

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 11. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. November 2024)

zum Thema:

Sprengelstraße 45-46: Mieter*innen im Gesobau-Dauersanierungsstress

und **Antwort** vom 4. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Dezember 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. 19/20910

vom 11. November 2024

über Sprengelstraße 45-46: Mieter*innen im Gesobau-Dauersanierungsstress

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher die GESOBAU Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (GESOBAU) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Die Gesobau wollte erstmals im Jahr 2016 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Gebäuden durchführen, stellte das Vorhaben aus vielfältigen Gründen dann jedoch wieder ein. Vier Jahre später, im Jahr 2020/21, wurden dann umfängliche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Und nun weitere vier Jahre später sind die Mieter*innen erneut mit umfänglichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen konfrontiert, die eine Vielzahl von Fragen aufwerfen.

Frage 1:

Wie viel Wohnungen befinden sich in den Gebäuden Sprengelstraße 45 und 46? (Bitte nach Gebäuden getrennt darstellen)

Antwort zu 1:

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„In den Gebäuden Sprengelstraße 45 und 46 befinden sich jeweils 27 Wohnungen.“

Frage 2:

Welche Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2020/21 durchgeführt, wie viel Wohnungen waren davon jeweils betroffen und in wie vielen Wohnungen erfolgten warum keine Maßnahmen? (Bitte nach Gebäuden getrennt darstellen)

Antwort zu 2:

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Im Zeitraum 2020/21 wurden am Gebäude folgende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt: In der Sprengelstraße 46 wurden acht leerstehende Wohnungen saniert, einschließlich der Anbindung an die bestehende Fernwärmestation sowie der Versorgung mit Heizung und Warmwasser. Zudem wurde eine Dachreparatur am Quergebäude vorgenommen. Die Sanierung der Grundleitungen zur Trennung von Schmutz- und Regenwasser wurde in den beiden Gebäuden Sprengelstraße durchgeführt. Für diese Maßnahmen wurden keine Kosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt. Weitere geplante Modernisierungsmaßnahmen in den restlichen Wohnungen konnten aufgrund fehlender Duldungsbereitschaft leider nicht umgesetzt werden.“

Frage 3:

In welcher Höhe beliefen sich die 2020/21er Baukosten für die Gesobau und in welcher Höhe wurden hierfür evtl. öffentliche Fördermittel aus welchen Förderprogrammen in Anspruch genommen?

Antwort zu 3:

Die GESOBAU hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Für die Investitionskosten in Höhe von rund 800.000 € wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen.“

Frage 4:

Aus welchen Förderprogrammen und mit welchen Förderhöhen beabsichtigt die Gesobau zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Finanzierungsmittel bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufzunehmen, welche Förderzusagen liegen diesbezüglich vor und welche Auswirkungen hat dies auf die geplanten Modernisierungsumlagen für die Mieter*innen?

Antwort zu 4:

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Modernisierungsprojekt sollen Fördermittel aus dem KfW-Programm „BEG-Effizienzhaus Denkmal“ beantragt werden. Die genaue Höhe der Förderung kann derzeit noch nicht genannt werden, da die Bauleistungen noch nicht ausgeschrieben wurden. Nach dem Submissionstermin wird ein zugelassener Energieeffizienz-Experte die mögliche Förderhöhe ermitteln. In entsprechender Höhe werden dann Darlehensmittel über ein durchleitendes Kreditinstitut aufgenommen. Im Rahmen der geplanten Modernisierungsumlage werden diese Fördermittel gemäß den Vorschriften des § 559a BGB als Drittmittel berücksichtigt.“

Frage 5:

Für welche geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gingen den Mieter*innen aktuell (2024) Ankündigungen zu und wann sollen die Maßnahmen geplant beginnen? (Bitte nach Gebäuden getrennt darstellen)

Frage 6:

In welcher Form werden die im Jahr 2020/21 durchgeführten Maßnahmen bei den aktuell geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt, bzw. welche der 2020/21er Maßnahmen müssen nun in wie vielen Fällen und warum für die geplanten Baumaßnahmen zurückgebaut werden?

Antwort zu 5 und 6:

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Der Baubeginn in beiden Gebäuden ist für Februar 2025 vorgesehen.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen umfassen unter anderem:

- Elektroarbeiten, wie die Verstärkung der Elektrohausanschlüsse, der Einbau von FI-Schutzschaltern und die Erneuerung der Elektroanlage
- Dämmmaßnahmen an der Kellerdecke, dem Dachgeschoss und der Fassade
- Austausch der Fenster
- Modernisierung der Badezimmer, einschließlich Fliesen und Sanitärobjekten
- Anschluss aller Wohnungen an die Fernwärme sowie der Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung
- Einbau von Einhebelmischern in Badezimmer und Küche

Die Instandsetzungsanteile der Modernisierungsmaßnahmen wurden berücksichtigt. In Wohnungen, die bereits über ein modernisiertes Badezimmer oder einen Anschluss an die Fernwärme verfügen, werden diese Maßnahmen nicht erneut durchgeführt.

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen beinhalten unter anderem:

- Instandsetzungsarbeiten am Dach
- Elektroarbeiten im Gebäude
- Fassaden- und Balkonarbeiten
- Erneuerung der Kellertrennwände

Bereits ausgeführte Arbeiten, wie die Installation der Heizungsanlagen und die Modernisierung der Badezimmer, werden nicht wiederholt. Nur kleinere Anpassungen, die für den Anschluss des neuen Versorgungsstrangs erforderlich sind, werden gegebenenfalls vorgenommen.“

Frage 7:

Für welche Baumaßnahmen wurden wann Bauanträge gestellt und wann wurden diese genehmigt?

Frage 8:

Für welche Baumaßnahmen wurden wann sanierungsrechtliche/erhaltungsrechtliche Anträge gestellt, wann wurden diese genehmigt und sollten auch Grundrissänderungen genehmigt worden sein, warum?

Antwort zu 7 und 8:

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Die Anträge wurden gemäß § 173 BauGB am 3. Mai 2024 eingereicht und am 15. Mai 2024 positiv beschieden.

Die beantragten Maßnahmen umfassen sowohl energetische als auch bauliche Verbesserungen, darunter:

- Wärmedämmung der Fassaden, der Kellerdecken und der obersten Geschossdecke
- Malerarbeiten und Instandsetzung der Balkone
- Modernisierung der Elektroinstallation und Einbau von Kaltwasserzählern
- Austausch und Erneuerung von Sanitärelementen sowie Installationen in Badezimmer und Küche
- Austausch der Fenster in Küche und Bad
- Einbau von Lüftungsanlagen, Heizkörpern und zusätzlichen Türen
- Grundrissänderungen sowie der Rückbau alter Heizsysteme mit Anschluss an Fernwärme

Die Grundrissänderungen wurden als atypische Einzelfälle bewertet, da sie entweder eine nur geringfügige Steigerung des Wohnwerts zur Folge haben, eine Angleichung an andere Wohneinheiten im Gebäude darstellen oder der Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard dienen. Diese Maßnahmen haben keine Vorbildwirkung für andere Wohneinheiten im sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“ und wurden daher unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit positiv beschieden.“

Frage 9:

Auf welcher Grundlage wurden folgende bauliche Maßnahmen als „atypischer Einzelfall“ bewertet und abweichend von der allgemeinen Genehmigungspraxis des Bezirks Mitte von Berlin ausnahmsweise genehmigt: „Rückbau der Gasetagenheizung und Anbindung an Fernwärme inkl. der dafür nötigen baulichen Maßnahmen“ und in welcher Höhe (Spanne von-bis) werden die Kosten auf die Mieten umgelegt?

Antwort zu 9:

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Der Umbau der Heizungsanlage wird als atypischer Einzelfall betrachtet, da die damit verbundene Steigerung des Wohnwerts als geringfügig eingestuft wird und es sich um eine Angleichung an die übrigen Wohneinheiten im Gebäude handelt. In diesem Zusammenhang stellt der vorliegende Antrag einen spezifischen Einzelfall dar, der keine Vorbildwirkung für andere Wohneinheiten im sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“ hat. Deshalb wurde im Sinne der Verhältnismäßigkeit positiv entschieden. Die angekündigten Modernisierungsumlagen liegen zwischen 1,07 €/qm und maximal 2 €/qm gemäß der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.“

Frage 10:

In welchem Umfang wird sichergestellt, dass im Rahmen der geplanten Modernisierungsvereinbarungen mit den einzelnen Mieter*innen gewährleistet ist, dass in den Vereinbarungen alle jeweils beabsichtigten Baumaßnahmen mit konkreten Baumaßnahmeplänen und-zeiten, sowie die daraus resultierenden Modernisierungsumlagen dargestellt werden? Wie ist diesbezüglich zu bewerten, dass bei den bisher vorgelegten Modernisierungsvereinbarungen die konkreten Baumaßnahmepläne und-zeiten für die Mieter*innen nicht nachvollziehbar sind?

Antwort zu 10:

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Im Rahmen des Modernisierungsprojekts wird ein Sozialplanverfahren durchgeführt, um eine sozialverträgliche Umsetzung der Modernisierung zu gewährleisten und individuelle Härtefälle zu berücksichtigen. Mit jeder Mietpartei wird ein persönliches Gespräch geführt, in dem die in der Modernisierungsankündigung aufgeführten Maßnahmen detailliert besprochen werden. Für die Berechnung der Modernisierungsumlage, die in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt wird, werden bereits noch nicht erfolgte Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die in der Vereinbarung angegebenen Zeiträume entsprechen den geplanten Bauzeiten und sind für jede Mietpartei transparent und nachvollziehbar.“

Berlin, den 04.12.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen