Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 11 814
Kleine Anfrage

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 21. März 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. März 2013) und **Antwort**

Mietenbündnis in den Mühen der Ebene angekommen?

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

Die Kleine Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GESOBAU AG und GEWOBAG um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1: Welche Erfahrungen hat der Senat bereits gesammelt mit der Modernisierung von Wohngebäuden, die unter das Mietenbündnis zwischen Senator Müller und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften fallen?

Frage 2: Ist es den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in jedem Fall gelungen, Mieterinnen und Mieter in den seit Bündnisbeginn in Modernisierungsverfahren befindlichen Häusern zu halten bzw. zumindest im eigenen Bestand umzusetzen? Falls nein – welcher Anteil von Mietern konnte nicht im jeweils eigenen Bestand versorgt werden und wo sind diese Haushalte verblieben?

Antwort zu 1 und 2: Die Fragen 1 und 2 betreffen das Berichtswesen des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ zwischen Herrn Senator Müller und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Hier ist vereinbart worden, einmal im Jahr über das Erreichte zu berichten. Derzeit wird in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bezogen auf die Bündniskriterien ein IT-gestütztes Controllingsystem aufgebaut, um die Vereinbarungen zu kontrollieren. Eine erste umfängliche Auswertung ist mit Ablauf des Jahres 2013 geplant.

Frage 3: Bieten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich günstigere Wohnungen an, sofern MieterInnen durch die Modernisierungsumlage in finanzielle Schwierigkeiten kommen?

Antwort zu 3: Die Wohnungsbaugesellschaften bieten in der Regel preiswerten Ersatzwohnraum an. Die Vergabeentscheidung ist jedoch vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Frage 4: Werden von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich Sozialplanverfahren durchgeführt, wenn sich in einzelnen Häusern Schwierigkeiten bei der Einigung mit der Mieterschaft über die durchzuführenden Modernisierungsvorhaben, insbesondere wegen zu geringer Einkommen, ergeben?

Antwort zu 4: Die Durchführung von Sozialplanverfahren ist in der Regel Aufgabe von Mieterberatungsgesellschaften, sofern solche beauftragt wurden.

Frage 5: Welche Kenntnisse hat der Senat über den Verhandlungsstand der GESOBAU mit den Mietergemeinschaften der in den vergangenen Jahrzehnten baulich stark vernachlässigten Häuser Trelleborger Straße 39-41, Hallandstraße 27, Florapromenade 21 und Pestalozzistr. 4, allesamt im Bezirk Pankow gelegen?

Antwort zu 5: Nach Angabe der GESOBAU liegen derzeit in den Häusern Pestalozzistraße 4 25% Duldungen und in den Häusern Trelleborger Straße 39-41, Hallandstraße 27 31% Duldungen vor. Weitere Informationen liegen dem Senat derzeit nicht vor.

Frage 6: Ist dem Senat bekannt, dass z.B. die landeseigene GEWOBAG im Unterschied zur GESOBAU in Pankow Sozialplanverfahren bei einzelnen Sanierungsvorhaben durchführt und eine externe Mieterberatung einbezieht? Weshalb arbeiten die Wohnungsbaugesellschaften nach so unterschiedlichen Verfahrensstandards?

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.

Frage 9: Wie beurteilt der Senat, dass die GESOBAU mit der Mieterschaft der unter Frage 5 genannten Häuser bisher ausschließlich mündliche Gespräche mit erheblichem Zeitaufwand geführt hat, jeweils mit dem Ziel, zuerst eine Duldungserklärung zu erhalten und dann eventuell später Zusagen zu machen?

Frage 10: Werden die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vom Senat angehalten, den Umfang von auf die Mieterschaft umzulegenden Modernisierungen an Wohngebäuden auf energetische Maßnahmen zu konzentrieren und auf nicht zwingende Bestandteile im Einzelfall zu verzichten? Wie beurteilt der Senat in diesem Zusammenhang Grundrissveränderungen in Wohnungen oder das erneute Fliesen von Bädern?

Antwort zu 6, 9 und 10: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden aus guten Gründen als eigenständige Unternehmen geführt, die in Einzelfällen zu jeweils eigenständigen Problemlösungen finden können. Der Senat sieht hierin einen gesunden Wettbewerb auch zwischen den Unternehmen. Bei Modernisierungsvorhaben sind generalisierte Vorgaben im Detail schon wegen der sehr divergierenden Ausgangslagen der Wohngebäude aber auch der Unternehmen und der wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten (z.B. ob es sich um ein Erhaltungs- oder Milieuschutzgebiet, ein Sanierungsgebiet, eine innerstädtische oder eher Randlage handelt und vieles mehr) bedeutsam. Darauf müssen jeweils objektkonkrete Antworten gefunden werden.

Frage 7: Ist es dem Land Berlin als Eigentümerin der GESOBAU möglich, die GESOBAU als Eigentümerin der unter Frage 5 genannten Häuser zu verpflichten, für diese Objekte ebenfalls ein Sozialplanverfahren durchzuführen und eine externe Mieterberatung vertraglich einzubeziehen?

Antwort zu 7: Nein, Vorstände von Aktiengesellschaften unterliegen keinem Weisungsrecht.

Frage 8: Wie beurteilt der Senat die von der GEWOBAG für ein Objekt in der Erich-Weinert-Straße (Bezirk Pankow) vereinbarte Miete nach Sanierung von 5,47 Euro für Bestandsmieter und wie stellen sich die Finanzierung der dortigen Sanierung und die differenzierten Miethöhen für Bestands- und Neumieterhaushalte dar? Lässt sich für die unter Frage 5 genannten Häuser ein gleichartiges Modell finden?

Antwort zu 8: Die Finanzierung der Modernisierung des Objektes Erich-Weinert-Str. 32-38/ Scherenbergstraße 23 erfolgt zu 95% durch Fremdmittel, davon zu 1/3 durch ein KfW-Förderdarlehen (Programm 151 Energieeffizient sanieren). Diese Finanzierung ist möglich durch den hohen energetischen Modernisierungsanteil für diese Maßnahme.

Die ortsübliche Vergleichsmiete betrug vor Sanierung 4,14 €/m² und beträgt nach Sanierung 5,81 €/m².

Die Miete für Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter betrug vor Sanierung durchschnittlich 3,79 €/m² und beträgt nach Sanierung durchschnittlich 5,47 €/m². Durch die sehr günstige Finanzierung ist die Wirtschaftlichkeit, trotz der Verzichte bei den Modernisierungsumlagen (Kappung der Modernisierungsumlage von 3,92 €/m² gem. §559 BGB auf 1,68 €/m²) weiterhin gegeben.

Die Neuvermietungen erfolgen teilweise zu 5,47 €/m²/mtl. und teilweise im Rahmen der Vorgaben des Mietenbündnisses.

Mit Abschluss des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten haben sich die landeseigenen Unternehmen bereits zu Umlagen- und Mietkappungen bei Modernisierungen verpflichtet. Hieraus resultiert bereits ein ausreichender Schutz der Mieter vor Verdrängung. Weitere pauschale, undifferenzierte Begrenzungen der Miethöhe würden zu einer Unwirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen führen.

Frage 11: Teilt der Senat den Eindruck, dass die GESOBAU in den unter Frage 5 genannten Häusern ein Modernisierungs - Vollprogramm umsetzen will, dass in Teilen über das notwendige Maß hinaus geht und manchen Mieterhaushalt finanziell überfordert?

Antwort zu 11: Nein, hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor. Dem Senat ist derzeit auch nicht erkenntlich, dass die GESOBAU etwa gegen die Vereinbarungen im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ verstoßen würde.

Berlin, den 15. April 2013

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Apr. 2013)