

Bezirksamtsvorlage Nr. **III/24/06**  
- zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem 12.12.2006

1. Gegenstand des Antrages:

**Übernahme des Seniorenwohnhauses Mehringplatz 5 von der WIR Wohnungsbaugesellschaft in Berlin mbH**

2. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Kerstin Bauer 3.

Beschlussentwurf:

**3.1.** Das Bezirksamt beschließt:

Rücknahme der Immobilie Mehringplatz 5 und des auf dem Grundstück errichteten Seniorenwohnhauses von der WIR Wohnungsbaugesellschaft in Berlin mbH durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg als Eigentümerin zum 01.01.2007 und

Erstattung der aufgewendeten Eigenmittel der WIR für die Errichtung der baulichen Anlagen (Seniorenwohnhaus) auf dem Grundstück Mehringplatz 5 an die WIR von 660.831,23 € (Stand 31.12.2006) zum 15.01.2007 im Rahmen von außerplanmäßigen Ausgaben - vorbehaltlich der Zustimmung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin.

**3.2.** Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

Die Ausschüsse für Personal, Haushalt und Investitionen und Soziales und Gesundheit werden mit dieser Vorlage informiert.

**3.3.** Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Gesundheit, Soziales und Beschäftigung beauftragt

3.3. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Gesundheit, Soziales und Beschäftigung beauftragt.

#### 4. Begründung:

Am 11.06.1-975 schloss das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Kreuzberg, mit der Neuen Heimat Berlin gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH einen Grundstücks-Leihvertrag über das Grundstück in Berlin Kreuzberg, Mehringplatz 5, ab mit der Maßgabe, auf dem Grundstück ein Seniorenwohnhaus zu errichten. Mit Wirkung vom 15.07.1977 wurde vom Bezirksamt Kreuzberg mit der Wohnungsbaugesellschaft ein Generalmietvertrag über das auf dem Grundstück errichtete Seniorenwohnhaus abgeschlossen.

Mit Beschluss vom 24.09.2002 entschied das Bezirksamt über die Schließung von Seniorenfreizeiteinrichtungen im Bezirk. Der Beschluss beinhaltete auch die Schließung der dem SWH Mehringplatz 5 angeschlossenen Freizeitstätte. Das Bezirksamt war sich ebenfalls darüber einig, dass die Vermietung von Seniorenwohnungen durch das Bezirksamt nicht mehr als Aufgabe staatlichen Handelns anzusehen ist und folglich die Verwaltung des Seniorenwohnhauses Mehringplatz 5 durch das Bezirksamt eingestellt werden soll.

Der Generalmietvertrag wurde im Juni 2004 zum 31.12.2004 gegenüber der WIR Wohnungsbaugesellschaft in Berlin mbH als Rechtsnachfolgerin der Neuen Heimat gekündigt.

In Folge wurden Mietverträge durch die WIR mit den Mieterinnen und Mietern des Seniorenwohnhauses abgeschlossen. Das Bezirksamt hatte wegen der Installierung des QM Mehringplatz und der weiterhin großen Auslastung der Seniorenfreizeitstätte durch Seniorinnen und Senioren beschlossen, diese vorerst weiter zu führen. Für die Nutzung der Räumlichkeiten der Freizeitstätte durch die Seniorinnen und Senioren wurde deshalb vom Bezirksamt mit der WIR eine Vereinbarung abgeschlossen. Sämtliche Gesprächsergebnisse mit der WIR sowie alle Aktivitäten während der letzten Jahre ließen nicht den Schluss zu, dass die Wohnungsbaugesellschaft die vertraglichen Bindungen einer Änderung zuführen will.

Parallel dazu wurde dennoch mehrfach schriftlich seit Beginn der Verhandlungsgespräche mit der WIR deren Position zu dem bestehenden Leihvertrag erfragt. Eine abschließende Klärung dazu wurde immer wieder zugesagt.

Mit Schreiben vom 20.12.2005 hat die WIR den mit dem Land Berlin über das Grundstück abgeschlossenen Leihvertrag zum 31.12.2006 gekündigt.

Trotz aller Bemühungen und auch schriftlicher Zusage der WIR, einen erneuten Generalmietvertrag mit dem Bezirksamt abzuschließen, hat die WIR dies letztendlich unter Hinweis auf die Entscheidung des Senats, die sogenannte Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau zu beenden, abgelehnt.

Auch ein gemeinsam geführtes Gespräch unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte zum Ergebnis, dass die Wohnungsbaugesellschaft ihre Kündigung aufrecht erhält. Im Rahmen dieses Gesprächs hat die Wohnungsbaugesellschaft auch deutlich gemacht, dass sie unabhängig von der Kündigung des Generalmietvertrages die Kündigungsmöglichkeit des 30 Jahre bestehenden Leihvertrages ohnehin vor dem aktuellen Hintergrund der finanziellen Risiken beabsichtige.

Begründet wird dies seitens der Wohnungsbaugesellschaft mit der Entscheidung des Berliner Senats, die sogenannte „Anschlussförderung“ im sozialen Wohnungsbau zu beenden, die inzwischen durch das Bundesverwaltungsgericht am 11. Mai 2006 letztinstanzlich bestätigt wurde. Der Vorstand der GEWOBAG/WIR habe prinzipiell beschlossen, sämtliche Leihverträge über Seniorenwohnhäuser in Berlin definitiv zu beenden.

Aus Sicht des Rechtsamtes wird rechtlich keine Chance gesehen, sich erfolgreich

gegen die Kündigung des Leihvertrages zu wenden, obwohl eine Kündigung des Leihvertrages durch den Entleiher nach dem Leihvertrag explizit nicht vorgesehen ist.

Nach § 14 des Leihvertrages besteht bei Beendigung des Vertrages die Verpflichtung, die noch bestehenden Restschulden zu übernehmen sowie die von der Wohnungsbaugesellschaft aufgewendeten Eigenmittel zu ersetzen.

Die Schuldverpflichtungen bestehen gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) und können aufgrund der guten Vermietungssituation aller Voraussicht nach über die laufenden Mieteinnahmen getilgt werden. Auf die beiliegende, von der WIR aktuell eingereichte Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Objekt wird verwiesen (Anlage 3).

				<u>per 31.12.2006:</u>	
a) IBB Baudarlehen	nominal	791.479,83 €		541.135,47 €	
b) IBB Bundessondermittel	nominal	635.024,52 €		<b>434.624,82 €</b>	
c) IBB Bundessondermittel	nominal	138.048,81 €		94.383,96 €	
d) IBB Aufwendungsdarlehen	nominal	1.055.890,98 €		<u>935.222,67 €</u>	
				<b>2.005.366,80</b>	€

zu a) Fördermittel des Landes Berlin bei zinsfreier Tilgung und Erhebung eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 %

zu b) zweckgebundene Fördermittel des Bundes bei zinsfreier Tilgung und zu c) Erhebung eines Verwaltungskostenbeitrages von 0,5 %

zu d) Darlehen der IBB mit einem Zinssatz von über 9 %

Fällig werdende und der Wohnungsbaugesellschaft zu ersetzende Eigenmittel zum 15.01.2007 **660.831,23 €**

Im Ergebnis des mit der Senatsverwaltung für Finanzen geführten Gespräches wurde eine Basiskorrektur in Höhe des vom Bezirk für den Eigenmittlersatz an die WIR im laufenden Haushaltsjahr 2007 vorfinanzierten Betrages zugesagt.

Die von der Wohnungsbaugesellschaft aufgewendeten Eigenmittel werden gemäß § 14 des Leihvertrages nach Ablauf von zwei Wochen nach Rückgabe des Leihgrundstücks fällig.

Die Berechnung der zum Fälligkeitstermin zu zahlenden Eigenmittel ergibt sich aus den beigefügten Anlagen 1 und 2 (Aufstellungen der WIR per 31.12.2006). Die Zahlung erfolgt unter Vorbehalt, sofern die Berechnung anhand bereits vorliegender oder von der WIR einzureichender Nachweise hinsichtlich der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit nicht rechtzeitig bestätigt werden kann.

Zum Verfahren hinsichtlich des weiteren Umgangs mit dem Seniorenwohnhaus ist nach internen Überlegungen und auch nach abschließender Klärung mit der Senatsverwaltung für Finanzen zeitnah durch das Bezirksamt eine Entscheidung zu treffen.

Es ist beabsichtigt, mit der Wohnungsbaugesellschaft WIR einen auf ein halbes Jahr befristeten Hausverwaltervertrag für das Seniorenwohnhaus Mehringplatz 5 abzuschließen.

## 5. Rechtsgrundlage:

§ 37 AV LHO

6. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung: 1.

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Es werden außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von rd. 661 T€ zur Begleichung der Eigenmittlersatzansprüche der WIR zugelassen. Der Ausgleich erfolgt Ende 2007 im Rahmen einer Basiskorrektur durch SenFin vorbehaltlich einer Verkaufsentscheidung der Immobilie.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

3. Auswirkungen auf die Kostenrechnung:

sind in Vorbereitung einer Entscheidung zum weiteren Umgang mit dem Seniorenwohnhaus darzustellen

7. Mitzeichnung(en):

Abteilung Finanzen, Kultur, Bildung und Sport:

Abteilung Bauen, Wohnen und Immobilienservice:

8. Veröffentlichung im Internet: Nein

Bezirksstadträtin  
Kerstin Bauer