

**17. Wahlperiode**

**Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 25. November 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. November 2013) und **Antwort**

**Sozialwohnungen rund um das Kottbusser Tor schon heute nicht mehr bezahlbar?**

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

Frage 1: Für wie viele Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus in Friedrichshain-Kreuzberg werden aktuell Mieten nach der Kostenmiete berechnet und wie hat sich deren Zahl seit dem 30.11.2010 (siehe Drs. 16/15029) verändert (bitte differenziert nach Ortteilen und Wohnanlagen angeben)?

Antwort zu 1: Aktuell sind im Bezirk Friederichshain-Kreuzberg insgesamt 13.382 Sozialmietwohnungen vorhanden, davon 12.691 im Ortsteil Kreuzberg und 691 im Ortsteil Friedrichshain. Die Anzahl der Wohnanlagen, innerhalb derer sich diese Wohnungen befinden, kann mit dem für die Beantwortung einer Kleinen Anfrage vertretbaren Aufwand nicht ermittelt werden. Hierfür wäre eine Abfrage bei den Vermieterinnen und Vermietern mit einem erheblichen zeitlichen und personellen Aufwand erforderlich.

Gegenüber dem 30.11.2010 (damaliger Bestand an Sozialmietwohnungen im Bezirk insgesamt 14.000; davon 13.146 im Ortsteil Kreuzberg und 854 im Ortsteil Friedrichshain) hat sich der Bestand um 618 Sozialmietwohnungen (entsprechend 4,4 %) verringert.

Frage 2: Welche Art der Wohnungsbauförderung ist für die Objekte des Sozialen Wohnungsbaus in Friedrichshain-Kreuzberg zur Anwendung gekommen und in welchen Höhen bewegen sich die preisrechtlich zulässigen Mieten (bitte differenziert nach Ortteilen und Wohnanlagen angeben)?

Antwort zu 2: Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind in allen Förderprogramm Jahren Objekte des Sozialen Wohnungsbaus errichtet worden. Die Förderung erfolgte mittels öffentlicher Baudarlehen (bis Wohnungsbauprogramm 1968), Annuitätshilfen (Wohnungsbauprogramme 1969 - 1971), Aufwendungsdarlehen (Wohnungsbauprogramme 1972 - 1976), Aufwendungshilfen (Wohnungsbauprogramme 1977 - 1986) sowie mittels Baudarlehen in Verbindung mit Aufwendungsdarlehen und -zuschüssen (Wohnungsbauprogramme 1987-1998).

Die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete ergibt sich jeweils aus der von der / vom Verfügungsberechtigten aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung. Informationen über die aktuelle Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete liegen der Investitionsbank Berlin aus ihren im laufenden Jahr durchgeführten Mietenprüfungen vor. In Friedrichshain-Kreuzberg sind in diesem Jahr bisher Prüfungen für 38 Objekte mit 1.900 Wohnungen durchgeführt worden. Die höchste dabei ermittelte preisrechtlich zulässige Miete belief sich auf 8,2147 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Die niedrigste preisrechtlich zulässige Miete lag bei 5,4834 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Im Mittel lagen die geprüften zulässigen Durchschnittsmieten bei 6,4651 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Stand 26.11.13). Eine Aufbereitung dieser Daten nach Ortteilen und Wohnanlagen war mit dem für die Beantwortung einer Kleinen Anfrage vertretbaren Aufwand nicht möglich.

Frage 3: Wie hoch sind derzeit die Ist-Mieten in den Objekten des sozialen Wohnungsbaus in Friedrichshain-Kreuzberg (bitte differenziert nach Ortteilen und Wohnanlagen angeben)?

Antwort zu 3: Die Abfrage der Investitionsbank Berlin (IBB) zum Stand der Ist-Mieten zum 01.09.2013 wurde von Verfügungsberechtigten über 11.526 Wohnungen (das sind 86,1 % des im Bezirk vorhandenen Sozialwohnungsbestandes) beantwortet. Die Ist-Mieten wiesen folgende Verteilung auf:

Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich	Zahl der Wohnungen	% der Wohnungen
bis 4,50	20	0,2 %
4,51 – 5,00	369	3,2 %
5,01 – 5,50	2.492	21,6 %
5,51 – 6,00	4.836	41,9 %
6,01 – 6,50	2.049	17,8 %
6,51 – 7,00	1.486	12,9 %
7,01 – 7,50	222	1,9 %
7,51 – 9,00	52	0,5 %
Wohnungen insgesamt	11.526	100,0 %

Eine Aufbereitung dieser Daten nach Ortsteilen und Wohnanlagen war mit dem für die Beantwortung einer Kleinen Anfrage vertretbaren Aufwand nicht möglich.

planmäßige Förderungsabbau gemäß Angabe der Investitionsbank Berlin bei 1.125 Wohnungen in 22 Förderobjekten ausgesetzt.

Frage 4: Ist es möglich und zulässig, im gleichen Objekt des Sozialen Wohnungsbaus unterschiedlich hohe Ist-Mieten zu verlangen und wenn ja, auf welcher Grundlage?

Frage 6: Wie gedenkt der Senat sicherzustellen, dass Ist-Mieten über den Kappungsgrenzen des aktuellen und des ab 1.1.2014 geltenden Mietenkonzepes entsprechend den geltenden Sätzen der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) gesenkt werden?

Antwort zu 4: Das Kostenmietrecht des Sozialen Wohnungsbaus regelt lediglich die zulässige Höchstmiete: Demnach darf die / der Verfügungsberechtigte die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete; § 8 Absatz 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz). Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit aufgrund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete; § 8 a Absatz 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz). Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat die Vermieterin / der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes, insbesondere von Lage, Ausstattung und Zuschnitt zu berechnen (Einzelmiet). Der Durchschnitt der Einzelmieten muss der Durchschnittsmiete entsprechen (§ 8 a Absatz 5 Sätze 1 und 2 Wohnungsbindungsgesetz).

Antwort zu 6: Eine solche Regelung ist vom Senat nicht beabsichtigt. Vielmehr soll im Mietenkonzep 2014 bis 2017 im Jahr 2014 die Kappungsgrenze 5,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich beibehalten werden. Für die Jahre 2015 bis 2017 soll die Kappungsgrenze bei 5,70 €/m<sup>2</sup> festgelegt werden.

Rechtlich sind Verfügungsberechtigte nicht daran gehindert, z.B. bei geringer Nachfrage nach den angebotenen Wohnungen, auch eine geringere als die preisrechtlich zulässige Miete zu verlangen. oder z.B. den jährlichen Subventionsabbau bzw. Anstieg der Bedienung der Aufwendungsdarlehen um 0,1278 €/m<sup>2</sup> mtl. nicht im vollem Umfang an die Mieterschaft weiterzugeben. In dem Maße, wie Verfügungsberechtigte die preisrechtlich zulässige Miete nicht ausschöpfen, leisten sie insoweit Verzichte bei der Verzinsung des Eigenkapitals. Inwieweit derartige Verzichte wirtschaftlich tragbar sind oder zu wirtschaftlichen Problemen des Förderobjektes führen, hängt von den konkreten Bedingungen des Einzelfalls ab.

Frage 7: Wie kann sichergestellt werden, dass die Mittel der Sozialen Wohnhilfe (Hilfe bei Mietschulden) auch auf Sozialwohnungen ausgeweitet werden, die über den WAV-Sätzen liegen?

Antwort zu 7: Die Voraussetzungen für die Übernahme von Mietschulden für Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger von Arbeitslosengeld II sind in § 22 Absatz 8 Sozialgesetzbuch (SGB) II geregelt. Für Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII regelt § 36 SGB XII die Übernahme von Mietschulden. Beide Vorschriften knüpfen jeweils an den individuellen Lebensumständen und Wohnverhältnissen und nicht daran an, ob es sich bei der Wohnung, für deren Anmietung Mietschulden aufgelaufen sind, um eine mietpreisgebundene oder nicht mietpreisgebundene Wohnung handelt.

Frage 5: In welchen Objekten und Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus in Friedrichshain-Kreuzberg liegen die Ist-Mieten über den Kappungsgrenzen des Mietenkonzepes 2013 (bitte differenziert nach Ortteilen und Wohnanlagen angeben)?

Berlin, den 23. Dezember 2013

In Vertretung

Gothe

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Jan. 2014)

Antwort zu 5: Im Mietenkonzep 2013 ist bei Wohnungen in Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus, deren Miete die Kappungsgrenze von 5,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich erreicht bzw. überschreitet, der zum 01.04.2013 anstehende planmäßige Förderungsabbau um 0,1278 €/m<sup>2</sup> ausgesetzt (bzw. bei Erreichen des Ist-Mietenwertes von 5,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich gekappt) worden. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind die Großsiedlungen Mariannenplatz, Mehringplatz, Wasertorplatz und Werner-Düttmann-Platz in das Mietenkonzep einbezogen. In diesen Siedlungen wurde der