

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 16. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Januar 2023)

zum Thema:

Oranienstraße 169 – Fördervertrag, Belegungsrechte und Mietendeckelung

und **Antwort** vom 02. Februar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Februar 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 14 627

vom 16. Januar 2023

über Oranienstraße 169 – Fördervertrag, Belegungsrechte und Mietendeckelung

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teils Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Konditionen und Bedingungen sah der Fördervertrag zwischen der Senatsbauverwaltung und den Erwerbem der Oranienstraße 169 aus dem Jahr 1994 vor?

Antwort zu 1:

Mit dem Förderungsvertrag zwischen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen und der GbR Oranienstraße 169 wurden neben Anforderungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und der Erbringung von Eigenleistungen Auflagen bezüglich der Belegung von Wohnungen und der Begrenzung des Mietzinses sowie der Anzahl der Mitglieder der GbR Oranienstraße 169 und des

Zustimmungserfordernis Berlins bei Änderungen der Zusammensetzung der GbR und bei Grundstücksveräußerungen vertraglich vereinbart.

Frage 2:

Wurden die Bedingungen grundbuchlich oder durch einen Besserungsschein gesichert?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 2:

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Verwendung der Förderungsmittel und der Einhaltung der Vertragsbestimmungen hat der Förderungsempfänger vertragsgemäß eine Grundschuld zugunsten Berlins an rangbereitetester Stelle eintragen lassen.

Frage 3:

Wie, wann und durch wen wurde die Einhaltung des Fördervertrages sichergestellt?

Antwort zu 3:

Die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH – Treuhänderischer Sanierungsträger war mit der Baubegleitung und Prüfung beauftragt. Im Rahmen der Schlussabrechnung der Baumaßnahmen des Vertrags wurde die Belegung der Wohnungen anhand von vorzulegenden Meldebescheinigungen von der Förderstelle geprüft.

Im Rahmen der Beantragung einer Löschungsbewilligung bezüglich der gemäß dem Förderungsvertrag im Grundbuch eingetragenen Grundschuld wurden vor der Erteilung der Löschungsbewilligung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020 abschließend die Miethöhen geprüft.

Frage 4:

Auf welcher rechtlichen Grundlage plant der Bezirk jetzt Einfluss auf einen möglicherweise anstehenden Verkauf zu nehmen? In der Pressemitteilung Nr. 8 vom 12.01.2023 teilt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit, dass für das Objekt ein „präventiven Erwerbs“ in Sicht sei. Um was handelt es sich dabei?

Antwort zu 4:

Nach Angaben des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin ist der präventive Erwerb ein freiwilliges Instrument, das zwischen Verkäufern und möglichen Käufern, mit gemein- oder mieterwohlorientiertem Anspruch, vermittelt. Eine Grundlage im Sinne eines formell-materiellen Gesetzes zur Einflussnahme des Bezirks besteht nicht.

Der Bezirk verfolgt durch sein Handeln insbesondere den Auftrag der Verfassung von Berlin Artikel 28: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.“

Frage 5:

Welche Rolle übernimmt der Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Kooperative Stadtentwicklung Florian Schmidt bei dem Verkauf des Objektes

Antwort zu 5:

Nach Angaben des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wird der Vorgang durch die bezirkliche AKS Gemeinwohl begleitet und unterstützt, deren Auftrag u. a. insbesondere „[...] die Sicherung der „Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen“ (Artikel 28 VvB) ist.

Stadtrat Schmidt hat an der ersten Mieterversammlung teilgenommen, in der sich eine Genossenschaft der Mieterschaft vorgestellt und einen Vorschlag zum gemeinsamen Erwerb des Hauses und zur Sicherung der gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung unterbreitet hat. Er wird an zukünftigen Mieterversammlungen jedoch erfahrungsgemäß aus Termingründen nicht immer teilnehmen können. Es ist Sache der Genossenschaft, sich mit Eigentümern und Mietern auf ein tragfähiges und finanzierbares Modell zu einigen. Falls die Mieter*innen ein solches Modell für tragfähig erachten und mehrheitlich umsetzen wollen, wird das Bezirksamt und Stadtrat Schmidt diese Selbsthilfe begrüßen, die langfristig das ursprüngliche Förderziel des Landes Berlin für das Haus Oranienstr. 169 absichern soll.

Frage 6:

Werden bei dem angekündigten Erwerb Belegungsrechte für WBS-Berechtigte gesichert?

Antwort zu 6:

Nach Angaben des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin: Nein. Nach Kenntnis des Bezirksamtes wird die mögliche Käuferin keine öffentliche Förderung in Anspruch nehmen. Über freiwillige Maßnahmen der möglichen Käuferin ist noch nichts bekannt. Es ist davon auszugehen, dass Mieterinnen und Mieter und potenzielle Käuferin mit dem zu entwickelnden Modell, das natürlich auch vom erwarteten Verkaufspreis der derzeitigen Eigentümerinnen und Eigentümern abhängt, an die Öffentlichkeit gehen, sobald es feststeht und von den Mieterinnen und Mietern mitgetragen wird.

Frage 7:

Stehen für einen zukünftigen Erwerb des Objekts Fördermittel für eine gemeinwohlorientierte oder städtische Wohnungsbaugenossenschaft zur Verfügung? Wenn ja, unter welchen Bedingungen?

Antwort zu 7:

Grundsätzlich stehen aus dem Landes-Förderprogramm zum genossenschaftlichen Bestandserwerb Fördermittel zur Verfügung. Nach Kenntnis des Stadtentwicklungsamtes des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin werden solche in diesem Fall jedoch nicht beantragt, vgl. Antwort zu Frage 6.

Frage 8:

Was sehen die aktuellen Verwaltungsvorschriften zur Sicherung und Kontrolle von Belegungsrechten und der Einhaltung weiterer Auflagen der Vorkaufsrechtsbegünstigten vor?

Frage 8a.:

Wer ist jeweils zuständig für die Einhaltung der Auflagen?

Frage 8b.:

Wie wird deren Einhaltung kontrolliert?

Frage 8c.:

Wo und wie muss deren Einhaltung dokumentiert werden?

Frage 8d.:

Welche Strafen sind bei Nicht-Einhaltung vorgesehen?

Antwort zu 8 bis 8d.:

Die mit der Förderung verbundenen Auflagen müssen stets von den Fördernehmern eingehalten werden. Im Rahmen der Bestandserwerbsförderung für Wohnungsbaugenossenschaften verpflichten sich letztere in einem Fördervertrag zur Begründung von Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen. Die IBB informiert die zuständige bezirkliche Stelle über die Förderung und stellt dieser eine Kopie des Fördervertrags zur Verfügung. Sobald eine Wohneinheit in einem Förderobjekt frei wird, ist dies gemäß Fördervertrag dem zuständigen Wohnungsamt und der IBB zu melden. Das Wohnungsamt nimmt die betreffende Wohnung sodann in das Wohnungskataster, das eine Übersicht der geförderten Wohneinheiten in Berlin enthält, auf und ist verantwortlich für die Überprüfung der Belegungsbindung (in der Regel bei Überlassung oder Neuüberlassung an einen wohnberechtigten Haushalt). Die IBB wiederum prüft die Einhaltung der Auflage, dass für ein Viertel der Wohnungen nach deren Freiwerden Bindungen zu begründen sind. Sofern gegen die Auflagen zur Belegungsbindung verstoßen wird, ist § 52 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) anzuwenden. Bei Überlassung einer belegungsgebundenen Wohnung an einen Haushalt ohne entsprechende Berechtigung beträgt das Bußgeld bis zu 10.000 EUR. Bei Verstößen gegen die Mietbindung oder bei Vergütung unberechtigter Leistungen kann ein Bußgeld bis zu 50.000 EUR verhängt werden.

Frage 9:

Wie und in welchen Abständen überprüfen die Bezirke die Einhaltung der Belegung von Wohnungen mit WBS-Berechtigten in Objekten, für die in den vergangenen 5 Jahren durch sie ein Vorkaufsrecht ausgeübt wurde?

Frage 10:

In welchen Vorkaufsrechtsfällen war eine Überprüfung der Belegung gar nicht oder nur eingeschränkt möglich? Was waren die Ursachen und was wurde unternommen, um entsprechende Überprüfungen dennoch durchführen zu können?

Antwort zu 9 und 10:

Siehe Antwort zu Frage 8. Bei Freiwerden der Wohnungen von Objekten, die im Rahmen der Bestandserwerbsförderung für Genossenschaften gefördert wurden, erfolgt nach Belegung der Wohnungen mit berechtigten Haushalten keine abermalige Prüfung, sofern die Wohnungen mit denselben Haushalten belegt bleiben. Bei erneuter Überlassung einer belegungsgebundenen Wohnung ist wieder ein Wohnberechtigungsschein durch den beziehenden Haushalt vorzulegen.

Berlin, den 2.2.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen