
Eingereicht durch:	Eingang:	19.08.2004
Schmid-Petry, Erika	Weitergabe:	19.08.2004
FDP-Fraktion	Fälligkeit:	02.09.2004
	Beantwortet:	09.11.2004
Antwort von:	Erledigt:	11.11.2004
BzStR Wöpke		

Betr.: Leerstand in Wohnhäusern für Senioren und Seniorinnen in Steglitz-Zehlendorf

Ich frage das Bezirksamt:

1. Wie hoch war 2003 der Leerstand in den jeweiligen bezirkseigenen Wohnhäusern, den durch Generalmietvertrag angemieteten Wohnhäusern und den Wohnhäusern, für die mit dem Vermieter ein Vorschlagsrecht bei der Belegung vereinbart wurde?
2. Wie hoch waren 2003 die dadurch entstandenen Mietausfälle für den Bezirk?
3. Gibt es Gründe bzw. Erkenntnisse, warum ev. Leerstände das übliche Maß überschreiten?
4. Wie hoch ist der Leerstand 2004?

Erika Schmid-Petry

Antwort des Bezirksamts

Die o.g. Anfrage beantworte ich für die Abteilung Soziales und Grundsicherung wie folgt:

Zu 1., 2. und 4.: Wie hoch war 2003 der Leerstand in den jeweiligen bezirkseigenen Wohnhäusern, den durch Generalmietvertrag angemieteten Wohnhäusern und den Wohnhäusern, für die mit dem Vermieter ein Vorschlagsrecht bei der Belegung vereinbart wurde?

Wie hoch waren 2003 die dadurch entstandenen Mietausfälle für den Bezirk?

Wie hoch ist der Leerstand 2004?

Der Leerstand 2003 und 2004 sowie die entstandenen Mietausfälle 2003 sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	Leerstand 2003	Mietausfall 2003	Leerstand 2004 (bis einschl. 30.09.2004)
<u>Bezirkseigene Häuser:</u>			
Mudrastr. 1,9,11	4,1 %	11.910,88 Euro	6,4 %
Tautenburger Str. 34	5,3 %	3.098,82 Euro	4,4 %
Ostpreußendamm 31	24,5 %	21.909,79 Euro	18,5 %
Biesestr. 7/9	4,4 %	5.663,87 Euro	6,8 %
Dreilindenstr. 81,83,85	1,3 %	2.588,47 Euro	2,6 %
Johannesstr. 21	58,0 %	27.965,00 Euro	58,0 %
Johannesstr. 22	0,0 %	0,00 Euro	3,3 %
<u>Angemietete Häuser:</u>			
Tautenburger Str. 32, 37/39	5,2 %	21.900,00 Euro	6,0 %
<u>Wohnhäuser mit Belegungsrecht:</u>			
Am Rohrgarten 89	5,0 %	entfällt	5,0 %

Zu 3.: Gibt es Gründe bzw. Erkenntnisse, warum ev. Leerstände das übliche Maß überschreiten?

In der Regel überschreiten die Leerstände in den Seniorenwohnhäusern des Bezirks nicht das übliche Maß, im Gegenteil: angesichts der altersbedingt hohen Fluktuation (Umzug in Pflegeeinrichtung, Todesfälle) und dem bei Auszug nach oft jahrelanger Krankheit/Pflegebedürftigkeit hohem Renovierungsbedarf sind Leerstandsquoten zwischen 0 und 6,8 Prozent sogar als sehr gut zu bezeichnen.

Außerdem können Wohnungen aufgrund ungeklärter Nachlassregelung (Erbfrage muss durch Nachlassgericht geklärt bzw. Nachlasspfleger bestellt werden) monatelang nicht geräumt bzw. nicht neu vermietet werden.

Die beiden Seniorenwohnhäuser mit höheren Leerstandsquoten (Ostpreußendamm 31 und Johannesstraße 21) sind Sonderfälle:

Im Ostpreußendamm sind im letzten Jahr - nachdem vom Bezirksamt Mehrausgaben für unabweisbar notwendige bauliche Unterhaltungsmaßnahmen in den Seniorenwohnhäusern genehmigt wurden - überdurchschnittlich viele überfällige Renovierungen in den Wohnungen durchgeführt worden, was naturgemäß wiederum Neuvermietungen verzögert hat.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Leerstand dort bereits von 24,5 auf 18,5 % deutlich reduziert; da in der nächsten Zeit mehrere Neuvermietungen anstehen, wird die Leerstandsquote hier noch weiter sinken, obwohl die (1 Zimmer-)Wohnungen am Ostpreußendamm 31 grundsätzlich schwer zu vermieten sind, weil sie mit durchschnittlich 26 qm sehr klein sind, aufgrund der Bauweise (vor jeder Wohnung befindet sich ein niedriger, überdachter Balkon) dunkel und - soweit zur Straße hin gelegen - laut sind; darüber hinaus verfügt das Haus nur über Gemeinschaftsbäder.

Das stark sanierungsbedürftige Seniorenwohnhaus Johannesstr. 21 verfügt ebenfalls nur über sehr kleine 1 Zimmerwohnungen; aufgrund der seit langem geplanten Sanierung bzw. Veräußerung des Seniorenwohnhauses zu diesem Zweck ist der Leerstand hier besonders hoch. Eine Vollbelegung ist hier wegen dieser Planungen auch gar nicht angestrebt worden.

Für die durch Erkrankung des zuständigen Mitarbeiters verspätete Beantwortung bitte ich um Entschuldigung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Wöpke
Bezirksstadtrat