

Herrn Bezirksverordneten  
Klaus Mindrup

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin  
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister  
Herrn Matthias Köhne

### **Kleine Anfrage 0329/VII**

über

### **GESOBAU ein „sozialer Vermieter“ in Pankow?**

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

Die GESOBAU AG hat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geantwortet:

- 1. Ist dem Bezirksamt bekannt, wie viele Wohnungen im Bezirk der GESOBAU gehören und wie sich diese auf die Ortsteile verteilen?*

Die GESOBAU AG verwaltete in Berlin-Pankow insgesamt per 31. März 2013 14 827 Wohnungen. Davon liegen 5 427 Wohnungen im Ortsteil Weißensee, 9 124 Wohnungen im Ortsteil Pankow und 276 in Buch.

- 2. Ist dem Bezirksamt bekannt, für viele Wohnungen der GESOBAU ein Instandhaltungs- und Sanierungsstau besteht und eine Sanierung durch die GESOBAU geplant wird?*

Die GESOBAU plant in den Jahren 2013 bis 2017 (Mittelfristplanung) in Wohnhäusern mit insgesamt 4 312 Wohnungen des Bezirkes Pankow Komplettmodernisierungen durchzuführen. 1 578 Wohnungen wurden bereits seit 2009 mit überwiegender Zustimmung der Mieter komplett modernisiert.

3. *Ist dem Bezirksamt bekannt, wie hoch der Instandhaltungs- und Sanierungsstau (in €) in den Häusern der GESOBAU ist und welche Baumaßnahmen im Bezirk Pankow durch die GESOBAU geplant sind (möglichst getrennt nach Sanierung und Modernisierung)?*

Für die Komplettmaßnahmen in den Wohnobjekten des Bezirkes Pankow mit 4 312 Wohnungen sind im Bauplan für die Jahre 2013 bis 2017 in Summe rd. 201,5 Mio. € geplant. Die Strategie der GESOBAU sichert einen zeitgemäßen Standard und die Sicherheit, dass in den nächsten Jahren keine weiteren Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Zudem werden die Anforderungen der EnEV umgesetzt und die klimapolitischen Vorgaben des Landes Berlin erfüllt. Ein Instandhaltungs- und Sanierungsstau besteht in der Regel nicht.

Den Maßnahmen geht eine objektkonkrete Planung voraus, sodass je nach technischem, energetischem oder strukturellem Bedarf Komplettmaßnahmen ausgeführt werden, die, sofern erforderlich unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten, modifiziert werden. Auch im Kundeninteresse erfolgt grundsätzlich eine Komplettmodernisierung. Die Maßnahmen umfassen sowohl Modernisierungen wie auch Instandsetzungen, wobei die jeweiligen Anteile je Objekt stark differieren.

Im Durchschnitt beträgt der Anteil der umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen an den Gesamtkosten einer Komplettmaßnahme rd. 30 % – 40 %. Von diesen Modernisierungsanteilen werden 9 % (statt gesetzlich mögliche 11 %) umgeleitet. Die so rechnerisch ermittelte Umlage wird mit der ortsüblichen Vergleichsmiete, zuzüglich der einzusparenden Betriebskosten verglichen und, sofern eine Überschreitung vorliegt, weiter gekappt. Jede Wohnung wird in dieser Form gesondert betrachtet. Zum Zeitpunkt der Modernisierungsabrechnung wird weiterhin geprüft, ob darüber hinaus ein Drittmittelabzug (§ 559a BGB) in Ansatz zu bringen ist.

4. *Ist dem Bezirksamt Pankow bekannt, wie viele Wohnungen der GESOBAU im Bezirk zurzeit leer stehen und wie hoch der Anteil des sanierungsbedingten Leerstandes ist?*

Der Leerstand per 31. März 2013 für 14 827 Wohnungen betrug 2,7 %. Davon standen 0,63 % auf Grund von geplanten Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen frei.

5. *Ist dem Bezirksamt bekannt, welche Art von Verträgen Mieterinnen und Mieter im Bezirk, die als soziale Härtefälle einzustufen sind, von der GESOBAU erhalten haben, die im Rahmen des Wohnungstausches in eine andere Wohnung im Objekt um- oder endgültig in eine Umsetzwohnung gezogen sind? Wie unterscheidet sich die Bruttowarmmiete dieser Mieterinnen und Mieter von der Miete von Mieterinnen und Mietern, die nicht als soziale Härtefälle einzustufen sind?*

In den Mietverträgen der GESOBAU wird nicht nach dem aktuellen, oft temporären sozialen Status der Mieter unterschieden. Die Bruttowarmmiete für Mieter, die im Rahmen eines Wohnungstausches innerhalb der GESOBAU umziehen und für die

die Bündnisprämisse anwendbar sind (Angemessenheit bei Haushalt/Wohnfläche/Einkommen), unterscheidet sich aktuell im Bezirk Pankow dahingehend, dass sie durchschnittlich 15 % geringer ist als bei Neumieter, die die Bündniskriterien nicht erfüllen. Ausschlaggebend für die geringere Bruttowarmmiete ist eine Reduzierung der jeweiligen Nettokaltmiete.

6. *Ist dem Bezirksamt bekannt, ob in diesen Mietverträgen eine Schutzklausel enthalten ist, die Rentnerinnen und Rentner sowie Frührentnerinnen und Frührentner mit Grundsicherung, deren Einkommen sich nicht mehr ändern kann und wird, langfristig vor Obdachlosigkeit durch Mieterhöhungen oder Zwangsumzug schützt?*

In den Mietverträgen der GESOBAU wird nicht nach dem sozialen Status der Mieter unterschieden. Es gilt Abschnitt 5 Buchstabe h des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“.

Jeder Mieterhöhung der GESOBAU liegt ein Merkblatt zur Erläuterung der Prämissen des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ bei. Die Informationen zur Inanspruchnahme einer sozialverträglichen Miethöhe mittels Sozialklausel für Härtefälle sind in das Mieterhöhungsschreiben integriert. Entsprechend berechnete Einsprüche führen zur Begrenzung der Mieterhöhung bzw. zum Aussetzen derselben. Die GESOBAU berät individuell jeden Mieter, der Hilfe in Anspruch nehmen möchte.

7. *Ist dem Bezirksamt eine Schutzklausel in Mietverträgen der GESOBAU mit ALG-II-Empfängern bekannt, die diese für die Dauer des Grundsicherungsbezugs vor Obdachlosigkeit oder Zwangsumzug bei Mieterhöhungen schützt?*

siehe 6.

8. *Die GESOBAU hat in den letzten Jahren verschiedene Gebäude im Bezirk saniert bzw. modernisiert (z. B. Eschengraben 21, Trelleborger Straße 23/25/27/29/31/33/35/37 und Hallandstraße 26/28).*

- a. *Ist dem Bezirksamt bekannt, wie der Leerstand in den sanierten Häusern sich in den letzten drei Jahren vor Sanierung entwickelt hat?*

Die Modernisierung der Wohnanlage fand 2011 statt. Der Leerstand betrug in 2008 durchschnittlich 0,72 %, in 2009 durchschnittlich 1,08 % und in 2010 durchschnittlich 2,87 %.

- b. *Ist dem Bezirksamt bekannt, wie hoch die Nettokalt-Mieten in den Häusern vor Sanierung waren (Spitzenwert pro m<sup>2</sup>, niedrigster Wert pro m<sup>2</sup>, Mittelwert pro m<sup>2</sup>)?*

Vor der Komplett-Modernisierung wurden folgende Nettokalt-Mieten gezahlt:  
Mittelwert: 4,12 €/m<sup>2</sup> (das entspricht einer Bruttowarmmiete von 7,30 €/m<sup>2</sup>);  
max. Nettokaltmiete (NKM) 6,08 €/m<sup>2</sup> (das entspricht einer Bruttowarmmiete von 9,26 €/m<sup>2</sup>);  
min. Nettokaltmiete: 2,97 €/m<sup>2</sup> (das entspricht einer Bruttowarmmiete von 6,15 €/m<sup>2</sup>).

Vor der Modernisierung war die Wohnanlage nur mit zentral Warmwasser ausgestattet, die Beheizung erfolgte dezentral. Die Betriebskosten wurden aus diesem Grund durch die Fachplaner auf Grundlage von Erfahrungswerten und Benchmarks geschätzt.

- c. *Ist dem Bezirksamt bekannt, wie hoch die Nettokalt-Mieten in den Häusern nach Sanierung sind (Spitzenwert pro m<sup>2</sup>, niedrigster Wert pro m<sup>2</sup>, Mittelwert pro m<sup>2</sup>) bzw. zu welchen Preisen leer stehende Wohnungen aktuell angeboten werden?*

Bestandsmieter zahlen derzeit im Mittel 5,80 €/m<sup>2</sup>, in einer Spanne von max. 6,87 €/m<sup>2</sup> und min. 4,07 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete.

Aktuell leer stehende Wohnungen werden für 7,07 €/m<sup>2</sup> NKM Bündnismietern angeboten. Berechnungsgrundlage: Mietspiegel-Oberwert (in diesem Fall = ortsübliche Vergleichsmiete, da alle Merkmalgruppen lt. Spanneneinordnung positiv) = 6,00 €/m<sup>2</sup> + Betriebskosten-Einsparung 1,07 €/m<sup>2</sup> = 7,07 €/m<sup>2</sup>.

- d. *Welche Mietspiegelmittelwerte (getrennt nach Wohnlage) sind für die betroffenen Häuser anzusetzen?*

40 – 60m<sup>2</sup>: im Durchschnitt 5,24 €/m<sup>2</sup>;

60 – 90 m<sup>2</sup>: 5,18 €/m<sup>2</sup> für die einfache Wohnlage; 5,05 €/m<sup>2</sup> für die mittlere Wohnlage;

größer 90 m<sup>2</sup>: 4,66 €/m<sup>2</sup>

- e. *Ist dem Bezirksamt bekannt, wie viele Empfänger von Transferleistungen und Inhaber eines WBS in den Häusern vor und nach Sanierung wohnen bzw. gewohnt haben?*

Der GESOBAU sind aktuell keine Transfereinkommensbezieher oder Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins, die im o. g. Objekt wohnen, bekannt. Erwähnenswert ist, dass 23 % der Wohnungen in der Wohnanlage von Seniorenhaushalten bewohnt werden.

- f. *Ist dem Bezirksamt bekannt, wie hoch die tatsächlichen Betriebskosteneinsparungen nach Sanierung in den Objekten waren?*

Da die Komplett-Modernisierung im laufenden Jahr 2011 begann, liegt noch keine Nebenkostenabrechnung vor, die ein ganzes Jahr nach Modernisierung umfasst und mit Daten vor der Modernisierung verglichen werden kann. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die prognostizierten Einsparungen in der Regel übertroffen werden.

- g. *Ist dem Bezirksamt bekannt, wie hoch absolut und prozentual der Anteil von Mieterinnen und Mietern vor und nach Sanierung war, bei denen wegen sozialer Härte die Miete gekappt wurde bzw. wird?*

Es erfolgte bereits mit der Modernisierungsankündigung eine generelle Kappung der Modernisierungsumlage bei 63 Mietern bzw. 68 % der Bestandsmieter. In einem Fall erfolgte eine zusätzliche Kappung wegen finanzieller Härte, obwohl das Bündnis erst Anfang September 2012, also nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen in diesem Objekt, vereinbart wurde.

*h. Ist dem Bezirksamt bekannt, wie viele Mieter in andere Häuser der GESOBAU oder Häuser mit Belegungsbindungen durch den Bezirk endumgesetzt wurden?*

Insgesamt sind 12 Mieter dieser Wohnanlage im Jahr 2011 innerhalb der GESOBAU umgezogen.

*i. Ist dem Bezirksamt bekannt, wie viele Duldungsklagen die GESOBAU gegen Mieterinnen und Mieter geführt hat?*

Es wurden keine Duldungsklagen gegen Mieter dieser Wohnanlage geführt.

Jens-Holger Kirchner