

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 09. Februar 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Februar 2017) und **Antwort**

Mieterhöhungen durch die Degewo im Sozialen Wohnungsbau in Kreuzberg und Wedding

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

Frage 1: Wann wurde die Ausnahmeregelung genau erlassen?

Frage 2: Wer hat sie erlassen?

Frage 3: Liegt dem ein Senatsbeschluss zugrunde und falls ja: welcher?

Antwort zu 1, 2 und 3: Die Ausnahmegenehmigung wurde am 5. Mai 2011 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erlassen. Ein Senatsbeschluss lag der Ausnahmegenehmigung nicht zugrunde.

Frage 4: Worin genau besteht der Inhalt der Ausnahmeregelung?

Frage 5: Aus welchen Gründen wurde sie erlassen?

Frage 6: Auf welcher Rechtsgrundlage fußt die Ausnahmeregelung?

Antwort zu 4, 5 und 6: Der Inhalt der Regelung besteht für Sonderfälle der vorzeitigen Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens in der Zulässigkeit der planmäßigen jährlichen Mieterhöhung von 0,1278 €/m² Wohnfläche. Grund für die Ausnahmeregelung war, dass in Sonderfällen mit einer vorzeitigen vollständigen Rückzahlung des Aufwendungsdarlehens mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit die planmäßigen Mietanhebungen in Höhe von 0,1278 €/m² Wohnfläche entfallen wären. Die Regelung wurde insoweit zur Konkretisierung und Vereinheitlichung der Berliner Förderpraxis für den Sozialen Wohnungsbau erlassen. Die Regelung fußt auf den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie den Anschlussförderungsrichtlinien für den Sozialen Wohnungsbau.

Frage 7: Wer ist ihr Adressatenkreis und wird zwischen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und privaten EigentümerInnen unterschieden?

Antwort zu 7: Die Regelung richtet sich potenziell an sämtliche Fördernehmer im Sozialen Wohnungsbau und unterscheidet nicht zwischen verschiedenen Bauherrengruppen.

Frage 8: Auf wie viele Wohnungen bezieht sich die Ausnahmeregelung?

Frage 9: In wie vielen Fällen wurde von der Ausnahmeregelung bisher Gebrauch gemacht (bitte aufschlüsseln nach landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und privaten EigentümerInnen)?

Frage 12: Wie viele Darlehen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen von 2011 bis heute vorzeitig abgelöst und wie viele Wohnungen betrifft das?

Antwort zu 8, 9 und 12: Die städtischen Wohnungsunternehmen haben seit 2011 im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus/Erster Förderungsweg insgesamt 266 Darlehen in 186 Wohngebäuden vorzeitig abgelöst. Diese vorzeitigen Darlehensablösungen betreffen insgesamt 12.263 Wohnungen. Hiervon wurden für 8.385 Wohnungen in 144 Objekten insgesamt 155 Aufwendungsdarlehen mit einer Nachbindungsfrist zwischen 10 und 12 Jahren vorzeitig zurückgezahlt. Die Wohnungen unterfallen bei Auslaufen aus den Bindungen des Sozialen Wohnungsbaus der sozialen Wohnungspolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach den zu den jeweiligen Zeitpunkten geltenden Vereinbarungen (siehe Antwort zu 11). Weitere Erkenntnisse liegen dem Senat nicht vor.

Frage 10: Trifft es zu, dass die Mieten bei den von der Ausnahmeregelung betroffenen Wohnungen nicht wegen der Bedienung der Aufwendungsdarlehen erhöht werden können, so wie es einigen MieterInnen vor einigen Jahren schriftlich zugesichert wurde?

Antwort zu 10: Derartige schriftliche Zusagen und die jeweils zugrunde liegenden Sachverhalte sind dem Senat nicht bekannt. Entsprechenden Hinweisen wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nachgehen.

Frage 11: Ist beabsichtigt, die Ausnahmeregelung zu beenden, rückgängig zu machen oder in ihren Auswirkungen zu begrenzen und falls ja: Welche Möglichkeiten bestehen hierzu und mit welchen Folgen wird gerechnet?

Antwort zu 11: Die Regelung für Sonderfälle vom 5. Mai 2011 wurde zum 1. April 2016 aufgehoben. Seitdem sind bei vollständiger vorzeitiger Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen nach diesem Zeitpunkt keine Mietanhebungen in Höhe von 0,1278 €/m² Wohnfläche mehr zulässig. Die Rücknahme bereits erfolgter Mieterhöhungen ist im Übrigen Gegenstand der Verhandlungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Der Senat strebt im Rahmen des Abschlusses einer Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die Begrenzung von Mietanhebungen mit Wirksamwerden ab 1. Januar 2017 auf ein sozial verträgliches Niveau an.

Berlin, den 27. Februar 2017

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Mrz. 2017)