

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten **Oliver Friederici (CDU)**

vom 21. November 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. November 2012) und **Antwort**

Zukunft der Sozialwohnungen in der Palisadenstraße

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

Frage 1: Wie stellt sich aktuell die Situation der Mieterinnen und Mieter im Bestand der Sozialwohnungen in der Palisadenstraße 41-46 in Berlin-Friedrichshain dar?

Antwort zu 1: Zum 1. November 2012 waren die im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) geförderten Objekte Palisadenstraße 41 bis 46 mit 124 Sozialwohnungen vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen. Nach Kenntnis des Senats hat der Vermieter am 12. Oktober 2012 Mieterhöhungserklärungen abgegeben und die Nettokaltmiete zum 1. Februar 2013 einheitlich auf 7,60 €/m² monatlich erhöht. Der Eigentümer verzichtete damit explizit auf Geltendmachung der an sich zulässigen Kostenmiete von über 13 €/m² monatlich.

Unmittelbar nach der Zustellung der Mieterhöhungserklärungen wurde Mitte Oktober 2012 die Mieterberatung Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. (AG SPAS) beauftragt, aufklärend und unterstützend in den Wohnhäusern Palisadenstraße 41 bis 46 tätig zu werden. Alle Mieterhaushalte wurden schriftlich über das zusätzliche Beratungsangebot informiert. Auf der am 17. Oktober 2012 stattgefundenen Mieterversammlung in der Palisadenstraße konnten durch die Vertreterin der AG SPAS bereits erste drängende Fragen der Mieterinnen und Mieter beantwortet werden.

Bis Ende November 2012 sind 18 Mieterhaushalte in den direkten Beratungskontakt mit der AG SPAS getreten. Aufgrund des meist hohen Alters und der zum Teil bestehenden gesundheitlichen Einschränkungen der Ratsuchenden stand für 16 der Ratsuchende der Verbleib in ihrer Wohnung im Mittelpunkt der Beratungsgespräche. Zwei Mieterhaushalte äußerten ihren Auszugswunsch und baten um Unterstützung beim Finden einer neuen Wohnung.

Die Investitionsbank Berlin hat darüber hinaus Anfang September 2012 alle Mieterhaushalte in der Palisadenstraße 41 bis 46 über die aufgrund der Mietausgleichsvorschriften 2011 vom 20. September 2011 (Amtsblatt Seite 2345) gegebenen Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung informiert. Bis Ende November 2012 haben 62 Mieterhaushalte aus den Wohnobjekten Mietausgleich und ein Haushalt Umzugskostenhilfe beantragt. Bei den bereits erfolgten 34 Bewilligungen von Mietausgleich wurde meist aufgrund des Alters und/oder der Schwerbehinderung ein besonderer Härtefall anerkannt.

Bei der Ermittlung des Mietausgleichs werden Mieterhöhungen bis zum entsprechenden Mittelwert aus dem aktuellen Berliner Mietspiegel berücksichtigt. Der anzuwendende Mittelwert der Sozialwohnungen in der Palisadenstraße 41 bis 46 mit einer Wohnungsgröße von 40 bis unter 60 m² liegt bei 7,04 €/m² monatlich. Bei einer derzeitigen Nettokaltmiete von 6,06 €/m² monatlich werden bei Mieterhaushalten, die die Bundeseinkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) einhalten, anfänglich bis zu 90 % der Mieterhöhung bis zum anzuwendenden Mietspiegelmittelwert übernommen. Im vorliegenden Fall werden daher 0,88 €/m² monatlich als Mietausgleich übernommen. Der Mieterhaushalt muss 0,66 €/m² monatlich bis zu der vom Vermieter verlangten Nettokaltmiete von 7,60 €/m² monatlich selbst tragen.

Die Bundeseinkommensgrenze liegt für einen Einpersonenhaushalt bei 1.000 € monatlich, was bei Rentnerinnen und Rentnern monatlichen Bruttoeinkünften von rund 1.120 € entspricht. Liegt ein besonderer Härtefall vor, kann das Bruttoeinkommen auch bei rund 1.230 € monatlich liegen, um den Höchstanspruch auf Mietausgleich zu realisieren. Liegt das Einkommen über der Bundeseinkommensgrenze wird in Abhängigkeit von der Überschreitung dieser Einkommensgrenze ein verminderter Mietausgleich gewährt. Bei Überschreitung der Einkommensgrenze um 50 % wird kein Mietausgleich mehr gewährt.

Frage 2: Welche Maßnahmen hat der Senat mit dem Eigentümer der o.g. Sozialwohnungen vereinbart, um eine Regelung zu ermöglichen, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bestandsmieter nicht überfordert?

Antwort zu 2: Durch die Nichtgewährung der Anschlussförderung entsteht beim Eigentümer regelmäßig eine erhebliche Liquiditätslücke. Zur Sicherung einer kostendeckenden Bewirtschaftung und Vermeidung der Insolvenz steht der Eigentümer im Kontakt mit der Investitionsbank Berlin. Ein Baustein zur Liquiditätssicherung sind Mieterhöhungen bis zu einem für die konkrete Lage marktfähigen Mietniveau.

Der Senat hat zur Abfederung finanzieller Härten für die Mieterinnen und Mieter bei Wegfall der Anschlussförderung die Mietausgleichsvorschriften 2011 erlassen.

Frage 3: Kommen ggf. auch Härtefallregelungen zur Anwendung und wenn ja, wie sehen diese Regelungen konkret aus?

Antwort zu 3: Die Mietausgleichsvorschriften 2011 (MietA-VV 2011) enthalten verschiedene Regelungen für Härtefälle. Ein besonderer Härtefall wird gemäß Nummer 3 Absatz 3 MietA-VV 2011 unter anderem angenommen, wenn ein Haushaltsmitglied das 70. Lebensjahr vollendet hat oder wesentliche gesundheitliche Beeinträchtigungen oder ein anerkannter Grad der Behinderung von wenigstens 80 (%) vorliegen. Bei Anerkennung eines besonderen Härtefalles wird zu Gunsten der Mietausgleich beantragenden Haushalte bei der Einkommensermittlung ein Abzug von 10 Prozentpunkten angewandt, was in Abhängigkeit vom konkreten Einzelfall zu einem höheren Anspruch auf Mietausgleich führen kann.

Gemäß Nummer 6 Absatz 2 MietA-VV 2011 wird bei Vorliegen eines besonderen Härtefalls der Abbau des Mietausgleichs nach jeweils einem Jahr von 20 % auf 12,5 % reduziert. Mietausgleich kann deshalb bei besonderen Härtefällen bis zu acht Jahren gewährt werden, während im Normalfall höchstens eine fünfjährige Gewährung möglich ist.

Bei Empfängerinnen und Empfängern von Wohngeld, Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und SGB XII, die in stationären Einrichtungen oder unter Nutzung ambulanten Dienste nach § 75 Absatz 3 SGB XII wohnen, in für Rollstuhlnutzung geeigneten Wohnungen leben oder pflegebedürftig mit Pflegestufe sind, wird auf die Reduzierung des Mietausgleich ganz verzichtet.

Frage 4: Kennt der Senat ähnlich gelagerte Fälle?

Antwort zu 4: Die mit der Mieterberatung beauftragte Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. (AG SPAS) berät aktuell insgesamt Mieterhaushalte in 19 Wohnobjekten mit 1.347 Wohnungen, die aufgrund des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau mehrheitlich von erheblichen Mieterhöhungen betroffen sind.

Die Problemlagen in den Wohnhäusern sind sehr unterschiedlich. In einzelnen Wohnobjekten gibt es viele Mieterinnen und Mieter mit Leistungsbezug nach SGB II und/oder sehr große Familien.

Die Besonderheit in den Förderobjekten Palisadenstraße 41 bis 46 liegt im ehemaligen Vorbehalt für den Personenkreis der Seniorinnen und Senioren. Der Vermieter hatte laut Darstellung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg trotz genereller Freistellung von den Belegungsbindungen seit fünf Jahren weiterhin vor allem an Seniorinnen und Senioren vermietet, so dass ältere Menschen weiterhin die Mieterschaft prägen. Nach Darstellung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg soll im Unterschied zu anderen betroffenen Wohnobjekten allerdings die Zahl der Transferleistungsempfängerinnen und Transferleistungsempfänger eher gering sein.

Berlin, den 12. Dezember 2012

In Vertretung

Ephraim Gothe

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Dez. 2012)