

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 31. Oktober 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. November 2012) und **Antwort**

Belegungs- und Mietpreisbindung, Leerstand, Umwandlung in Wohneigentum von im Rahmen der Stadterneuerung geförderten Mietwohnungen

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

Frage 1: Wie viele Wohnungen, die aus Mitteln der Stadterneuerung gefördert worden sind, weisen derzeit noch Belegungs- und Mietpreisbindungen auf und wie wird sich deren Anzahl bis 2020 entwickeln (bitte nach Bezirken auflgliedern)?

Antwort zu 1: Hierzu wird auf die Anlage 3 der Antwort auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Matthias Brauner (CDU) vom 13.02.2012 – Drucksache 17/10201 - verwiesen.

Bezirk	Anzahl Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau (WoBindG/WoFG) am 31.12.2011	Anzahl belegungsgebundene Wohnungen (BelBindG) am 31.12.2011	Anzahl belegungsgebundene Wohnungen (Mod/Inst RL) am 31.12.2011	Anzahl Wohnungen mit Belegungsbindung insgesamt am 31.12.2011
Mitte	21.863	6.217	6.164	34.244
Friedrichshain-Kreuzberg	13.867	11.826	7.218	32.911
Pankow	7.563	19.961	7.928	35.452
Charlottenburg-Wilmersdorf	11.533	0	387	11.920
Spandau	19.916	0	76	19.992
Steglitz-Zehlendorf	10.783	0	17	10.800
Tempelhof-Schöneberg	23.362	0	1.021	24.383
Neukölln	30.097	0	1.460	31.557
Treptow-Köpenick	4.612	16.853	3.080	24.545
Marzahn-Hellersdorf	2.444	31.213	11	33.668
Lichtenberg	2.477	36.043	998	39.518
Reinickendorf	13.675	0	11	13.686
Berlin gesamt	162.192	122.113	28.371	312.676

Quelle: Wohnungskataster der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 2: Trifft es zu, dass in den seinerzeitigen Förderverträgen keine Sanktionen bei Leerstand enthalten sind, und wenn ja, aus welchen Gründen?

Antwort zu 2: Nein: Der Verfügungsberechtigte hat sich im Fördervertrag verpflichtet, freie und frei werdende Wohnungen dem jeweiligen Bezirksamt von Berlin zu melden sowie Wohnungen nur mit vorheriger Zustimmung des Bezirksamtes zu überlassen.

Das Bezirksamt (bzw. die in dessen Auftrag tätige Stelle) wird aufgrund der Freimeldung geeignete Mietinteressenten aus dem Kreis der Wohnberechtigten (das sind Sanierungsbetroffene sowie Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein) benennen. Sollten dem Bezirksamt bzw. der beauftragten Stelle keine geeigneten Wohnungssuchenden bekannt sein, so kann es den Verfügungsberechtigten ggf. von den genannten Verpflichtungen freistellen. Durch diese Regelungen ist im Regelfall eine zügige Wiedervermietung an berechnigte Wohnungssuchende gewährleistet.

Das Unterlassen der Freimeldung an das Bezirksamt oder die Vermietung an Nichtberechnigte sind Verstöße gegen den Fördervertrag. Diese können durch Minderung der Förderung, ggf. auch durch Kündigung des Fördervertrages und Rückforderung der Fördermittel (einschließlich Verzinsung) geahndet werden.

Frage 3: Welche Möglichkeiten haben Bezirksbehörden bzw. IBB, gegen den Leerstand von geförderten Wohnungen vorzugehen?

Antwort zu 3: Wenn die Bezirke feststellen, dass sich ein Fördernehmer nicht an die Verpflichtung zur Meldung freier und freiwerdender Wohnungen hält, teilen sie dieses der Investitionsbank Berlin (IBB) als vertragsschließender Partei mit. Die IBB wird nach Prüfung der Sachlage den Verfügungsberechnigten vorrangig zur Wiederherstellung eines vertragskonformen Verhaltens auffordern. Sollte dies ergebnislos bleiben, wird sie ggf. die in der Antwort zu Frage 2 genannten Sanktionsschritte einleiten.

Frage 4: Hält der Senat eine Nachbesserung der Verträge in Bezug auf die Sanktionierung von Leerstand für erforderlich und möglich?

Antwort zu 4: Der Senat sieht keinen Bedarf für eine Veränderung des in den Antworten zu Fragen 2 und 3 erläuterten Verfahrens.

Frage 5: Auf welcher Grundlage und durch wen werden Anträge auf Umwandlung in Wohneigentum in geförderten Objekten entschieden?

Antwort zu 5: Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes auf Antrag der/des jeweiligen Eigentümerin/Eigentümers durch das Grundbuchamt beim jeweils zuständigen Amtsgericht vorgenommen. Voraussetzungen sind das Vorliegen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und einer notariell beurkundeten Teilungserklärung.

Bei der Umwandlung eines Förderobjektes müssen die auf dem Grundstück dinglich gesicherten Forderungen (Grundschulden und Belegungsrechte) in die anzulegenden Wohnungsgrundbuchblätter übertragen werden. Dadurch ist die Investitionsbank Berlin als Inhaberin der dinglich gesicherten Forderungen Verfahrensbelegte im Umwandlungsverfahren.

Der Verfügungsberechnigte hat sich im Fördervertrag dazu verpflichtet, das Grundstück, Grundstücksteile, Eigentums- oder Gesellschaftsanteile am Grundstück nicht ohne die Zustimmung Berlins zu veräußern. Entscheidungen über die Veräußerung von umgewandelten geförderten Wohnungen trifft die Investitionsbank Berlin als Vertragspartnerin. Sie regelt dabei unter anderem die Weitergabe der Verpflichtungen aus dem Fördervertrag an den jeweiligen Erwerber. Ist der Erwerber nicht zur Übernahme der Verpflichtungen aus dem Fördervertrag bereit, so wird die IBB keine Zustimmung zur Veräußerung erteilen.

Frage 6: Warum besteht kein generelles Verbot für die Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in Wohneigentum?

Antwort zu 6: Der Fördernehmer hat sich im Fördervertrag dazu verpflichtet, während des Bindungszeitraums auf Eigenbedarfs- (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]) und Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) zu verzichten. Dadurch ist hinreichend sichergestellt, dass die geförderten Wohnungen während des Bindungszeitraums als Mietwohnungen für den berechtigten Personenkreis zur Verfügung stehen.

Frage 7: Welche inhaltlichen und rechtlichen Möglichkeiten bestehen derzeit, um die Umwandlung einer geförderten Mietwohnung in Wohneigentum zu untersagen?

Antwort zu 7: Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist eine in Deutschland weit verbreitete Eigentumsform. Die Untersagung der Umwandlung geförderter Mietwohnungen in Eigentumswohnungen würde einen Eingriff in die durch Artikel 14 Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte darstellen. Ein solcher Eingriff ist zulässig, wenn es hierfür überwiegende öffentliche Interessen gibt. Zudem muss die Art und Weise des Eingriffs verhältnismäßig sein. Die in der Antwort zu Frage 6 genannten Förderbindungen (Ausschluss von Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen) sichern auf verhältnismäßige Art und Weise, dass einer der Förderzwecke – die Verfügbarkeit der geförderten Wohnung als Mietwohnung – auch nach der Umwandlung während des Bindungszeitraums gewährleistet ist. Ein darüber hinausgehender Eingriff in Form eines generellen Verbotes der Umwandlung während des Bindungszeitraums wäre demgegenüber unverhältnismäßig.

Frage 8: Wie viele geförderte Wohnungen sind seit 1990 in Wohneigentum umgewandelt worden (bitte nach Bezirken auflgliedern)?

Antwort zu 8: Im Förderprogramm ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit Zustimmung der IBB zulässig, sofern die umgewandelten Wohnungen auch nach der Umwandlung dem wohnberechnigten Personenkreis als Mietwohnungen zu den im Förderprogramm geregelten Mietbedingungen zur Verfügung stehen.

Gemäß Auskunft der IBB sind im Programm Soziale Stadterneuerung insgesamt 64 Förderobjekte mit 1.398 geförderten Wohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt worden (Stand 16.11.2012). Diese verteilen sich auf folgende Bezirke:

Bezirk	Förderobjekte	Wohnungen
Friedrichshain-Kreuzberg	18	478
Lichtenberg	1	10
Mitte	12	200
Pankow	29	623
Treptow-Köpenick	4	87
insgesamt	64	1.398

Berlin, den 12. Dezember 2012

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Dez. 2012)