitere Aufwendungszuschüsse 4.768.979,47 EUR

Frage 3:

Trifft es zu, dass im Jahr 2018 für dieses Objekt des West-Berliner Sozialen Wohnungsbaus die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach einer bereits im Jahr 2008 erfolgten vollständigen vorzeitigen Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen endete?

Antwort zu 3:

Die öffentlichen Mittel wurden im Jahr 2008 vorzeitig vollständig zurückgezahlt. Nach den damaligen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes endete die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres, das dem Jahr der vollständigen Rückzahlung folgt; hier somit am 31.12.2018.

Frage 4:

Trifft es zu, dass der Eigentümer aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ im Jahr 2018 eine Miete von bis zu 9,60 Euro pro Quadratmeter nettokalt monatlich als Sozialmiete fordern konnte?

Antwort zu 4:

Die ab 01.01.2017 bis 31.12.2018 zulässige Kostenmiete belief sich auf 9,6518 EUR/m² Wohnfläche mtl., die nach dem Kenntnisstand der IBB in dieser Höhe vom Vermieter nicht verlangt wurde.

Frage 5:

Auf welcher Rechtsgrundlage kann der Eigentümer auch nach der vorzeitigen Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen Zinsen in Höhe des zuletzt gültigen Zinssatzes als Kapitalkosten berücksichtigen und somit auf die Miete umlegen?

Antwort zu 5:

Die für die Bindungsdauer zulässigen Ansätze für das Annuitätshilfe- und das Aufwendungsdarlehen ergeben sich aus § 18 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV –. Die Zinsansätze für die planmäßig getilgten Fremdmittel sind in § 21 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV – geregelt.

Frage 6:

Inwiefern hat sich die Gewährung von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln neben den Darlehen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 WoBindG auf das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ausgewirkt?

Antwort zu 6:

Bei den Aufwendungszuschüssen handelt es sich nicht um öffentliche Mittel nach § 6 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz – II. WoBauG –. Die Zuschüsse haben somit keinen Einfluss auf das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Die Bindungswirkung ergibt sich allein aus den bewilligten Darlehen.

Frage 7:

Wie bemisst sich seit dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ im Jahr 2018 die zulässige Miethöhe; wie hoch liegt sie aktuell tatsächlich (ggf. bitte Bandbreite nennen)?

Antwort zu 7:

Seit dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ am 31.12.2018 gilt das allgemeine Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches auch für diese ehemaligen Sozialwohnungen. Die Miethöhen der ehemaligen Sozialwohnungen werden nicht erfasst. Ohne Modernisierung der Bestände kommt nach dem Bindungsende vor allem eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete in Betracht, höchstens jedoch 15 % innerhalb von drei Jahren. Die zulässige Kostenmiete zum Bindungsende lag grundsätzlich über den im Berliner Mietspiegel 2019 abgebildeten entsprechenden Oberwerten, so dass Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht oder nur im sehr geringen Umfang möglich gewesen wären. Seit dem Inkrafttreten des MietenWoG Bln am 23. Februar 2020 gilt ein weitgehender Mietestopp, maßgeblich ist grundsätzlich die Höhe der Stichtagsmiete am 18. Juni 2019. Bei Wiedervermietung einer Wohnung darf die Miete außerdem auch nicht über der maßgeblichen Mietobergrenze liegen. Die Mietobergrenze für eine Wohnung mit erstmaliger Bezugsfertigkeit 1973 bis 1990 mit Sammelheizung und Bad liegt, insoweit keine zusätzlichen Merkmale hinzutreten, bei 6,04 Euro pro Quadratmeter monatlich.

Frage 8:

Kann der so genannte Berliner Mietendeckel angewendet werden, weil es sich mit Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht mehr um Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, für den das Mietendeckel-Gesetz nicht gilt, handelt?

Antwort zu 8:

Ja, siehe auch Antwort 7.

Berlin, den 02.06.2020

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen