

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 9. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Januar 2024)

zum Thema:

**Sanierung- bzw. Modernisierungsmaßnahmen der STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) in Neu-Tempelhof**

und **Antwort** vom 24. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Januar 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17779

vom 9. Januar 2024

über Sanierung- bzw. Modernisierungsmaßnahmen der STADT UND LAND Wohnbauten-
Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) in Neu-Tempelhof

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1: Welche Bestandsimmobilien, Wohnanlagen, Wohnungen, Gewerbeeinheiten etc. der STADT UND LAND liegen in Neu-Tempelhof? Bitte standortscharf aufschlüsseln nach Objekt, Jahr der Errichtung und Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Antwort zu 1:

Die Beantwortung der Frage 1 wird in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

<u>Objektadressen</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl Wohnungen</u>	<u>Anzahl Gewerbe</u>
Hoeppnerstr. 19,20	1981	12	
Badener Ring 28-44/Bayernring 25-28 b/Boelckestraße 11-22/Loewenhardtamm 23-39	1931	590	5
Höhndorfstr. 6, 8-8 d/Loewenhardtamm 7,9	1953	94	

Objektadressen	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe
Bayernring 16-18 g/Boelckestr. 2-10/Dudenstr. 65-71	1932	295	
Bayernring 19-22/Dudenstr. 73-81/Höhdorfstr. 1-21	1932	333	
Bayernring 23,24/Höhdorfstr. 10-22 (gerade)/Loewenhardtdamm 11-21	1932	208	
Loewenhardtdamm 26,34	1962	96	
Hoepfnerstr. 66-102/Mohnickesteig 18,20/Werner-Voß-Damm 25-33	1962	340	
Hessenring 28-42/ Mohnickesteig 2-16/Werner-Voß-Damm 17-23	1963	244	
Hoepfnerstr. 111,115	1969	80	
Werner-Voß-Damm 45	1981	11	
Werner-Voß-Damm 35-37/Hoepfnerstr. 104-106	1995	39	

Frage 2: Welche Bestandsimmobilien, Wohnanlagen, Wohnungen, Gewerbeeinheiten etc. verwaltet und/oder betreut die STADT UND LAND für Dritte in Neu-Tempelhof? Bitte standortscharf aufschlüsseln nach Objekt, Eigentümer, Jahr der Errichtung und Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Antwort zu 2:

Die Beantwortung der Frage 2 wird in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Objektadressen	Baujahr	ANZAHL Wohneinheiten/Anzahl Gewerbeeinheiten							
		gesamt	gesamt	SuL	SuL Gewerbe	WOBEGE	SEV*	Dritter	Gewerbe Dritter
Gontermannstr. 10, 10 a	1957	9	0	9	0	0	0	0	0
Manfred-von-Richthofen Str. 219-224	1926	34	2	0	0	12	0	22	2
Gontermannstr. 2, 4 4 a+b, 6, 6 a+b, 8, 8 a+b Udezelle 1-9 ungerade/Bäumeplan2-14	1957	35	1	35	1	0	0	0	0
ger./Gontermannstr.1-7 unger.	1957	267	1	116	0	0	3	148	1
Hoepfnerstr. 23-33 unger.	1927	48	0	3	0	0	3	42	0
Hoepfnerstr. 73-91 unger.	1928	96	0	40	0	0	1	55	0
Hoepfnerstr. 91 a-99 unger. Hoepfnerstr. 58, 62, 64/Mohnickesteig 1-25	1929	71	1	22	0	0	5	44	1
unger./Hessenring 44, 46/Boelckestr. 108-126 unger. Hessenring 14-25	1931	183	2	63	0	0	3	117	2
ger./Wölfertstr. 1-13 unger./Gontermannstr. 67-83 unger./Werner-Voß-Damm 20-48 ger.	1930	268	0	88	0	0	12	168	0
Hoepfnerstr. 117-131/ Werner- Voß-Damm 39-43 unger.	1953	87	0	39	0	0	2	46	0
Hoepfnerstr. 35-45 unger.	1927	52	0	14	0	0	0	38	0
Hoepfnerstr. 101-109 unger. Gontermannstr. 53-59	1930	44	0	17	0	0	0	27	0
unger./Wintgensstr. 6- 10/Hessenring 2-10									
ger./Wölfertstr. 2-14 unger. Gontermannstr. 7 a, 7 b-19	1930	137	0	50	0	0	5	82	0
unger./Wüsthoffstr. 3- 14/Bäumerplan 16-22 ger. Gontermannstr. 62- 847Werner-Voß-Damm 50-52	1930	172	0	64	0	0	4	104	0
	1954	135	0	40	0	0	6	89	0

*Sondereigentumsverwaltung

Frage 3: Für welche der unter 1) und 2) erfragten Bestandsimmobilien, Wohnanlagen, Wohnungen, Gewerbeeinheiten werden derzeit Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt? Bitte objektscharf aufschlüsseln.

Antwort zu 3:

Derzeit werden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen in den Anlagen „Badener Ring 28 - 44/Bayernring 25 - 28 b/Boelckestraße 12 - 22/Löwenhardtdamm 23 - 39“ durchgeführt.

Frage 4: Für welche der unter 1) und 2) erfragten Bestandsimmobilien, Wohnanlagen, Wohnungen, Gewerbeeinheiten sind in den nächsten Jahren Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt? Bitte alle bereits geplanten Maßnahmen objektscharf aufschlüsseln.

Antwort zu 4:

Für das Objekt „Werner-Voß-Damm 45“ sind nachfolgende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen geplant:

- Anbringung Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Dachdämmung und ggf. Neueindeckung
- Austausch Fenster in den Wohnungen sowie Treppenhäusern, inkl. Hauseingangstür
- Austausch/Umstellung Heizung
- malermäßige Sanierung der Treppenhäuser und Allgemeinflächen

Frage 5: Ist es zutreffend, dass die STADT UND LAND für Instandsetzung- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand Neu-Tempelhof Förderungen durch das Land Berlin erhalten hat respektive erhalten hat oder erhalten wird? Falls, ja:

- 5.1) Wann und durch welche Senatsverwaltung wurde(n) die Förderung(en) bewilligt. Bitte objektscharf aufschlüsseln.
- 5.2) Um welche Förderungen handelt es sich und wer ist der Fördergeber? Bitte objektscharf aufschlüsseln.
- 5.3) Wie hoch sind die Förderungen im Verhältnis zur investierten Bausumme? Bitte objektscharf aufschlüsseln.
- 5.4) Wie wirken sich diese Fördermittel später auf die Miethöhe respektive Umlage der Modernisierungskosten aus? Bitte objektscharf aufschlüsseln.

Antwort zu 5 und 5.1) und 5.2):

Die SUL hat keine Förderungen durch das Land Berlin erhalten. Die Modernisierungsmaßnahmen werden durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Programm BEG-EM gefördert.

Antwort zu 5.3):

Derzeit wird im Gebiet „Neu-Tempelhof“ lediglich eine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme geplant bzw. umgesetzt. Die Förderung dieser Maßnahme umfasst pauschal 15 % der Kosten förderfähiger Teilmodernisierungsmaßnahmen sowie 50 % der Kosten der Planungs- und Baubegleitung. Die endgültige Höhe der Förderung hängt von den anfallenden Kosten und der Anerkennung der Schlussrechnungen durch das BAFA ab. Im Maximalfall beträgt der Förderanteil rund 2,7 Millionen Euro.

Antwort zu 5.4):

Die auf die Teilmodernisierungsmaßnahmen entfallenden Fördermittel mindern die Modernisierungskosten um diesen Förderbetrag, da sie als öffentliche Mittel gemäß § 559a BGB gelten. Die genauen Auswirkungen auf die Höhe der Miete bzw. der Umlage können noch nicht festgelegt werden, da diese von den anfallenden Kosten und der Anerkennung der Schlussrechnungen durch das BAFA abhängen. Zudem ist die Erstaussattung der einzelnen Wohnungen zu unterschiedlich, um pauschale Aussagen treffen zu können. Darüber hinaus löst die Förderung eine Kürzung der Beiträge bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 5 BGB aus, was sich wiederum mittelfristig mietdämpfend auswirkt.

Frage 6: Wie wird sichergestellt, dass die geplanten Sanierungs- bzw. Modernisierungsverfahren sozialverträglich in Hinblick auf

- a) notwendige Umsetzungsmaßnahmen der Mieter*innen während der Sanierungs- und/oder Modernisierungsarbeiten
- b) die Preisentwicklung der Mieten und Nebenkosten nach den Sanierungs- und/oder Modernisierungsarbeiten gestaltet sind?

Antwort zu 6 a):

Aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens ist es erforderlich, die Bauarbeiten unter vollständiger Baufreiheit in den Wohnungen durchzuführen. In diesem Zeitraum werden die Mieterinnen und Mieter in Umsetzwohnungen innerhalb der Siedlung oder zum Teil in unmittelbar angrenzenden Hausaufgängen untergebracht. Dieser Planungsprozess wird gemeinsam mit der Mieterbetreuung der SOPHIA Berlin GmbH und einem erfahrenen Umzugsunternehmen durchgeführt. Bei Bedarf bietet das Umzugsunternehmen auch zusätzliche Unterstützungsleistungen an, wie zum Beispiel Verpackungsdienste. Die konkreten Maßnahmen werden individuell und bedarfsgerecht abgestimmt. Die Kosten werden von SUL getragen.

Antwort zu 6 b):

Im Rahmen der Modernisierungsankündigung und -abrechnung erfolgt die Kalkulation der Modernisierungsumlage unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen. Bereits in der Modernisierungsankündigung weist die SUL darauf hin, dass entsprechende Härtefallanträge dem zuständigen Servicebüro zur Prüfung eingereicht werden können. Die von der SUL beauftragte Mieterbetreuung geht in den individuellen Gesprächen auf etwaige Mitteilungen der Mieterinnen und Mieter persönlich ein. Bei Vorliegen entsprechender Anträge erfolgt selbstverständlich eine Prüfung.

Frage 7: Wird die Kommunikation mit den Mieter*innen der STAND UND LAND vor, während und nach den Sanierungs- und/oder Modernisierungsarbeiten durch eine unabhängige Institution moderiert? Wenn ja, wurde diese unabhängige Institution bereits beauftragt? Um welche Institution handelt es sich?

Antwort zu 7:

Wie bei allen Modernisierungsprojekten erfolgt die Kommunikation durch STADT UND LAND.

Berlin, den 24.01.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen