

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)**

vom 07. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. April 2022)

zum Thema:

**Kosmosviertel: Rekommunalisierte Wohnungen der Stadt & Land**

und **Antwort** vom 21. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. April 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 11 522  
vom 07.04.2022  
über Kosmosviertel: Rekommunalisierte Wohnungen der Stadt & Land

---

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

Die Schriftliche 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND GmbH um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von der STADT UND LAND GmbH in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Hat die Stadt und Land Schwere und Umfang der im Februar 2022 durch die Stürme Ylenia und Zeynep an den Beständen im Kosmosviertel verursachten Schäden bereits begutachten lassen?  
Wenn ja: Mit welchem Ergebnis?

Antwort zu Frage 1:

Ja, mit dem Ergebnis, dass die mit Proceram gedämmten, beschädigten Fassaden nicht dauerhaft erhalten werden können.

Frage 2:

Hat die Stadt und Land bereits eine Entscheidung getroffen, wann die zur Gefahrenabwehr notwendige Behebung der Schäden durchgeführt werden soll?

Antwort zu Frage 2:

Notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wurden unverzüglich eingeleitet.

Frage 3:

Hat die Stadt und Land geprüft, ob, in welchem Umfang und gegen wen Garantie- bzw. Regressansprüche bzgl. der Qualität der zu Schaden gekommenen Wärmedämmschichten bestehen? Wenn ja: Mit welchem Ergebnis?

Antwort zu Frage 3:

Die STADT UND LAND hat Umfang und Adressat von Garantie- und Regressansprüchen prüfen lassen. Da es sich um ein laufendes Rechtsverfahren handelt, können hierzu keine detaillierten Auskünfte gegeben werden.

Frage 4:

Wurde den Mieter:innen gegenüber kommuniziert, welche Schäden festgestellt wurden und wann und mit welchen Folgen für die Mieter:innen diese beseitigt werden sollen? Hält der Senat es für notwendig, in Anbetracht der erheblichen Unsicherheit, die derzeit unter den Mieter:innen der betroffenen Siedlung herrscht, eine bessere Kommunikation der Stadt und Land mit den Mieter:innen zu befördern oder selbst in die Wege zu leiten?

Antwort zu Frage 4:

Bei einer öffentlichen Mieterversammlung am 26.03.2022 hat die STADT UND LAND über die Umstände der Schäden an den Fassaden informiert und das weitere Vorgehen erläutert.

Mit dem im Jahr 2021 gewählten Mieterbeirat wurde zudem ein regelmäßiger und konstruktiver Informationsaustausch zwischen den Mietervertretern und der STADT UND LAND etabliert. Weiterhin wurde ein Beratungsbüro der SOPHIA Berlin GmbH, einem Tochterunternehmen der STADT UND LAND, im Quartier installiert. Die SOPHIA bietet ein weites Spektrum an sozialen Beratungsleistungen an, insbesondere zu Unterstützungsleistungen wie Seniorenangebote, seniorengerechten Umbau von Bädern, Mietschuldenberatung, Gesundheitsberatung, usw.

Frage 5:

Welche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch die Stadt und Land mit welchen Realisierungszeitraum aktuell für welche Bestände im Kosmosviertel geplant?

Antwort zu Frage 5:

Aktuell werden ausschließlich notwendige, laufende Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt. Die Umsetzung evtl. weiterer und umfassenderer Baumaßnahmen befindet sich derzeit noch in Planung.

Frage 6:

Werden bei Neuvermietungen Mietaufschläge für energetische Modernisierungen, die von der Schönfeld Wohnen durchgeführt wurden, verlangt?

Antwort zu Frage 6:

Nein, derartige Mietaufschläge werden nicht verlangt.

Frage 7:

Wie hoch ist die gemittelte Miete über alle 1.812 im Kosmosviertel rekommunalisierten Wohnungen im Jahr 2022?

- a. In wie vielen der genannten Wohnungen wird eine Miete gezahlt, die mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt?
- b. Wurden die Mieter:innen nach der Übernahme durch die Stadt und Land über die Berechnung ihrer Miethöhe und Möglichkeiten einer etwaigen Absenkung der Miete informiert?
- c. Wann fand diese Information statt und was war konkret ihr Inhalt?
- d. Plant die Stadt und Land, möglicherweise überhöhte Mieten abzubauen?

Antwort zu Frage 7:

Die monatliche Vertragsmiete lag im Februar 2022 durchschnittlich bei 5,46 €/m<sup>2</sup>.

Zu 7a) Bei 155 Wohnungen wird eine Miete gezahlt, die höher ist als die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 20 %, die Verträge wurden vom Voreigentümer und nach Nutzen-Lasten-Wechsel auf Grundlage des Betrauungsaktes geschlossen.

Zu 7b) Die bestehenden Mietverträge, einschließlich der Miethöhe, wurden durch die STADT UND LAND von der Schönfeld Wohnen GmbH & Co. KG übernommen. Auf dieser Basis wurden im Zusammenhang mit dem Mietendeckel alle Mieter mit einem Anspruch auf Mietabsenkung angeschrieben und die Absenkung durch die STADT UND LAND entsprechend vorgenommen.

Zu 7c) Im März 2019 erhielten die Mieter ein Begrüßungsschreiben. Es wurde über den Eigentümerwechsel, den zuständigen Ansprechpartner und den Zahlungsverpflichtungen informiert.

Darüber hinaus wurde im April 2020 über eine konkrete Einordnung der Wohnung im Mietspiegel informiert und soweit erforderlich entsprechende Absenkungen vorgenommen und ausgezahlt.

Zu 7d) Es wurden unberechtigte Modernisierungsumlagen aus der Zeit vor Erwerb durch die STADT UND LAND zurückgezahlt und die Mieten entsprechend abgesenkt.

Frage 8:

Mit Aktenzeichen 64 S 336/20 entschied das Landgericht Berlin auf Nichtigkeit einer Mieterhöhungsumlage eines klagenden Mieters im Kosmosviertel. Wie viele weitere Mietparteien im Kosmosviertel sind davon betroffen? Wurden sie durch die Stadt und Land informiert und haben alle betroffenen Mieter:innen unzulässig gezahlte Beträge von der Stadt und Land bereits zurückerhalten?

- a. Hat die Stadt und Land betroffene Mieter:innen darüber informiert, dass in gleicher Sache unzulässig an die Schönfeld Wohnen gezahlte Beträge mit gleichlautender Klage auch gegen die Schönfeld Wohnen erfolgreich zurück erstritten werden können? Wenn ja, wann und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 8:

Es handelt sich hierbei um 431 Mieter, denen zwischenzeitlich die Modernisierungumlage zurückgezahlt wurde.

Zu 8a)

Nein, dafür hat die STADT UND LAND kein Mandat.

Berlin, den 21.4.22

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen