

Abteilung Soziales

13.04.2015

SozDez

2240

Bezirksverordnetenvorsteher o.V.i.A.

Sitzung am : 14.05.2013

Lfd. Nr. : 12.6

über

Drs. Nr. : 0568/XIX

Bezirksbürgermeister o.V.i.A.

Dringlichkeit

nachrichtlich den

schriftlich

Fraktionen der SPD, CDU, Grünen,
Die Linke und Piraten

Konsensliste

Beantwortung der Großen Anfrage

Leerstand im Seniorenwohnhaus Harz

1. Wie entwickeln sich die Vermietungen im Seniorenwohnhaus Harz und die für den Bezirk entstehenden Kosten?
2. Hält das Bezirksamt einen zu hohen Mietpreis für den wesentlichen Grund des Leerstandes?
3. Mit welchem Ergebnis hat das Bezirksamt rechtlich und wirtschaftlich geprüft, ob für Neuvermietungen und/oder Bestandsmieten von der Kaltmiete abgewichen werden kann?

Sehr geehrter Herr Vorsteher / sehr geehrte Frau Vorsteherin,

sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Frau Schoenthal,

für das Bezirksamt beantworte ich die Große Anfrage der SPD-Fraktion wie folgt:

Zu 1.: Die Vermietungen entwickeln sich nach wie vor nicht zufriedenstellend. Dies hat zur Folge, dass der Leerstand und damit auch die Kosten, welche dem Bezirk hierdurch entstehen, auf hohem Niveau verharren.

Das Seniorenwohnhaus Harz umfasst Gebäude in Alt-Rudow 8 mit 22 Wohnungen (17xEinzimmer, 5xZweizimmer), in der Neuköllner Straße 342 mit 66 Wohnungen (alles Einzelzimmer) und in der Neuköllner Straße 336 mit 51 Wohnungen (45xEinzimmer, 6xZweizimmer). Insgesamt umfasst der Bestand des Seniorenwohnhauses Harz 139 Wohnungen. Aktuell (Stand 02/13) sind 35 Wohnungen nicht vermietet (33xEinzimmer, 2xZweizimmer).

Der Wohnungsleerstand betrug im Jahr 2010 insgesamt 26 Wohnungen, in 2011 bereits 33 Wohnungen und im Jahr 2012 mehr oder weniger unverändert 32 Wohnungen (es handelt sich hierbei um Jahresdurchschnittswerte, da der Leerstand monatlich variieren kann).

Betrugen die Leerstandskosten im Jahr 2010 noch rd. 133.600,- €, so stiegen diese im Jahr 2011 bereits auf rd. 187.700,- € und erreichten ein nur geringfügig niedrigeres Niveau mit rd. 183.000,- € für das Jahr 2012.

Zu 2.: Der relativ hohe Mietpreis ist sicherlich ein wesentlicher Grund für die schwierige Vermietung, ein weiterer ist der für heutige Verhältnisse eher bescheidene Standard der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen der Häuser. Raumaufteilung und vor allem Standard der Bäder entsprechen nicht mehr dem, was ältere Menschen bei einem Umzug aus ihrer alten Wohnung erwarten. Auch Flure und Treppenhäuser machen keinen ansprechenden Eindruck. Die Eigentümerin der Wohnhäuser, die Wohnungsbaugenossenschaft IDEAL, bietet nur wenige Schritte weiter ein Haus in eigener Verwaltung an, das nicht nur in besserem Zustand ist, sondern auch preiswertere Wohnungen bietet.

Zu 3.: Grundstückseigentümer ist das Land Berlin. Das Grundstück wurde durch die IDEAL in den 70'er Jahren beliehen und das Haus Harz zwischen 1976 und 1978 mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Grundlage der Vereinbarung war ein Generalmietvertrag zwischen der Baugenossenschaft und dem Bezirksamt Neukölln.

Weitere Auflagen für den Bau waren eine Belegungsbindung (Errichtung eines Seniorenwohnheimes und Vermietung an „einkommensschwache ältere Menschen“) und eine Mietpreisbindung (Kostenmiete). Bei der Kostenmiete handelt es sich um diejenigen Kosten, welche im laufenden Betrieb des Hauses entstehen.

Darin sind auch die erheblichen Lasten enthalten, die aufgrund der Beendigung der Förderbedingungen der 70er Jahre zu erheblichen Kostensteigerungen nicht nur in unseren Häusern führten. Aufgrund der geringen Tilgungsraten durch den Hauseigentümer ist ein Absinken der Zinslast kaum spürbar.

Die Baugenossenschaft erzielt jedoch hierbei keinen Gewinn. In der Sitzung des Sozialausschusses am 12.06.2012 habe ich dazu berichtet, dass es im Rahmen der Deckungsbeitragsregelung Überlegungen gab, die Mieten zu senken, und die sodann auftretenden Differenzen als Mietausfall zu übernehmen. Diese Überlegungen waren jedoch aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar, da eine solche Konstellation der Landeshaushaltsordnung (LHO) widerspricht.

Selbst wenn eine Reduzierung der Kostenmiete auf diesem Wege möglich wäre (LHO), so würde dies bei einer Vermietung an EmpfängerInnen von Grundsicherung mit für den Träger der Sozialhilfe maßgebenden Gesetzen (SGB II bzw. SGB XII) kollidieren und eine verdeckte Quersubventionierung darstellen.

Diese für das Bezirksamt äußerst unbefriedigende Situation wurde bereits mehrfach thematisiert, jedoch geben die rechtlichen Rahmenbedingungen eine andere Handhabe in dieser Sache nicht her.

Im Übrigen lasse ich nichts unversucht, das Problem zu lösen. So habe ich bereits mehrmals potenzielle Interessenten angesprochen, für die ein Erwerb der Häuser interessant könnte. Leider haben die Verhandlungen bisher nicht zu einem Ergebnis geführt. Mit einem der Interessenten befindet sich der Steuerungsdienst noch im Gespräch.

Leider war auch Senatsverwaltung für Finanzen in intensiven Verhandlungen gegen Ende des vergangenen Jahres davon abgerückt, die mit einem Verkauf verbundenen finanziellen Risiken für den Bezirk Neukölln abzusichern, obwohl dieses im Herbst signalisiert worden war. Das Bezirksamt hat angesichts dessen auf eine Kündigung der Verträge verzichtet.

Bitte lassen Sie mich noch darauf hinweisen, dass wir bei allen Überlegungen darauf achten, dass die Mieterinnen und Mieter des Hauses Harz in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden.

Bernd Szczepanski
Bezirksstadtrat

Es gilt das gesprochene Wort!