

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 15. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juli 2014) und **Antwort**

#### Mietpreisentwicklung und Mietpreisdämpfung rund um den Mauerpark

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

Frage 1: Wie viele Wohnungen im Umfeld des Mauerparks (Stadtteil Gesundbrunnen Brunnenstraße, Zentrum - Arkonaplatz im Bezirk Mitte und Nördlicher Prenzlauer Berg – Falkplatz, Südlicher Prenzlauer Berg – Teutoburger Platz im Bezirk Pankow) sind mit öffentlichen Fördermitteln errichtet oder modernisiert worden (bitte differenziert nach Stadtteilen, Förderarten und Jahren angeben)?

Antwort zu 1: Die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geführten Dateien Wohnungskataster und Stadterneuerungsdatei verzeichnen in den Planungsräumen Arkonaplatz, Brunnenstraße, Falkplatz, Gesundbrunnen und Teutoburger Platz insgesamt insgesamt 3.908 Sozialwohnungen sowie 3.038 Wohnungen, die aufgrund einer geförderten umfassenden Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden längerfristigen Förderbindungen unterliegen. Die insgesamt 6.946 gebundenen Wohnungen verteilen sich wie folgt auf Förderprogramme, Programmjahre und Planungsräume:

Gebiet	Förderung	Bis 1979	80-89	90-99	Ab 2000	gesamt
Arkonaplatz	Neubau	13				13
	ModInst			680	270	950
Brunnenstr.	Neubau	2129	1711			3840
	ModInst			41		41
Falkplatz	Neubau			10		10
	ModInst			45		45
Gesundbrunnen	ModInst			887	299	1186
Teutoburger Platz	Neubau			45		45
	ModInst			747	69	816
Insgesamt	Neubau	2142	1711	55		3908
	ModInst			2400	638	3038

Frage 2: Wie hoch sind die aktuellen Bewilligungs- bzw. Fördermieten in den unter 1. erfragten Wohnungen und wie viele davon und wie lange unterliegen noch einer Belegungs- oder Mietpreisbindung (bitte differenziert nach Stadtteilen und Jahren angeben)?

Antwort zu 2: Angaben zur Miethöhe liegen in der erbetenen Aufbereitung nicht vor.

Von den im Planungsraum Brunnenstraße geförderten Sozialwohnungen endet nach heutigem Kenntnisstand die Eigenschaft öffentlich gefördert mit Ablauf folgender Jahre bei folgenden Wohnungszahlen:

Bindungsende mit Ablauf des Jahres	Zahl der Sozialwohnungen
2014	136
2015	88
2021	79
2022	28
2023	193
Insgesamt	524

Frage 3: Wer ist zuständig für die Kontrolle der Mietpreis- und Belegungsbindungen, in welchen zeitlichen Abständen werden diese kontrolliert und wie werden Verstöße geahndet? (bitte Beispiele nennen)

Antwort zu 3: Die Kontrolle der Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Neubau) obliegt der Investitionsbank Berlin (IBB). Mietpreisprüfungen erfolgen aufgrund von konkreten Anfragen von Mieterinnen und Mietern bzw. stichprobenartig. Ggf. erkannte Mietpreisverstöße werden auf Grundlage des § 25 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) (siehe auch nachfolgend) geahndet. In der Regel passt der Verfügungsberechtigte die Miete an das zulässige Maß an, so dass Verfahren wegen Mietpreisverstoß die Ausnahme bilden.

Die Kontrolle der Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgt einzelfallbezogen durch die zuständigen Bezirksämter. Nach den gesetzlichen Vorgaben aus § 27 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und § 4 Absatz 2 WoBindG sind von den Verfügungsberechtigten Mitteilungen über erfolgte Wohnungsüberlassungen an berechnigte Wohnungssuchende vorzunehmen. Soweit zu einzelnen gebundenen Wohnungen sogenannte Freistellungen bestehen sollten, d.h., dass gebundene Wohnungen auch Wohnungssuchenden ohne Wohnberechtigungsschein (WBS) überlassen werden dürfen, haben die Verfügungsberechtigten die Wohnungsüberlassungen analog anhand von Vermietungsmitteilungen dem zuständigen Bezirksamt zu melden. Diese Angaben werden von den zuständigen Bezirksämtern nach § 32 Absatz 2 WoFG und § 2 WoBindG in das sogenannte Wohnungskataster überführt, so dass zu den einzelnen gebundenen Wohnungen ein Belegungsstatus besteht.

Soweit von den zuvor genannten zuständigen Stellen Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften zur Mietpreis- und Belegungsbindung festgestellt werden, sind diese nach Maßgabe der §§ 33 und 52 WoFG und der §§ 25 und 26 WoBindG zu verfolgen. Dabei ist gegenüber dem Verfügungsberechtigten die Erhebung von Geldleistungen bis zu 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich für die Zeit des Verstoßes gegen gesetzliche Vorgaben möglich. Bußgelder können, bezogen auf den jeweiligen schuldhaften Verstoß, in der Höhe von 2500 Euro bis zu 50000 Euro je Wohnung verhängt werden. Daneben soll bei einem schuldhaften Verstoß die Kündigung der bewilligten öffentlichen Fördermittel bzw. die Rückforderung von Zuschüssen erfolgen.

Frage 4: Sind Fälle von Zweckentfremdung (z.B. Ferienwohnungen) in öffentlich geförderten Wohnungen bekannt?

Antwort zu 4: Die Nutzung von öffentlich geförderten Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (z.B. als Ferienwohnung) darf vom Verfügungsberechtigten nach § 27 Abs. 7 WoFG und § 7 Abs. 3 WoBindG nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle erfolgen. Zuständige Stelle für die Genehmigungserteilung wie auch für die Verfolgung von Verstößen gegen gesetzliche Vorgaben (vgl. auch in Antwort zu Frage 3) sind die örtlichen Bezirksämter. Dem Senat sind auf Nachfrage keine verifizierten zweckfremden Nutzungen i.S. der Frage 4 benannt worden.

Frage 5: Wie hoch waren bzw. sind die öffentlichen Aufwendungen für die unter 1. erfragten Wohnungen und welche Zahlungsverpflichtungen bestehen ggf. aktuell noch?

Antwort zu 5: Detaillierte Angaben in der erbetenen Aufbereitung liegen nicht vor.

Frage 6: Welche Ausnahmen von vertraglichen Bindungen bestehen aufgrund von Senatsbeschlüssen oder sonstigen abweichenden Regelungen und wie lange sind diese gültig?

Antwort zu 6: Im Eigentum von städtischen Wohnungsbaugesellschaften liegender gebundener Wohnungsbestand in dem in Rede stehenden Gebiet kann, nach Maßgabe des 2012 vom Senat mit den Wohnungsunternehmen abgeschlossenen Kooperationsvertrages zum bekannten Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, bis zum 31.12.2016 auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines an Wohnungssuchende überlassen werden. Im Gegenzug haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vertraglich verpflichtet, die im Bündnis festgelegten berlinweiten Vermietungsquoten einzuhalten.

Daneben ist die Großsiedlung Brunnenstraße des Sozialen Wohnungsbaus durch das vom Senat beschlossene Maßnahmenprogramm für die Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus bis zum 31.12.2014 freigestellt, d.h. dass dort die jeweiligen Verfügungsberechtigten die gebundenen Wohnungen auch an Wohnungssuchende ohne WBS überlassen können. Freigestellt sind auch die 45 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Sozialwohnungen im Planungsraum Teutoburger Platz.

Frage 7: Was kostet die Kappung der Sozialmieten gemäß Mietenkonzept des Senates im Brunnenviertel jährlich und welche Gesamtkosten werden bis Ende 2017 erwartet?

Antwort zu 7: Gemäß Auskunft der Investitionsbank Berlin sind im Rahmen des Mietenkonzpts 2014 für 34 Förderobjekte mit insgesamt 2.900 Sozialwohnungen, von welchen 2.259 unter die Kappungsgrenzenregelung fallen, insgesamt 2.546.842,50 EUR für den Zeitraum bis März 2018 (Zeitpunkt des Auslaufens des Mietenkonzptes 2014) bewilligt worden. Eine Aufgliederung der Bewilligung nach Jahresscheiben ist der IBB nicht möglich.

Berlin, den 27. Juli 2014

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2014)