

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 19. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dezember 2023)

zum Thema:

Auslaufende Sozialbindungen, Legionellenbefall und Schimmel bei Vonovia in Reinickendorf

und **Antwort** vom 2. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Januar 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 17671

vom 19. Dezember 2023

über Auslaufende Sozialbindungen, Legionellenbefall und Schimmel bei Vonovia in Reinickendorf

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht 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 Reinickendorf von Berlin um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu den Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Sozialwohnungen gibt es derzeit in Reinickendorf Ost?

- a. Wie viele Sozialwohnungen entfallen jeweils auf landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Eigentümer?
- b. Wie viele Mietpreis- und Belegungsbindungen laufen in den einzelnen Jahren bis 2026 aus? (Bitte nach Eigentübertypen getrennt auflisten.)

Antwort zu 1:

Im Prognoseraum Reinickendorf Ost gibt es aktuell 1.686 Sozialwohnungen.

Zu 1a:

Von den 1.686 Sozialwohnungen entfallen 134 Wohnungen auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen, 136 Wohnungen auf Genossenschaften und 1.416 Wohnungen auf private Eigentümer.

Zu 1b:

Es laufen bis 2026 keine Mietpreis- und Belegungsbindungen bei den landeseigenen Sozialwohnungen in dem Prognoseraum Reinickendorf Ost aus.

Im Jahr 2024 läuft die Mietpreis- und Belegungsbindung von acht genossenschaftlichen Sozialwohnungen aus. In den Jahren 2025 und 2026 laufen keine Mietpreis- und Belegungsbindungen bei den genossenschaftlichen Sozialwohnungen aus.

Bei den privaten Eigentümern fallen im Jahr 2024 23 Sozialwohnungen und im Jahr 2025 21 Sozialwohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung. Im Jahr 2026 fallen keine Sozialwohnungen privater Eigentümer aus der Bindung.

Frage 2:

Wie viele Sozialwohnungen gibt es derzeit rund um die Emmentaler Straße/Ecke Thurgauer Straße in Reinickendorf?

- a.) Wann laufen die Mietpreis- und Belegungsbindungen aus?
- b.) Wie viele der Sozialwohnungen befinden sich im Besitz der Vonovia? Inwiefern gibt es darüber hinaus weitere Eigentümer?

Antwort zu 2:

Aus Gründen der örtlichen Begrenzung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf den Planungsraum Schäfersee.

Es gibt aktuell 371 Sozialwohnungen im Planungsraum Schäfersee.

Zu 2a:

Die Mietpreis- und Bindungsausläufe der 371 Sozialwohnungen können der nachfolgenden Tabelle entnehmen.

2023	111
2027	91
2028	73
2029	48
2032	34

Für 14 Sozialwohnungen ist der Zeitpunkt der Mietpreis- und Bindungsausläufe noch nicht verfügbar.

Zu 2b:

Aus Datenschutzgründen kann zu einzelnen Eigentümern im Rahmen der Schriftlichen Anfrage keine Auskunft erteilt werden. Die Antwort wird daher in Eigentümerklassen eingeteilt.

Von den 371 Sozialwohnungen entfallen 91 Wohnungen auf Genossenschaften und 280 Wohnungen auf private Eigentümer. Es befinden sich keine Sozialwohnungen im Besitz der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Frage 3:

Welche Erkenntnisse haben Senat und Bezirk über Mietsteigerungen nach dem Auslaufen der Sozialbindungen?

- a. Inwiefern werden Senat und Bezirk tätig, um betroffene Mieterinnen und Mieter, die vielfach nur über sehr geringe Einkommen verfügen, vor einer Verdrängung zu schützen?
- b. Inwiefern liegen Bezirk und Senat Erkenntnisse zu überdurchschnittlich hohen Betriebskostenzahlungen in den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vor?

Antwort zu 3:

Die Erhöhung der Mieten nach Auslaufen von Mietpreisbindungen ist im Rahmen der Grenzen, die nach den §§ 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sowie der in Berlin geltenden Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) bestehen, möglich. Die Mietsteigerungsmöglichkeiten sind einzelfallabhängig bzw. objektspezifisch, sowohl aufgrund der förderteknisch variierenden Sozialmieten zum Bindungsende und deren bisheriger Ausschöpfung durch Vermieterinnen und Vermieter (Ist-Mieten teilweise unter zulässigen Mieten), als auch der für die Bestände nach Bindungsende variierenden einschlägigen ortsüblichen Vergleichsmieten bzw. Mietspiegelfelder (z.B. bisherige Sozialmieten lageunabhängig, ortsübliche Vergleichsmiete lageabhängig).

Die Bestandsmieterinnen und -mieter sind nach dem Sozialbindungsende vor Verdrängung durch die mieterschützenden Regeln des BGB und weiterer Verordnungen zur Begrenzung der Mieterhöhung oder des 10-jährigen Ausschlusses von Eigenbedarfskündigungen bei Umwandlungen geschützt. Im Bezirk Reinickendorf besteht wie in allen Berliner Bezirken das Angebot einer kostenfreien Mieterberatung. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen stehen zur Senkung der Mietbelastung Übernahmen der Kosten der Unterkunft im Rahmen des Bürgergelds sowie des 2023 erheblich angehobenen Wohngelds zur Verfügung.

Gemäß der Vermieterbefragung November 2021 betragen im Sozialwohnungsbestand mit Anschlussförderung die kalten Betriebskosten durchschnittlich 2,15 €/m² sowie die warmen Betriebskosten 1,02 €/m²; im Sozialwohnungsbestand ohne Anschlussförderung betragen die kalten Betriebskosten durchschnittlich 1,96 €/m² sowie die warmen Betriebskosten 0,95 €/m².

Dem Bezirksamt Reinickendorf liegen keine Erkenntnisse über Mietsteigerungen nach dem Auslaufen der Sozialbindungen sowie zu überdurchschnittlich hohen Betriebskostenzahlungen in den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vor.

Frage 4:

Welche Erkenntnisse hat das bezirkliche Gesundheitsamt über einen anhaltenden Legionellenbefall der Wohnungsbestände?

- a.) Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um dem Legionellenbefall zu begegnen? Inwiefern wurden Gespräche den Eigentümern geführt?

Antwort zu 4:

Gemäß Angaben des Bezirksamts Reinickendorf von Berlin gab es im Mai 2021 einen Legionellenbefall in einem Mietshaus in Reinickendorf. Nachdem die Wohnungsaufsicht die Grundstückseigentümerin angeschrieben hatte, wurde der Befall durch eine Legionellenspülung beseitigt und die durchgeführte Erhöhung der Wassertemperatur sollte sicherstellen, dass der Legionellenbefall nicht wieder auftritt. Dieses Mietshaus war und ist nicht im Eigentum der Vonovia.

Es sind dem Gesundheitsamt keine ungewöhnlichen Auffälligkeiten im Sinne eines lang anhaltenden oder auf ganze Wohnbestände der Vonovia ausgeweiteten Legionellenbefalls bekannt. Die Überwachung und im Einzelfall notwendige Durchführung von Maßnahmen erfolgen entsprechend der Vorgaben der §§ 31, 51 und 53 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV). Dazu steht das Gesundheitsamt immer im Austausch mit den Objektverantwortlichen der entsprechenden Gebäude sowie den ggf. durch diese mit der Aufgabenwahrnehmung beauftragten Unternehmen.

Frage 5:

Inwiefern wurden seit 2020 etwaige Missstände der bezirklichen Bauaufsicht gemeldet? (Bitte nach Jahren getrennt auflisten.)

- a. Was hat die Bauaufsicht jeweils gegen die Missstände unternommen?
- b. Inwiefern liegen dem Bezirk Erkenntnisse über einen Schimmelbefall in den Wohnungen vor und wie wurde er in diesen Fällen tätig?

Antwort zu 5:

Gemäß Angaben des Bezirksamts Reinickendorf von Berlin sind im Jahr 2020 der Wohnungsaufsicht des Bezirks Reinickendorf 207 Fälle von Missständen bekannt geworden, im Jahr 2021 waren es 242, im Jahr 2022 229 und im Jahr 2023 bis zum 21.12.2023 294.

Der Wohnungsaufsicht sind im Jahr 2020 38 Fälle mit Schimmelbefall in Mietwohnungen bekannt geworden, im Jahr 2021 waren es 48, im Jahr 2022 69 und im Jahr 2023 bis zum 21.12.2023 105 Fälle.

Die Vorgehensweise ist bei allen bekannt gewordenen Mängeln die gleiche: durch Kontaktaufnahme mit dem Grundstückseigentümer, der Grundstückseigentümerin bzw. der Hausverwaltung wird versucht, eine gütliche Einigung bezüglich der Beseitigung der Missstände herbeizuführen. Sollte dies nicht gelingen, wird nach einer Ortsbesichtigung falls notwendig ein Verwaltungsverfahren (Anhörungen, Anordnungen mit Androhung von Zwangsmitteln, Festsetzung von Zwangsmitteln und Umsetzung einer Ersatzvornahme) durchgeführt.

Bei der Meldung von Schimmelpilz in Mietwohnungen wird besonderes Augenmerk darauf gelegt herauszufinden, worin die Ursache für die Entstehung des Schimmels liegt. Sollte es sich hierbei um bauliche Mängel handeln (z.B. Undichtigkeiten von Dächern oder Rohrleitungen, Fassadenschäden, Eindringen von Feuchtigkeit durch undichte Fenster), wird auch die Beseitigung dieser Mängel von der Wohnungsaufsicht gefordert und durchgesetzt.

Berlin, den 02.01.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen