

Kleine Anfragen

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

II. Wahlperiode

Nr. der Kleinen Anfrage:	KA 68 / II
Eingangsdatum:	29.04.2002
Weitergabedatum:	29.04.2002
Fällig am:	13.05.2002
Beantwortet am:	03.06.2002
Erledigt am:	11.06.2002

Michael Karnetzki SPD
Antragsteller/in

Kleine Anfrage

Betr.: Schwankungen in Ausgaben und Ausgabenerwartungen im Bereich des Mietausgleichs für Seniorenwohnungen im Bezirk

Ich frage das Bezirksamt:

Wie erklären sich die enormen Ausgabenschwankungen der letzten Jahre im Kapitel 39 31 Titel 518 06 (Mietausgleich) und die davon mehrfach erheblich abweichenden Ausgabenerwartungen des Bezirksamts?

Im einzelnen.

1. Wieso hielt das Bezirksamt bei den Haushaltsberatungen 2001 einen Planansatz von 35.800 EUR für erforderlich, obwohl die Ist-Ausgaben im Jahre 200 nur 21.982,22 EUR betragen (Rechnung 1999 ca. 27.860 EUR)?
2. Wieso schlug das Bezirksamt bei den Haushaltsberatungen im September 2001 mit der in den Erläuterungen enthaltenen Begründung „weniger“ in Anpassung an die Ausgaben-entwicklung 200 und 2001“ vor, den Planansatz auf 15.000 EUR zu senken, obwohl die Ist-Ausgaben 2001 41.741,95 EUR betragen? Was ist im 2. Halbjahr 2001 Gravierendes passiert, dass die ursprüngliche Ausgabenerwartung sich nicht halten ließ?
3. Was sind die Grünen für die enorme Ausgabenerhöhung 2001 gegenüber 2000 und 1999?
4. Wie erklärt es sich, dass das Bezirksamt in den Beratungen des Haushaltsausschusses über den Bezirkshaushalt2002 am 17.04.2002 einräumt der Planansatz im Titel 518 06 müsse nicht voll in Anspruch genommen werden, weil der Generalmietvertrag für das Seniorenwohnhaus in der Beerenstraße gekündigt sei, und nur fünf Tage später erklären musste, dass der Planansatz schon im April zum überwiegenden Teil ausgeschöpft sei und deshalb nicht gesenkt werden könnte?
5. Wie erklärt sich, dass die Aufgabe von Seniorenwohnhäuser, für deren Vermietung das Bezirksamt durch die Zahlung von Ausfallmieten bürgt, sich nicht in einer Reduzierung der bezirklichen Ausgaben niederschlägt, sondern diese im Jahre 2002 fast doppelt so hoch sind wie 2000?

6. Welche Ausgabenprognose hat das Bezirksamt für die kommenden Jahre?

7. Für wie viele Seniorenwohnungen in wie vielen Seniorenwohnhäusern hatte das Bezirksamt jeweils in den Jahren 1999, 2000, 2001 und 2002 Generalmietverträge? Für wie viele leerstehende Wohnungen musste das Bezirksamt in den einzelnen Jahren Ausfallmieten zahlen (bitte mit Angabe der Anzahl der Monate, für die Ausfallmiete gezahlt wurde)? Wie hoch waren die jeweiligen Ausfallmieten?

Michael Karnetzki

Antwort des Bezirksamts

Die o.g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Wie erklären sich die enormen Ausgabenschwankungen der letzten Jahre im Kapitel 3931 Titel 518 06 (Mietausgleich) und die davon mehrfach erheblich abweichenden Ausgabenerwartungen des Bezirksamtes?

Ich gestatte mir zunächst darauf hinzuweisen, daß es sich bei den Mietausgleichszahlungen um nicht steuerbare Ausgaben, vergleichbar z.B. den Beihilfezahlungen im Personalbereich, handelt, bei denen nicht vorhersehbar ist, in welcher Höhe Ausgaben tatsächlich zu leisten sein werden und zu welchem Zeitpunkt die Zahlung fällig sein wird.

Zusätzlich fallen Entstehung einer Mietausfallforderung und Zeitpunkt der Begleichung sehr häufig zeitlich nicht zusammen bzw. liegen nicht im selben Haushaltsjahr. Eine Forderung kann z.B. im Dezember 1999 entstanden sein, die Bezahlung und Buchung jedoch in einem anderen, folgenden Haushaltsjahr, z.B. im Februar 2000 oder später liegen.

Im Falle strittiger Forderungen können sich zusätzlich zeitliche Differenzen ergeben.

Darüber hinaus werden diese Effekte im Bereich der (Senioren)-Wohnungsvermietung durch weitere Faktoren verstärkt.

So ist zu keinem Zeitpunkt vorhersehbar, wie viele Wohnungen durch Auszug, Umzug oder Todesfall leer stehen werden.

Gleichzeitig ist zu keinem Zeitpunkt die Dauer des Leerstandes vorhersehbar. Sichergestellt werden kann durch die Verwaltung lediglich, daß alle erforderlichen Arbeiten für eine Neu- bzw. Wiedervermietung unverzüglich vorgenommen werden.

Unkalkulierbar bleibt, wann sich ein neuer Mietinteressent findet und einen Vertragsabschluß tatsächlich tätigt.

Weiterhin stellen und stellen sich - trotz intensiver Bemühungen der Verwaltung um eine Neu- bzw. Weitervermietung - in verschiedenen Objekten die Wohnungen aufgrund ihrer Lage und ihres

Ausstattungsstandards immer häufiger als schwer vermietbar dar, so daß die Leerstandsdauer zunahm bzw. zunimmt.

Für die Dauer des Leerstandes ist das Bezirksamt gewöhnlich bei den generalangemieteten Seniorenwohnungen vertraglich verpflichtet, Mietausgleichszahlungen an den Eigentümer zu leisten.

Üblich ist, daß eine derartige Forderung nach Beendigung des Leerstandes durch den Eigentümer gegenüber dem Bezirksamt als Generalmieter geltend gemacht wird.

Insoweit ist nachvollziehbar, daß Entstehung der Forderung und Fälligkeit nicht mit den Haushaltsplanungen in Übereinstimmung zu bringen sind und sich zwangsläufig Abweichungen zwischen Ausgabeerwartung und Haushaltsrechnung ergeben müssen.

Im einzelnen:

1. Wieso hielt das Bezirksamt bei den Haushaltsberatungen 2001 einen Planansatz von 35.800 Euro für erforderlich, obwohl die Ist-Ausgaben im Jahr 2000 nur 21.982,22 Euro betragen (Rechnung 1999 ca. 27.860 Euro)?

Bei der Ansatzbildung hat das Bezirksamt - aus den vorgenannten Gründen - dem Umstand Rechnung getragen, daß in dem von der WIR generalangemieteten Seniorenwohnhaus Dreilindenstraße über einen längeren Zeitraum und in größerem Umfang Leerstand aufgetreten war, und deshalb versucht entsprechende Vorsorge im Haushalt 2001 zu treffen.

Zum Zeitpunkt der Ansatzbildung befand sich ein Großteil der von der WIR erhobenen Leerstandsfordernungen noch in der Phase der rechtlichen Klärung und die Bezahlung war noch nicht erfolgt.

2. Wieso schlug das Bezirksamt bei den Haushaltsberatungen im September 2001 mit der in den Erläuterungen enthaltenen Begründung „weniger“ in Anpassung an die Ausgabenentwicklung 2000 und 2001 vor, den Planansatz auf 15.000 Euro zu senken, obwohl die Ist-Ausgaben 2001 41.741,95 Euro betragen? Was ist im 2. Halbjahr 2001 gravierendes passiert, daß die ursprüngliche Ausgabenverwartung sich nicht halten ließ?

Aufgrund der Kündigung der Generalmietverträge mit der WIR zu den Seniorenwohnhäusern Dreilindenstraße zum 31.08.2001 und Tristanstraße zum 31.12.2001, rechnete das Bezirksamt perspektivisch mit geringeren Ausgaben für Mietausgleich im Haushaltsjahr 2002 - insbesondere, weil keine neuen Forderungen der WIR entstehen konnten.

Die Erläuterung im Haushaltsplanentwurf 2002 war zum Zeitpunkt ihrer Abfassung nach der Ausgabenentwicklung 2001 deshalb zutreffend.

Die Höhe der Ist-Ausgaben in 2001 ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß erst zum Jahresende, nach abschließender rechtlicher Klärung (s. Antwort zu 1.), für bestehende „Altfälle“ - auch aus vorhergehenden Jahren - der Mietausgleich erfolgen mußte.

Die Haushaltsplanerläuterungen wurden insofern durch die tatsächliche Entwicklung überholt.

3. Was sind die Gründe für die enorme Ausgabenerhöhung 2001 gegenüber 2000 und 1999?

Sie Antwort zu 1. und 2.

4. Wie erklärt es sich, daß das Bezirksamt in den Beratungen des Haushaltsausschusses über den Bezirkshaushalt 2002 am 17.04.2002 einräumt, der Planansatz im Titel 518 06 müsse nicht voll in Anspruch genommen werden, weil der Generalmietvertrag für das Seniorenwohnhaus in der Beerenstraße gekündigt sei, und nur fünf Tage später erklären mußte, daß der Planansatz schon im April zum überwiegenden Teil ausgeschöpft sei und deshalb nicht gesenkt werden könne.

Im ersten Halbjahr 2002 mußten diejenigen Leerstandsfälle abgearbeitet werden, bei denen im Jahr 2001 keine abschließende Bearbeitung möglich war. Infolge dessen sind höhere Ausgaben als erwartet entstanden.

Die Aussage im Haushaltsausschuß vom 17.04.2002 ist dem Umstand geschuldet, daß aktuelle Zahlen über die noch zu leistenden Mietausgleichszahlungen zu diesem Zeitpunkt nicht vorlagen bzw. Forderungen durch die/den Eigentümer/in erst nach diesem Zeitpunkt geltend gemacht wurden.

Grundsätzlich war aufgrund der Kündigung des Generalmietvertrages für die Beerenstraße mit geringeren Ausgaben zu rechnen.

5. Wie erklärt sich, daß die Aufgabe von Seniorenwohnhäusern, für deren Vermietung das Bezirksamt durch die Zahlung von Ausfallmieten bürgt, sich nicht in einer Reduzierung der bezirklichen Ausgaben niederschlägt, sondern diese im Jahre 2002 fast doppelt so hoch sind wie 2000?

Aus den vertraglichen Verpflichtungen zum Mietausgleich können sich - wie bereits vorstehend dargestellt - Forderungen ergeben, die erst zu einem späteren Zeitpunkt, u.U. auch erst nach Beendigung des jeweiligen Generalmietvertrages, zu begleichen sind. Dies gilt insbesondere auch für Forderungen, die zunächst zwischen den Vertragspartnern strittig und erst nach abschließender rechtlicher Klärung tatsächlich fällig werden.

Die Verwaltung ist deshalb bemüht, derartige Forderungen - soweit bekannt - im Zuge der Haushaltsplanaufstellung zu berücksichtigen, mindestens ist sie jedoch gezwungen - unabhängig ob sie bei der Planaufstellung berücksichtigt werden konnten oder nicht - diese Forderungen im Haushaltsvollzug zu begleichen.

6. Welche Ausgabenprognose hat das Bezirksamt für das kommende Jahr?

Lediglich das Seniorenwohnhaus Tautenburger Straße 32/37 ist, nach Kündigung des Generalmietvertrages für das Seniorenwohnhaus Beerenstraße, noch generalangemietet.

Eine genaue Prognose ist allerdings aus den dargestellten Gründen nicht möglich. Vorhersagen über die Fluktuation bzw. Nachfrage nach Wohnraum für dieses Wohnhaus lägen im Bereich der Spekulation.

7. Für wieviele Seniorenwohnungen in wievielen Seniorenwohnhäusern hatte das Bezirksamt jeweils in den Jahren 1999, 2000, 2001 und 2002 Generalmietverträge?

Für wieviele leerstehende Wohnungen mußte das Bezirksamt in den einzelnen Jahren Ausfallmieten zahlen (bitte mit Angabe der Anzahl der Monate, für die Ausfallmiete gezahlt wurde)? Wie hoch waren die jeweiligen Ausfallmieten?

Das Bezirksamt war im Jahr 1999 Generalmieter von vier Seniorenwohnhäusern (Tautenburger Str. 32/37; Beerenstr. 11/13; Dreilindenstr. 73/77 und Tristanstr. 20-24)

Die Zahl der Seniorenwohnungen in diesen vier Seniorenwohnhäusern beläuft sich auf insgesamt 209 und gliedert sich wie folgt auf:

- Tautenburger Str. 32/37 = 49 Wohnungen
- Beerenstr. 11/13 = 38 Wohnungen
- Dreilindenstr. 73/77 = 98 Wohnungen
- Tristanstr. 20-24 = 24 Wohnungen

Durch Kündigung der Generalmietverträge mit der WIR für die Seniorenwohnhäuser Dreilindenstraße zum 31.08.2001 und Tristanstraße zum 31.12.2001 reduziert sich in der Folge die Zahl der generalangemieteten Seniorenwohnhäuser auf zwei (Tautenburger Str. 32/37 und Beerenstraße 11/13) mit insgesamt 87 Seniorenwohnungen.

Der Generalmietvertrag für das Seniorenwohnhaus Beerenstraße 11/13 ist zum 31.08.2002 gekündigt.

Es verbleiben somit 49 generalangemietete Seniorenwohnungen (im Seniorenwohnhaus Tautenburger Str. 32/37) nach Ablauf des 31.08.2002

Für diese vorgenannten vier Seniorenwohnhäuser stellt sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen pro Jahr, die Zahl der Mietausfallmonate pro Jahr und die Höhe der jährlichen Ausfallmietzahlungen mit Datum vom 21.05.2002 wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der leerstehenden Wohnungen	Mietausfallmonate	Mietausfall / (Euro)	Durchschnitt (mtl. /Euro)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1999	12	55,5	14.031,16	252,81
2000	31	151,5	34.135,13	225,31
2001	28	138	36.193,11	262,27
2002	10	33	9.021,95	273,40

Die Beträge in Spalte 4 setzen sich rechnerisch aus den Einzelbeträgen, die infolge Leerstandes als Mietausgleich/Mietausfall in den vorstehend genannten Seniorenwohnhäusern im jeweiligen Jahr entstanden sind, zusammen.

An dieser Stelle gestatte ich mir darauf hinzuweisen, daß diese vorgenannten Beträge sich aus der wohnungswirtschaftlichen Betrachtung ergeben, d.h., die Mietausfälle dem/den Jahr/en zugerechnet wurden, in dem tatsächlich der Leerstand bestand, und nicht kameralistisch dem Haushaltsjahr im Sinne einer Ist-Ausgabe entsprechen.

Vielmehr können Teilbeträge, z.B. aus dem Jahre 2000, haushaltstechnisch erst im Jahr 2001 wirksam geworden sein - wie weiter vorstehend bereits eingehend erläutert und dargestellt.

Die Auflistung von einzelnen Ausfallmieten ist aufgrund der Bandbreite der Einzelmieten der Wohnungen in den verschiedenen Seniorenwohnhäusern - die u.a. durch die unterschiedlichen

Wohnungsgrößen bestimmt werden - mit einem nicht zu leistenden Verwaltungsaufwand verbunden.

Im Durchschnitt bewegt sich die Mietausfallaufwendung je Monat zwischen rd. 230,- und 280,- Euro.

Die verspätete Antwort bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Wöpke
Bezirksstadtrat