Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 11 528
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 01. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juni 2017)

zum Thema:

Belegungsbindungen und Sanierung des Neuen Kreuzberger Zentrums (NKZ)

und **Antwort** vom 20. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2017)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gaby Gottwald (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11528
vom 01.06.2017
über Belegungsbindungen und Sanierung des Neuen Kreuzberger Zentrums (NKZ)

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

Frage1
Wie viele Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen existieren im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ)?

Antwort zu 1:
Im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) befinden sich 295 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen.

Frage 2:
Wie viele der Wohnungen sind während der Dauer der Freistellung der Großsiedlungen von Belegungsbindungen nicht belegungsgebunden vergeben worden und haben noch keinen Mieterwechsel?

Antwort zu 2:
Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor. Die Anzahl der Wohnungen, die in der Zeit der Gebietsfreistellung ohne WBS vermietet worden sind, ist systematisch nicht erfasst.

Frage 3:
Wie lange werden die Mietpreis- und wie lange die mittlerweile reaktivierten Belegungsbindungen planmäßig bestehen?

Antwort zu Frage 3:
Bei plangemäßer Bedienung des Aufwendungsdarlehens bestehen die Mietpreis- und die Belegungsbindung unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und der Aussetzung der förderungsbedingten Mietsteigerung am 01.04.2017 bis Ende des Jahres 2063.

Frage 4:
Welche Umschuldungen hat der Voreigentümer -ggf. mit der Investitionsbank Berlin (IBB) - getätigt?

Antwort zu Frage 4:
Die Antwort zu dieser Frage unterliegt dem Bankgeheimnis und kann somit nicht von der Investitionsbank Berlin beantwortet werden. Der GEWOBAG liegen hierzu keine Informationen vor.

Frage 5:
Welche Verbindlichkeiten hat die neue Eigentümerin GEWOBAG vom Voreigentümer übernommen?

Antwort zu 5:
Da noch kein Nutzen- und Lastenwechsel stattgefunden hat, hat die GEWOBAG noch keine Umschuldungen / Ablösungen vorgenommen. Es ist geplant, zunächst sämtliche bestehende Darlehen zu übernehmen.

Frage 6:
Welche Kreditablösungen bzw. Umschuldungen plant die GEWOBAG? Plant die GEWOBAG die vorfristige Ablösung von Aufwendungsdarlehen?

Antwort zu 6:
Nach Information der GEWOBAG ist geplant, dass die hochverzinslichen Kapitalmarktdarlehen voraussichtlich durch Unternehmensfinanzierungsmittel der GEWOBAG abgelöst werden. Das Aufwendungsdarlehen soll voraussichtlich bestehen bleiben.

Frage 7:
Wann enden durch die Ablösung bzw. Umschuldung die Bindungsfristen für das NKZ?

Antwort zu Frage 7:
Die Ablösung / Umschuldung von Kapitalmarktdarlehen hat keinen direkten Einfluss auf die Bindungsfristen.
Bei vorzeitiger Ablösung des Aufwendungsdarlehens bestehen die Bindungen gemäß § 11 a WoG Bln noch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

Frage 8:
Wie hoch sind die objektbezogenen Aufwendungen vor und nach Umschuldung?

Antwort zu Frage 8:
Die Antwort zu dieser Frage unterliegt dem Bankgeheimnis und kann somit nicht von der Investitionsbank Berlin beantwortet werden.
Der GEWOBAG liegt diese Information aktuell nicht vor. Die Aufwendungen für die Kapitalmarktdarlehen werden sich jedoch voraussichtlich verringern.

Frage 9:
Welche Instandhaltungs-, welche Instandsetzungs- und welche Modernisierungsmaßnahmen plant die GEWOBAG in den nächsten Jahren?

Antwort zu 9:
Notwendige Instandsetzungen und Instandhaltungen wurden im Rahmen der Bewertung des Gebäudes durch die GEWOBAG identifiziert. Diese werden aktuell bereits teilweise umgesetzt (Fassaden). Gegebenfalls erforderliche Modernisierungen wird die GEWOBAG im Rahmen ihrer Mittelfristplanung prüfen und bei Bedarf berücksichtigen. Konkret können diese noch nicht benannt werden.

Frage 10:
Mit welchen modernisierungsbedingten Mietsteigerungen haben die Mieterinnen und Mieter in den nächsten Jahren zu rechnen?

Antwort zu 10:
Sollten sich nach Übernahme des Objektes in dem Bestand der GEWOBAG Modernisierungsbedarfe ergeben, gestalten sich die Mieten nach der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Frage 11:
Inwieweit schützen die Kreuzberger Erhaltungsgebiete die Mieterinnen und Mieter des Neuen Kreuzberger Zentrums (NKZ)?

Antwort zu 11:
Das Neue Kreuzberger Zentrum liegt im sozialen und städtebaulichen Erhaltungsgebiet Luisenstadt, das am 27.07.1995 in Kraft trat. Über das Erhaltungsrecht gem. § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch gelten besondere Genehmigungsvorbehalte. Diese dienen dem Ziel, die städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Die Genehmigungsvorbehalte beziehen sich auf folgende Vorhaben:

- die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie
- die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen.

Das Erhaltungsrecht bietet keinen unmittelbaren Mieterschutz. Es steuert bauliche Maßnahmen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen so, dass unerwünschte Veränderungen der Bevölkerungsstruktur des Gebietes vermieden werden.

Frage 12:
Welche Entwicklung sieht die GEWOBAG für den gewerblichen Bereich des NKZ vor?

Antwort zu 12:
Eine spezielle Entwicklung des gewerblichen Bereiches ist derzeit nicht von der GEWOBAG geplant. Die GEWOBAG ist grundsätzlich bestrebt, den gewerblichen Bereich quartiersgerecht zu gestalten. Die Bestandsmieten werden sich entsprechend den aktuell bestehenden Gewerbemietverträgen gestalten. Die Neuvermietungen orientieren sich an den Bestandsmietverhältnissen.

Frage 13:
Wird es zukünftig eine formalisierte Kooperation zwischen der GEWOBAG und dem Mieterrat des NKZ geben und wie wird die Mitbestimmung des Mieterrates gestaltet?

Antwort zu 13:
Die GEWOBAG wird selbstverständlich unmittelbar nach Übernahme des Objektes den Kontakt zu den Mieterräten suchen und mögliche Kooperationsmöglichkeiten ausloten.

Frage 14:
Wie sieht laut Vorstellung des Senats die Einbeziehung des NKZ in die städtebauliche Entwicklung des Kottbusser Tors aus?

Antwort zu 14:
Die Entwicklung am NKZ wird vom Senat mit dem Programm „Soziale Stadt“ begleitet.

Berlin, den 20.06.2017

In Vertretung

Sebastian Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen