

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Klaus Lederer (Die Linke)**

vom 29. Mai 2007 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Mai 2007) und **Antwort**

GESOBAU-Sanierung am Schlosspark: Hilfe für Mieterinnen und Mieter?

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

1. Trifft es zu, dass die GESOBAU im Ortsteil Pankow in zwei Wohnanlagen 46 Wohnhäuser mit ca. 500 Wohnungen (die meisten südlich des Schlossparks) umfassend sanieren wird, und ein großer Teil der Arbeiten als Modernisierung kostenwirksam auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden soll?

Zu 1.: Im Ortsteil Pankow – Schlosspark werden derzeit 20 Wohngebäude mit 544 Wohnungen umfassend saniert und modernisiert. Die gesetzlichen Möglichkeiten zur Umlage von Modernisierungsleistungen werden von der GESOBAU AG wahrgenommen.

2. Auf welchem Niveau im Vergleich zum Berliner Mietspiegel sind die derzeit erhobenen Mietzinsen und auf welchem Niveau werden sie sein, wenn im Kontext mit eventuellen Modernisierungsumlagen die Mietzinskalkulationen angepasst werden sollten; welche Veränderungen im Mietniveau (absolut und prozentual) werden die Modernisierungsumlagen mit sich bringen?

Zu 2.: Der Vorstand der GESOBAU AG ist bei der Bestimmung der Mietobergrenze für die modernisierten Wohnungen an die Satzung gebunden: Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringerem Einkommen, zu tragbaren Belastungen bereitzustellen.

Nach Auskunft der GESOBAU AG liegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten vor der Modernisierung bei den sanierungsbetroffenen Wohngebäuden bei einem Mittelwert von 3,86 € pro m² Wohnfläche. Nach derzeitiger Kostenschätzung werden diese Nettokaltmieten um durchschnittlich 1,13 € (ca. 29 %) auf im Durchschnitt 4,99 € pro m² Wohnfläche nach erfolgter Modernisierungsumlage steigen. Der durchschnittliche Mietspiegelmittelwert liegt aktuell bei 4,38 € Nettokaltmiete

und der durchschnittliche Oberwert bei 5,43 € Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche.

Im Rahmen der energetischen Sanierungsplanung der Objekte wurden die theoretisch erzielbaren Energieeinsparungen ermittelt. Diese betragen im Durchschnitt 35-50%. Bei heutigen Rahmenbedingungen (Energiepreise, Klima) sparen die Mieter demzufolge bis zu 50 % ihrer derzeitigen Kosten für Heizung und Warmwasser unter anderem durch Umstellung auf eine zentrale Versorgung. Bei einer durchschnittlichen Vorauszahlung auf warme Betriebskosten von 1,60 € pro m² ergibt sich nach energetischer Sanierung ein verringerter Betrag von durchschnittlich 1,04 €, also eine Ersparnis von 0,56 € pro m². Erfolgt im Rahmen der Sanierung eine Umstellung von älteren Einzelheizungen auf moderne Zentralheizung, so erhöht sich die Ersparnis erfahrungsgemäß nochmals um ca. 0,04 € auf insgesamt 0,60 € pro m².

Im Ergebnis bedarf es daher immer einer Einzelbetrachtung je Wohnung bezüglich der Warmmiete.

3. Wie garantiert die GESOBAU, dass die Besitzstände (genehmigte Einbauten) der Mieterinnen und Mieter erhalten bleiben, und wie werden diesbezügliche Rechtsstreits vermieden sowie die Kostenbelastungen der Mieterinnen und Mieter im Rahmen gehalten?

Zu 3.: Die GESOBAU nimmt im Rahmen der Wohnungsbegehungen alle individuellen Einbauten auf und vereinbart mit den Mieterinnen und Mieter, wie mit diesen Einbauten umgegangen werden soll. Hierfür werden z.B. auf Kosten der GESOBAU Tischlerarbeiten bei bestehenden Einbauküchen ausgeführt.

4. Wie sollen die während der Sanierung der Wohnungen im bewohnten Zustand zu erwartenden sozialen und gesundheitlichen Härten für die betroffenen größten-

teils älteren Mieterinnen und Mieter vermieden oder zumindest entscheidend gedämpft werden?

Zu 4.: Die sanierungsbetroffenen Mieterhaushalte der GESOBAU werden u.a. auch vom eigenen Sozialmanagement betreut. Mieterhaushalte, die aufgrund besonderer gesundheitlicher Einschränkungen oder persönlicher Umstände Unterstützung bis hin zum Umzug während der Bauzeit benötigen, werden gemäß einem einheitlichen Maßnahmenplan betreut.

5. Wie sichert das Land als Gesellschafter bzw. das Unternehmen GESOBAU eine der sozialen Situation der betroffenen Mieterinnen und Mieter adäquate und vor allem unabhängige Mieterberatung und -betreuung angesichts der Tatsache, dass das Bezirksamt Pankow von Berlin nicht über ordnungs- bzw. sanierungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten verfügt und im Rahmen seiner Zumessungen auch keinerlei Beratungs- und Betreuungsaufwand im Interesse des sozialen Zusammenhalts und des Verdrängungsschutzes finanzieren kann?

Zu 5.: Die Aufstellung und Finanzierung des Sozialplans in Sanierungsgebieten ist Aufgabe der Bezirke bzw. des Bezirksamtes Pankow von Berlin.

Von der Wohnanlage liegen drei Gebäude (Pestalozzistr. 15, 16 und 17) im Sanierungsgebiet Pankow Wollankstraße. Für diese Gebäude hat die Mieterberatungsgesellschaft „Förderverein für soziale Wohnungen e.V.“ im Auftrag des Bezirksamtes Pankow den Sozialplan durchgeführt. Von den ca. 30 Haushalten wurden drei Härtefälle ermittelt und davon für eine Mietpartei eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen.

Für die übrigen Gebäude außerhalb des Sanierungsgebietes kann das Bezirksamt aus personellen und finanziellen Gründen keine Mieterberatung- und Mieterbetreuung durchführen.

In Ergänzung zu den Ausführungen zu 4. werden von der GESOBAU AG Mieterhaushalte, die aufgrund der Sanierung ausziehen möchten, nach Möglichkeit alternative Wohnungen aus dem Bestand der GESOBAU angeboten. Diese Mieterhaushalte werden bevorzugt behandelt.

6. Was kann der Senat unternehmen und was unternimmt der Senat - vor dem Hintergrund aktueller Presseberichte über kumulierte finanzielle Belastungen im Mietwohnungssektor - um zu sichern, dass sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Fällen wie diesem durch sozial vorbildliches Verhalten gegenüber den Berlinerinnen und Berlinern auszeichnen?

Zu 6.: Die Satzungen der städtebaulichen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten diese, Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringen Einkommen, zu tragbaren Belastungen bereitzustellen. Dieser Zielstellung folgend prüfen die Unternehmen des Landes bei der Planung von umfassenden

Modernisierungen die Tragbarkeit der sich aus der Modernisierung ergebenden Mietbelastungen. Die gesetzlich zulässige Umlage von 11 % der Modernisierungskosten findet dabei ihre Begrenzung an der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit der Marktfähigkeit von Mietpreisen und der Vermeidung von Härten für die Betroffenen. Werden durch energetische Sanierungen bisherige Betriebskosten für Heizung und Warmwasser gesenkt, ergeben sich Spielräume für höhere Nettokaltmieten, ohne dass die Gesamtmietbelastung für die Mieterinnen und Mieter steigt. Daneben wird die Umweltbelastung der Stadt durch geringere Energieerzeugung gesenkt. Insgesamt liegen die städtischen Wohnungsunternehmen bei ihren nichtpreisgebundenen Wohnungen (rd. 200.00 Wohnungen) im Durchschnitt 0,29 €/m²/mtl. unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietpiegel 2005.

Berlin, den 11. Juli 2007

In Vertretung

Hella Dunger-Löper

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juli 2007)