

## 16. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Andreas Otto (Bündnis 90/ Die Grünen)

vom 22. Dezember 2009 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Dezember 2009) und **Antwort**

#### Sozialwohnungen Schöneberger Straße

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

Frage 1: Trifft es zu, dass es sich bei den Häusern Schöneberger Straße 5, 5a, 6, 6a (Fanny-Hensel-Kiez) um sozialen Wohnungsbau handelt?

Antwort zu 1: Ja, die Wirtschaftseinheit wurde im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gefördert.

Frage 2: Wann wurden die Gebäude errichtet, wann endete die Förderung, wann müssen ggf. Kredite an Berlin zurückgezahlt werden, welche Bürgschaften hat Berlin für das Objekt übernommen?

Antwort zu 2: Die Wirtschaftseinheit wurde in den Jahren 1988 bis 1990 errichtet.

Die Grundförderung endete am 31.01.2005. Eine Anschlussförderung wurde nicht gewährt.

Die planmäßige Rückzahlung des Aufwendungshilfedarlehens beginnt am 01.02.2020.

Berlin hatte eine Landesbürgschaft in Höhe von nominal 4.126.125,48 € übernommen, die allerdings mit dem Verkauf des Objektes zurückgegeben wurde und daher nicht mehr besteht.

Frage 3: Welche Härtefallregelungen können für alle oder für bedürftige Mieter zur Anwendung kommen?

Antwort zu 3: Zum Zeitpunkt des Endes der Förderung wurden die 44 betroffenen Mieterhaushalte über die möglichen Konsequenzen der Nichtgewährung der Anschlussförderung und die bestehenden Hilfsangebote, insbesondere die Zahlung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe bei Erfüllung der Voraussetzungen, schriftlich informiert. Aufgrund des Verstreichens von fünf Jahren seit dem Ende der Grundförderung sind verschiedene festgelegte Fristen aus den Mietausgleichsvorschriften 2007 zur Beantragung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe abgelaufen.

Aufgrund der aktuellen Situation wurde in einer Einzelfallentscheidung gemäß § 15 Abs. 3 der Mietausgleichsvorschriften 2007 die Frist zur Beantragung von Umzugskostenhilfe um sechs Monate verlängert. Nuncmehr kann bis Ende Juli 2010 eine Umzugskostenhilfe beantragt werden. Voraussetzung hierfür ist aber, dass zum Zeitpunkt des Endes der Grundförderung ein wirksamer Mietvertrag bestand und das anrechenbare Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) um nicht mehr als 50 Prozent überschreitet.

Über diese Regelung wurden die betroffenen Mieterhaushalte mit einem Schreiben der Investitionsbank Berlin (IBB) vom 21. Dezember 2009 informiert.

Die Umzugskostenhilfe beträgt für Einpersonenhaushalte 1.500 € und erhöht sich für jede weitere zum Haushalt zählende Person um 500 €; höchstens werden 3.500 € gezahlt.

Frage 4: Das Gebäude wurde jüngst verkauft - wann hat der Senat von der Verkaufsabsicht erfahren?

Antwort zu 4: Der Senat hat von dem geplanten Verkauf des Gebäudes im Vorfeld der am 5. Juni 2009 stattgefundenen Sitzung des Bewilligungs- und Bürgschaftsausschusses für die Wohnungsbauförderung erfahren.

Frage 5: Hat der Senat die Möglichkeit eines Erwerbes durch das Land Berlin oder eine landeseigene Wohnungsgesellschaft geprüft und in Erwägung gezogen?

Antwort zu 5: Nein.

Frage 6: Trifft es zu, dass in den Häusern zu einem Teil TransferleistungsempfängerInnen leben, die die erhöhte Miete nicht bezahlen können?

Antwort zu 6: Leistungsempfangende nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und SGB XII müssen die Übernahme

gestiegener Mieten bei den zuständigen Leistungsträgern (zum Beispiel beim Jobcenter) beantragen. Werden die Wohnkosten für die konkrete Wohnung unangemessen hoch, wird durch die zuständigen Leistungsträger unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls zu prüfen sein, ob ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist. Selbst nach allen Prüfschritten, wie einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, darf ein Verlangen zur Anmietung einer neuen Wohnung nicht zur Wohnungslosigkeit führen (Nr. 4 Abs. 5 AV Wohnen).

Frage 7: Welche Ersatzwohnungen können durch das Land Berlin vorgeschlagen bzw. gestellt werden, sollte es zu Umzügen tatsächlich kommen müssen?

Frage 8: Welche der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden durch den Senat angefragt bzw. aufgefordert, freie Wohnungen konkret als Nothilfe in diesem Fall anzubieten?

Antwort zu 7 und 8: Wie jeder andere vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieterhaushalt müssen die Mieterinnen und Mieter über ihr weiteres Vorgehen selbst entscheiden. Der Senat kann hier durch Zahlung von Umzugskostenhilfe eine zusätzliche finanzielle Unterstützung gewähren.

Sollte ein Umzug unvermeidbar sein, können gegebenenfalls die Wohnungsbaugesellschaften DEGEWO mit ihrem Vermietungscenter City oder die GEWOBAG mit den Vermietungsbüros in Kreuzberg und in Schöneberg den betroffenen Mieterinnen und Mietern mit Ersatzwohnraum weiterhelfen. Diese städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben Bestände in der Nähe des betroffenen Objektes und können, soweit erforderlich und möglich, helfen.

Frage 9: Was ist dem Senat über den andauernden Schimmelbefall in den Häusern bekannt?

Frage 10: Weshalb haben die Eigentümer jahrelang keine Sanierung vorgenommen?

Antwort zu 9 und 10: Nach Angaben der IBB wurde Anfang 2006 in den Wohnungen Schimmelbildung festgestellt. Die IBB forderte die Darlehensnehmerin im März 2006 auf, ein Konzept zur Schimmelbeseitigung einzureichen. Darüber hinaus wurde die Darlehensnehmerin aufgrund beginnender Zahlungsrückstände von der IBB angehalten, ein Sanierungskonzept vorzulegen. Es wurden verschiedene Fallkonstellationen und Maßnahmen sowie Sanierungskonzepte vorgestellt und verhandelt.

Im Zuge des nunmehr vollzogenen Verkaufs ist vom Erwerber geplant, sofort Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und den Schimmelbefall zu beseitigen, um künftig eine Vollvermietung zu erzielen.

Frage 11: Handelt es sich u. U. um fahrlässige Körperverletzung oder einen ähnlichen Tatbestand, wenn, wie

im vorliegenden Fall, ein Eigentümer die Beseitigung von gesundheitsgefährdendem Schimmelbefall unterlässt?

Antwort zu 11: Auf Rückfrage bei dem zuständigen Bauaufsichtsamt wurde der Schimmelbefall in mehreren Gebäuden im Fanny-Hensel-Kiez bestätigt. Ein von diesem Amt beauftragtes Gutachten ergab sowohl konstruktionsbedingte als auch nutzungsbedingte Schadensursachen.

Die Hausverwaltung habe seit Anfang des Jahres 2007 in den von ihr betreuten Objekten kontinuierlich den Schimmelbefall beseitigt, sofern er der Hausverwaltung angezeigt worden sei. Der Bauaufsicht sind derzeit keine neuen Fälle von Schimmelanzeige bekannt.

Für das von der Hausverwaltung erarbeitete Sanierungskonzept zur Beseitigung der konstruktionsbedingten Ursachen der Schimmelbildung forderte die Bauaufsicht einen entsprechenden Bauzeitenplan. Nach einem gerichtlichen Vergleich wurde ein Bauzeitenplan vorgelegt, der die Sanierung zwischen September 2007 und Juni 2008 vorsah. Allerdings wurde die erforderliche Zustimmung durch die Gesellschafterversammlung als Eigentümer verweigert.

Zwischenzeitlich wurde das Objekt verkauft.

Berlin, den 16. Februar 2010

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

.....  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Februar 2010)