Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 11 851
Kleine Anfrage

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 02. April 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. April 2013) und **Antwort**

Modernisierungsvorhaben städtischer Wohnungsunternehmen

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 um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1: Für welche Modernisierungsvorhaben städtischer Wohnungsunternehmen ab 20 Wohneinheiten ist ein Baubeginn in den Jahren 2013 und 2014 vorgesehen (bitte nach Vorhaben und Unternehmen differenziert aufführen)?

Frage 2: Welche Modernisierungsvorhaben städtischer Wohnungsunternehmen ab 20 Wohneinheiten mit einem Baubeginn ab 2015 werden derzeit planerisch vorbereitet und wie werden dabei Bewohner/innen, Mieterbeiräte und weitere lokale Akteuer/-innen einbezogen (bitte nach Vorhaben und Unternehmen differenziert aufführen)?

Antwort zu 1 und 2:

	Baubeginn 2013/ 2014 Anzahl Wohnungen	Baubeginn 2015 Anzahl Wohnungen
degewo AG	2.086	238
Gesobau AG	4.743	Keine Angaben
GEWOBAG*	3.618	Keine Angaben
HOWOGE	280	Keine Angaben
Stadt und Land	1.800	4.845
WBM	1.928	1.610
SUMME	14.455	6.693

* Die Zahlenangaben bei der GEWOBAG beinhalten die Fortführung großer Bauvorhaben aus den Jahren 2011/2012.

Aufgrund der Komplexität der verschiedenen Modernisierungsvorhaben bei den Wohnungsbaugesellschaften können zu den einzelnen Modernisierungsvorhaben im Rahmen einer Kleinen Anfrage keine detaillierten Angaben gemacht werden.

Die Anzahl der 2015 beginnenden Modernisierungsvorhaben und damit Wohnungen wird sich erst aufgrund der im Sommer diesen Jahres fertig zu stellenden Investitionsplanungen der Gesellschaften konkretisieren. Aus diesem Grund erfolgt zum Teil die Angabe „Keine Angaben“.

Die Einbeziehung der Mieterschaft erfolgt u.a. dergestalt, dass die Mieterbeiräte frühzeitig informiert und in die Planungen, wie Einholung der Duldungen und Bereitstellung von Angeboten für Mieterinnen und Mieter während der Sanierung, z. B. Tagesbetreuungen älterer Mieterinnen und Mieter, Ausweichwohnungen, etc. mit einbezogen werden. Sollten keine Mieterbeiräte im Objekt vorhanden sein, werden oftmals vorab Sanierungsbeiräte gebildet, um die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus streben die Wohnungsunternehmen an, Modernisierungsankündigungen mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu erstellen und vor Übergabe der Ankündigungen gemeinsam mit den Mieterbeiräten Informationsveranstaltungen (z.B.Hoffest etc.) zu organisieren, um die Bauvorhaben entsprechend vorzustellen

Frage 3: Welche Vorgaben zur Miethöhe nach Modernisierung macht der Senat den städtischen Wohnungsunternehmen?

Antwort zu 3: Die Vorgaben sind detailliert im Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten zwischen den sechs städtischen Wohnungsunternehmen und der Senats-verwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, vertreten durch den Senator Müller, vom 04.09.2012 festgehalten. In Punkt F (Maßnahmen) - Unterpunkt 5 des oben genannten Bündnisses (Mietenpolitik)

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.

regelt 5b (Miete nach Modernisierung), dass sich die Bestandsmiete nach einer Modernisierung im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen wird. Die Wohnungsbaugesellschaften werden die Modernisierungsumlage von 11% jährlich der aufgewandten Kosten auf maximal 9% senken. Dies gilt auch bei Wiedervermietungen an Haushalte mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze.

Ergänzend führt Punkt E (Grundlagen und Grundsätze der Bestandsentwicklungs- und Belegungspolitik) in Unterpunkt 3 folgendes an: „Gemäß den wohnungspolitischen Zielen haben bei Modernisierungen Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur altersgerechten Bestandsanpassung besondere Bedeutung. Bei Einhaltung der für diese Maßnahmen ggf. zu erfüllenden bautechnischen Normen und baurechtlichen Anforderungen sind die Standards für derartige Maßnahmen so festzulegen, dass die sich aus ihnen ergebenden Mietumlagen (einschließlich etwaiger Erhöhungen oder Verminderungen bei den Betriebskostenumlagen) die Mietzahlungsfähigkeit der Bezieher unterer und mittlerer Einkommen (unter Einrechnung von deren etwaigen Ansprüchen auf Transferleistungen zu Wohnkosten) nicht überfordern. Bei umfangreicheren Maßnahmen in größeren Wohnanlagen sowie bei allen Maßnahmen, die nicht im bewohnten Zustand der betroffenen Mietparteien durchgeführt werden können, sind über die im Mietrecht geregelten Verfahren hinaus die Mietparteien frühzeitig in geeigneter Form (z.B. durch Informationsschreiben und Broschüren, Mieterversammlungen und ggf. Mieterberatungen) über Zwecke, Art und Zeitpunkt sowie voraussichtliche Auswirkungen der Maßnahmen auf Wohnqualität und Wohnkosten zu informieren. Bei Maßnahmen, deren Erfolg auch vom Verhalten der Nutzenden abhängt, ist auf eine angemessene Einweisung und ggf. Schulung der Nutzenden zu achten. Haushalte, die im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen das Mietverhältnis nicht fortsetzen oder in eine andere Wohnung umziehen möchten, sind im Rahmen der Möglichkeiten des Wohnungsunternehmens bei der Wohnungssuche zu unterstützen.“

Frage 4: Ist dem Senat bekannt, dass und wie oft städtische Wohnungsunternehmen bei eigenen Modernisierungsvorhaben die gesetzlich vorgeschriebene Ankündigungsfrist von zwei Monaten unterschreiten und was unternimmt er in solchen Fällen?

Antwort zu 4: Dem Senat liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich die städtischen Wohnungsunternehmen nicht an die gesetzlichen Vorschriften halten würden.

Frage 5: Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass bei einzelnen Vorhaben Ersatz- und Umsetzwohnungen nur ausnahmsweise und im Einzelfall zur Verfügung gestellt werden, obwohl die Wohnbedingungen während der Sanierung zeitweise als nicht zumutbar eingeschätzt werden müssen (z.B. Sanitärcontainer auf dem Hof, nur eine Wasserstelle mit ausschließlich Kaltwasser in der Wohnung über mehrere Wochen)?

Antwort zu 5: Die Sanierung ist generell für die Mieterinnen und den Mieter eine zum Teil beschwerliche Phase. In den Fällen, wo das Wohnungsunternehmen während der Sanierung Ersatzwohnraum anbieten kann, wird in jedem Einzelfall mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern abgesprochen, ob sie übergangsweise in Ersatzwohnraum untergebracht werden können.

Berlin, den 07. Mai 2013

In Vertretung

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

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Mai 2013)