

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 29. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Juli 2024)

zum Thema:

Haselhorst I - Wohnen bei der GEWOBAG in der Reichsforschungssiedlung

und **Antwort** vom 12. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. August 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)

über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19838
vom 29. Juli 2024

über Haselhorst I - Wohnen bei der GEWOBAG in der Reichsforschungssiedlung

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 (LWU) Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie viele Mieteinheiten umfasst die sog. „Reichsforschungssiedlung Haselhorst“ (bitte Aufschlüsselung, bzw. Clusterung nach Zimmeranzahl; Anzahl Quadratmeter; Mietpreis in nettokalt im Durchschnitt sowie Mietpreisspannen; Leerstandsquote)?

Antwort zu 1:

Zimmer	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche gesamt	Durchschn. Nettokaltmiete	Leerstandsquote
1-Zimmer-Wohnungen	491	17.633,70	8,12 €/m ²	1,0%
1,5 und 2 Zimmer-Wohnungen	1.407	65.044,22	7,82 €/m ²	0,6%
2,5 und 3-Zimmer-Wohnungen	817	46.265,63	7,77 €/m ²	0,6%
3,5 und 4-Zimmer-Wohnungen	30	2.217,17	7,53 €/m ²	0,0%
Gesamtergebnis	2.745	131.160,72	7,84 €/m ²	0,7%

Frage 2:

Wie viele Wohneinheiten sind mietpreis- und belegungsgebunden (Bitte um Aufschlüsselung nach Adresse, WBS-Segment und Höhe Mietpreis)?

Antwort zu 2:

Von den 2.745 Wohnungen der Gewobag in der Reichsforschungssiedlung sind keine Wohnungen mietpreis- und/ oder belegungsgebunden.

Frage 3:

Welche sind die in- und externen Kriterien zur Auswahl von Neumieter*innen der GEWO BAG für die Reichsforschungssiedlung?

Antwort zu 3:

Die Auswahl von Neumieterinnen und -mietern für die Reichsforschungssiedlung erfolgt auf der Grundlage des Konzepts der transparenten Wohnungsvergabe, die für den gesamten Gewobag-Bestand praktiziert wird.

Frage 4:

Inwiefern kann die GEWO BAG hier von der Wiedervermietungsquote von 63% an WBS-Berechtigten abweichen oder tut es bereits?

Antwort zu 4:

In der Reichsforschungssiedlung erfolgt die Wiedervermietung gemäß der Regelungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“.

Frage 5:

Welche Preisspanne gibt es in der Reichsforschungssiedlung von Alt- und Neuverträgen? Wie hoch ist die Nettokaltmiete für Neumietverträge in der Reichsforschungssiedlung für eine klassische, Standard 2 oder 2,5 Zimmer Wohnung mit ca. 60 qm?

Antwort zu 5:

Rund 59 % der Alt- sowie Neuverträge (Altverträge bis zum 31.12.2022, Neuverträge ab 01.01.2023) liegen unter 8,00 EUR/m² monatlich. Zum Zeitpunkt der Beantwortung liegt die monatliche Nettokaltmiete für 2,5 Zimmerwohnungen mit einer Größe von 47 - 59m² zwischen 395 € bis 492 €. Die monatliche Nettokaltmiete für 2 Zimmerwohnungen mit einer Größe von 36 - 58m² liegt zwischen 322 € bis 507 €.

Frage 6:

Wie viele Mieter*innen zahlen Mieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem aktuellen Mietspiegel?

Antwort zu 6:

Rund 3,9 % der Mieterverträge in der Reichsforschungssiedlung zahlen derzeit eine Miete, die über der aktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Frage 7:

Wie viele Mieterhöhungen wurden seit dem Inkrafttreten der neuen Kooperationsvereinbarung in der Reichsforschungssiedlung ausgesprochen (Bitte Aufschlüsselung nach Adresse, Anzahl Wohneinheiten, Erhöhung in ganzen Beträgen und prozentuale Entwicklung)?

Antwort zu 7:

Seit dem Inkrafttreten der neuen Kooperationsvereinbarung wurden 1.741 Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen.

Frage 8:

Wie viele Mieterhöhungen werden voraussichtlich oder wurden bereits mit dem Hinweis auf den Mietspiegel 2024 in der Reichsforschungssiedlung ausgesprochen (Bitte Aufschlüsselung nach Adresse, Anzahl Wohneinheiten, Erhöhung in ganzen Beträgen und prozentuale Entwicklung)?

Antwort zu 8:

Bis zum 01.08.2024 wurden keine Mieterhöhungen auf Grundlage des neuen Berliner Mietspiegels 2024 in der Reichsforschungssiedlung ausgesprochen. Grundsätzlich erfolgen alle Mietverhöhungsverlangen im gesetzlichen Rahmen und unter Beachtung der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung.

Frage 9:

Inwiefern trifft es zu, dass gleich großen und gleich ausgestatteten Wohneinheiten dennoch unterschiedlich hohe Mieterhöhungsverlangen durch die GEWOBA ausgesprochen wurden?

Antwort zu 9:

Dem Senat liegen hierzu keine Hinweise und Informationen vor.

Frage 10:

Wie viele Mieter*innen in der Reichsforschungssiedlung haben Nachzahlungsaufforderungen für Energie-, Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2022 und 2023 jeweils erhalten (bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr, Adresse, Bezeichnung Wohneinheit, Erhöhung in ganzen Beträgen getrennt nach Heiz- bzw. Betriebskosten)?

Frage 11:

Wie hoch fallen die jeweiligen, ggfs. bereits geleisteten Nachzahlungen bzw. Forderungen aus (Bitte aufschlüsseln nach Anzahl, LWU und Staffelung: z. B. nach <20 Euro, 20-50 Euro, 50-100, >100)?

Antwort zu 10 und 11:

Betriebskostenabrechnung über das Jahr 2022	
Guthaben	1.770
Nachzahlungen (NZ)	1.108
NZ 1-500 Euro	1.017
NZ 501-1.500 Euro	86
NZ 1.501-3.500 Euro	5
Abrechnungen insgesamt	2.878

Die Betriebskostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2023 sind noch nicht erstellt.

Frage 12:

Im Jahr 2022 mussten Mieter*innen höhere Vorauszahlungen leisten aufgrund nur schwer kalkulierbarer Energiekosten. Wie hoch war die Erhöhung dieser Vorauszahlungen jeweils und ist diese jetzt noch angemessen, obwohl die Energiekosten wieder gesunken sind? Inwiefern wurden bzw. werden Vorauszahlungen wieder gesenkt, wenn die realen Heiz- und Betriebskosten wieder sinken?

Antwort zu 12:

Die warmen Betriebskosten-Vorauszahlungen wurden im Durchschnitt um + 52 % angepasst. Grundsätzlich ist eine Anpassung der Vorauszahlung seitens der Gewobag gesetzlich nur im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung möglich. Ob eine Vorauszahlung weiterhin angemessen ist, wird individuell im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 geprüft. Sollte die aktuell eingestellte Vorauszahlung zu hoch sein, wird diese im Rahmen der Abrechnung reduziert.

Frage 13:

Wie viele Mieter*innen in der Reichsforschungssiedlung haben Widersprüche gegen ihre Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 eingelegt und inwiefern mussten infolge der Widersprüche Nachzahlungsbeträge korrigiert werden?

Antwort zu 13:

Der Gewobag liegen 27 Widersprüche zur Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 vor. Von diesen Widersprüchen wurden 26 bereits bearbeitet, ein Widerspruch befindet sich zum Zeitpunkt der Beantwortung noch in der Bearbeitung. Einzelauswertungen liegen nicht vor.

Frage 14:

Wie viele Mieter*innen der Reichsforschungssiedlung haben Härtefälle bzgl. der oben genannten Mieterhöhungen angezeigt und inwiefern wurde diesen Anträgen entsprochen? Kam es zu individuellen Verhandlungen und Absprachen?

Antwort zu 14:

In acht Fällen liegen Schreiben von Mieterinnen und Mietern der Reichsforschungssiedlung zum Leistbarkeitsversprechen vor. In drei Fällen handelt es sich um Informationen zum Leistbarkeitsversprechen. In zwei Fällen erfolgte eine Ablehnung aufgrund zu hohen Einkommens. In den übrigen drei Fällen wurden entsprechende Unterlagen bei den Mietern und Mieterinnen angefordert.

Frage 15:

Inwiefern wurde den Mieter*innen eventuelle Erhöhungen mehrsprachig mitgeteilt (Bitte Angabe nach Art der Kommunikation; Sprache)?

Antwort zu 15:

Die Mieterhöhungsschreiben wurden ausschließlich in deutscher Sprache gefertigt.

Frage 16:

Welche Eckpunkte umfasst der Denkmalpflegeplan in Bezug auf die Sanierung des Viertels im Jahr 2003?

Frage 17:

Welche Maßnahmen wurden seit 2003 für die Sanierung/Instandsetzung der Gebäude umgesetzt (Bitte detaillierte Darstellung nach Maßnahmen Erneuerung Heizung, Bäder, Austausch Kastendoppelfenster, Isolierverglasung, Elektroinstallation, Dämmung, Balkone)?

Antwort zu 16 und 17:

Seit 2003 wurde eine Vielzahl von Maßnahmen in der Reichsforschungssiedlung umgesetzt, u.a. Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen, Wärmedämmung im Dachraum, Erneuerung der Heizungsanlagen, Umgestaltung und Erneuerung der Bäder, Grundrissanpassungen und teilweise Zusammenlegung von Wohnungen, Austausch der Kastendoppelfenster durch neue mit einer innenliegenden Isolierverglasung, neue Elektroinstallation, Erneuerung der Decken-, Wand und Bodenbeläge, Verbesserung der Trittschalldämmung, teilweise Anbau von Balkonen, Überarbeitung der Treppenhäuser.

Frage 18:

Gab es im Laufe der Sanierungen in der Reichsforschungssiedlung Anpassungen bei der Durchführung in Bezug auf wirksame Wärmedämmung, Sonnenschutzverglasungen, die ein Aufheizen der Innenräume verhindern?

Frage 19:

Gab es Beschwerden von Mieter*innen wegen nicht wirksamer Wärmedämmung oder baulicher Mängel? Wie ging die GEWO BAG damit um? Wurden Substanzmängel identifiziert?

Antwort zu 18 und 19:

Grundsätzlich steht die Gewobag ihren Mieterinnen und Mietern für ihre Anliegen zur Verfügung. Beschwerden der Mieterinnen und Mieter werden bearbeitet und entsprechende Gegenmaßnahmen geprüft und gegebenenfalls eingeleitet. Einzelauswertungen liegen nicht vor.

Frage 20:

Schließt der Denkmalschutz Sanierungsmaßnahmen wie dem Einsetzen von Isolierglas in Treppenhäusern aus? Müssen die Mieter den Denkmalschutz in Form von höheren Heizkosten tragen?

Antwort zu 20:

Aufgrund der erfolgten umfassenden Modernisierung und den durchschnittlichen Verbänden wird derzeit keine Notwendigkeit zu weiteren prioritären energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle gesehen.

Frage 21:

Welche Energieeffizienzklasse(n) haben die Gebäude der Reichsforschungssiedlung aktuell und welche hatten sie vor Abschluss der Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen?

Antwort zu 21:

Die Gebäude haben durchschnittlich die Effizienzklasse D. Aufgrund der langen Bauzeit und der erst seit 2008 bestehenden Pflicht zu Energieausweisen lässt sich keine valide ganzheitliche Aussage zu den Werten vor Baubeginn treffen.

Frage 22:

Wie viele Beschwerden/Anschreiben/Vorgänge wurden seit Januar 2023 durch die Mieter*innen der Reichsforschungssiedlung an die GEWOBAG übermittelt (Bitte Aufschlüsseln nach Thema, Status Bearbeitung (abgeschlossen/in Bearbeitung, beantwortet))?

Antwort zu 22:

Seit Januar 2023 sind insgesamt 707 Meldungen mit der Codierung „Beschwerde“ eingegangen. Dabei handelt es sich unter anderem um Nachfragen zum Sachstand einzelner Anliegen oder zu Nachfragen/Beschwerden zu Instandsetzungsleistungen oder Terminvereinbarungen/-treue. Zum Zeitpunkt der Beantwortung befinden sich 17 Meldungen noch in der Bearbeitung.

Frage 23:

Inwiefern plant die GEWOBAG, die Kommunikation zwischen Unternehmen und Mieter*innen der Reichsforschungssiedlung zu verbessern?

Antwort zu 23:

Die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag stehen mit den Mieterinnen und Mietern sowie dem zuständigen Mieterbeirat in einem regelmäßigen Austausch. Die Gewobag nimmt konstruktive Kritik/Beschwerden grundsätzlich zum Anlass, Prozesse zu prüfen und bei Bedarf zu optimieren.

Frage 24:

Welche weiteren Wohnquartiere sind in Haselhorst (Gebiet zwischen Juliesturm/Rohrdamm/Tegeler Brücke/Wasserstadtbrücke) geplant (Bitte Aufschlüsseln nach Adresse; Eigentümerstruktur; Wohneinheiten (Aufteilung freifinanziert mit Angabe geschätzter Kaufpreis/QM; gefördert (davon WBS-Segment))?)

Antwort zu 24:

Aktuell befinden sich keine weiteren Wohnquartiere in dem angefragten Gebiet in der Planung.

Berlin, den 12.08.2023

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen