

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 20. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. März 2025)

zum Thema:

Modernisierung der Howoge in Ringstraße in Mariendorf

und **Antwort** vom 8. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. April 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22068
vom 20. März 2025
über Modernisierung der HOWOGE in Ringstraße in Mariendorf

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen verwaltet bzw besitzt die Howoge rund um die Ringstraße 98 bis 99e in 12105 in Mariendorf?

Antwort zu 1:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE besitzt in der Ringstraße 98 bis 99e insgesamt 104 Wohnungen.“

Frage 2:

Wie viele der unter Frage 1 genannten Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden?

a. Wann laufen die Bindungen dieser Sozialwohnungen jeweils aus?

Antwort zu 2 und 2a:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Sämtliche Wohnungen sind freifinanziert und unterliegen keiner Mietpreis- und Belegungsbindung.“

Frage 3:

Wie hoch sind die Durchschnittsmieten bei der Howoge im Quartier?

Antwort zu 3:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Durchschnittsmiete beträgt aktuell 6,71 €/m².“

Frage 4:

Wann wurden die Mieten im Quartier zuletzt erhöht? Für wie viele Wohnungen und wie stark stiegen die Mieten jeweils im Durchschnitt? (Jeweils bitte den durchschnittliche Erhöhung sowie die niedrigste und höchste Steigerung in € pro m² angeben.)

Antwort zu 4:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Mit Wirksamkeit zum 01.01.2025 wurden die Mieten für 67 Wohnungen erhöht. Der durchschnittliche Erhöhungsbetrag beläuft sich auf 30,79 € (0,57 €/m²). Die niedrigste Erhöhung beträgt 3,84 € (0,05 €/m²), die höchste Erhöhung 49,14 € (0,66 €/m²).“

Frage 5:

Aktuell plant die Howoge in dem Quartier laut Berichten von Mieterinnen und Mietern umfangreiche Modernisierungsvorhaben. Welche Maßnahmen umfassen die Vorhaben?

- a. Welche Instandsetzungsmaßnahmen sind geplant?
- b. Wann wurde die Modernisierung angekündigt?

Antwort zu 5, 5 a und 5 b:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden alle Gebäudebestandteile instandgesetzt und modernisiert sowie energetisch auf den Effizienzhaus-85-Standard ertüchtigt. Alle Mieter haben am 05.03.2025 eine umfangreiche Modernisierungsankündigung erhalten, in der sämtliche Maßnahmen detailliert aufgelistet und beschrieben sind. Darüber hinaus fand neben der schriftlichen Ankündigung, am 11.03.2025 eine Mietendenversammlung statt, in der die Maßnahmen erläutert und Fragen der Mieterinnen und Mieter beantwortet wurden.“

Frage 6:

Laut Berichten der Mieterinnen und Mieter zählen neben energetische Modernisierungen und Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes, auch der Einbau neuer Bäder (obwohl die Sanierungsanlagen erst in der jüngere Vergangenheit erneuert wurden) sowie neue Briefkästen und Klingelanlagen

- a. Was ist der Hintergrund dieser Modernisierungsmaßnahmen?
- b. Inwiefern wird eine Badsanierung von tatsächlichen Zustand der Bäder abhängig gemacht?

Antwort zu 6a:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Briefkästen stammen noch aus dem Errichtungszeitraum, sind teils erheblich beschädigt und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die Hauseingänge verfügen aktuell über einfache Türöffneranlagen und besitzen keine Wechselsprechvorrichtung. Daher erfolgt die Installation einer Außenstation mit Klingeltasten für die Gegensprechanlage im jeweiligen Hauseingangsbereich sowie einer Innensprechanlage in jeder Wohnung. Durch den Einbau neuer Bäder wird zum einen ein zeitgemäßer Zustand hergestellt und zum anderen trägt der Einbau von beispielsweise Einhebel-Mischbatterien mit Durchflussmengenbegrenzung oder Styroporwannenträger zur Einsparung von Energie und Wasser bei.“

Antwort zu 6b:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bäder sind unterschiedlich ausgestattet. Es erfolgt im Vorfeld eine Vorbegehung der Wohnung, um die aktuelle Ausstattung zu dokumentieren. Die oben genannten Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser werden aber in jedem Fall durchgeführt.“

Frage 7:

Wie hoch sind die durchschnittlichen Mietsteigerungen durch die Modernisierungen? (Jeweils bitte den Durchschnittswert sowie die niedrigste und höchste Steigerung in € pro m² angeben.)

Antwort zu 7:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Mietsteigerung beträgt bei allen Wohnungen max. 2,00 €/m² pro Monat. Da die Modernisierungsumlage für jede Wohnung höher als 2,00 €/m² ausfällt, wurde diese, den Regeln der Kooperationsvereinbarung entsprechend, jeweils auf den Betrag von 2,00 €/m² gekappt.“

Frage 8:

Wie hoch sind jeweils die durchschnittlichen, umlegbaren Kosten für

- a. Energetische Modernisierungsmaßnahmen
- b. Maßnahmen zum verbesserten Brandschutz
- c. Baderneuerung
- d. Erneuerung von Klingelanlagen und Briefkästen?

Antwort zu 8 a bis d:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Kostenaufstellung einschließlich der einzelnen Modernisierungsanteile sind den Mieterinnen und Mietern mit der Modernisierungsankündigung zugegangen. Die konkreten Kosten und die daraus entstehende Modernisierungsumlage wird den Mietenden nach Abschluss der Baumaßnahme mit der Abrechnung mitgeteilt.“

Frage 9:

Inwiefern ist ein Sozialplanverfahren für die Modernisierung vorgesehen?

Antwort zu 9:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Das Leistbarkeitsversprechen der Kooperationsvereinbarung gilt. Dementsprechend ist ein Sozialplanverfahren nicht erforderlich.“

Frage 10:

Inwiefern ist der Abschluss von individuellen Modernisierungsvereinbarungen mit den Mieter*innen vorgesehen?

a. Welche Maßnahmen trifft die Howoge in diese Richtung?

Antwort zu 10 und 10a:

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Ringstraße 98 bis 99e befindet sich in einem sozialen Erhaltungsgebiet (Milieuschutz). Aus diesem Grund werden keine zusätzlichen wohnwerterhöhenden Maßnahmen durchgeführt. Mieterinnen und Mieter von Einzimmerwohnungen können bei der Erneuerung der Sanitärobjekte gegen einen geringen Pauschalpreis die Änderung von Badewanne auf Dusche vornehmen lassen.“

Berlin, den 08.04.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen