

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 16. Juli 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juli 2013) und **Antwort**

Keine sozialverträgliche Altbaumodernisierung mit der Gesobau und dem Mietenbündnis möglich?

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

Frage 1: Ist das Schreiben der Gesobau an das Bezirksamt Pankow vom 3. Juli 2013 mit dem Senat abgestimmt und wie bewertet er dessen Inhalt?

Antwort zu 1: Das Schreiben der GESOBAU AG an das Bezirksamt Pankow vom 03.07.2013 ist dem Senat bekannt. Es betrifft die noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen über einen vom Bezirk angebotenen Vertrag zum sozialverträglichen Ablauf der Modernisierungen bei neun Wohngebäuden mit insgesamt 250 Wohnungen, deren Modernisierung und Instandsetzung die GESOBAU im Rahmen der nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände vorbereitet hat.

Derartige Bewirtschaftungsentscheidungen werden von den Organen (Geschäftsleitung, Aufsichtsrat) der GESOBAU eigenverantwortlich getroffen. Eine Bewertung der noch laufenden Verhandlungen steht dem Senat nicht zu.

Frage 2: Wie ist der Senat mit der im Rahmen eines Stadtteilgespräches mit Senatorin Scheeres am 19.6.2013 durch die Mieterinitiative Pankower MieterProtest an Staatssekretär Gothe übergebenen Mängelliste umgegangen und wie bewertet er diese?

Antwort zu 2: Der Senat geht davon aus, dass mit „Mängelliste“ das vom Bündnis „Pankower MieterProtest“ erarbeitete Papier „Kritik und Vorschläge zum Berliner Mietenbündnis“ gemeint ist. Auch dieses Papier ist dem Senat bekannt. Vertreterinnen und Vertreter des „Pankower MieterProtestes“ sind an den Verhandlungen zwischen Bezirksamt und GESOBAU beteiligt. Soweit das Papier Forderungen enthält, die sich auf dieses laufende Verfahren beziehen, steht dem Senat eine Bewertung nicht zu.

Zur beiderseitigen Aufklärung hat zwischenzeitlich ein Termin zwischen der Initiative und dem Fachbereich der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beim Staatssekretär Gothe stattgefunden

Frage 3: Teilt der Senat die Auffassung, dass eine Kappung der Mieten nach Modernisierung dem Vorhaben die wirtschaftliche Grundlage entzieht und kann er darlegen, warum dies bei Modernisierungsvorhaben der GEWOBAG, ebenfalls im Bezirk Pankow, nicht der Fall war?

Antwort zu 3: Der Senat gibt die Leitbilder und Ziele für die Geschäftstätigkeit der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften vor und informiert sich laufend über deren Geschäftsentwicklung. Die Beurteilung einzelner Bewirtschaftungsentscheidungen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften ist nicht Aufgabe des Senats, sondern obliegt deren jeweiligen Aufsichtsräten und deren Ausschüssen. Der Senat kann deshalb auch keine Vergleiche zwischen einzelnen Projekten der GESOBAU und der GEWOBAG im Bezirk Pankow vornehmen.

Frage 4: Hat der Senat von der Gesobau eine Erläuterung über die Plausibilität der kalkulierten Betriebskosteneinsparung nach Sanierung eingeholt, wenn ja, mit welchem Ergebnis und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 4: Nein. Dies ist – siehe Antwort zu Frage 3 – nicht Aufgabe des Senats.

Frage 5: Warum hält der Senat an der Vorgabe für die städtischen Gesellschaften fest, dass die Mieten nach Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) um die voraussichtliche Betriebskosteneinsparung übersteigen dürfen, obwohl dadurch die OVM nach oben getrieben wird?

Antwort zu 5: Das Mietrecht (§ 559 Abs. 1 BGB) gibt dem Vermieter die Möglichkeit, 11% der aufgewendeten Kosten baulicher Maßnahmen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung) auf die Miete umzulegen. Die Höhe der Modernisierungsumlage ist nicht durch das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt.

Hiervon abweichend hat der Senat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Bündnis für Soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten unter Nr. 5.b. (Miete nach Modernisierung) folgende wesentlich weiterreichende Regelungen getroffen:

- Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.
- Die Wohnungsbaugesellschaften werden die Modernisierungsumlage von maximal 11% auf maximal 9% senken.

Bei – gemessen am Mietspiegelniveau - relativ hohen Mieten vor Modernisierung in Verbindung mit relativ hohen Modernisierungskosten bewirkt die Begrenzung der Modernisierungsumlage auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete plus Betriebskosteneinsparung somit, dass der Prozentsatz der auf die Jahresmiete umgelegten Modernisierungskosten geringer als 9% sein kann.

Sofern Haushalte die individuellen Härtefallvoraussetzungen (siehe im Einzelnen Nr. 5.f. des Mietenbündnisses) erfüllen, kann sich darüber hinaus ggf. eine noch weitergehende Mietbegrenzung für diese Haushalte ergeben, für den die Nettokaltmiete nach Mieterhöhung 30 % des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen soll.

Alle genannten Elemente des Mietenbündnisses dämpfen den modernisierungsbedingten Mietenanstieg.

Ob die „kalkulierte Betriebskostensparnis“ als Kriterium ersetzt werden sollte, wird in der anstehenden Evaluation erörtert.

Frage 6: Wie überprüfen die Gesellschaften und der Senat die tatsächliche Betriebskosteneinsparung und setzen sich ggf. für Korrekturen ein?

Antwort zu 6: Die Überprüfung von Betriebskosteneinsparungen bei einzelnen Projekten ist – siehe Antwort zu Frage 3 – nicht Aufgabe des Senats, sondern der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften. Laut Mitteilung der GESOBAU hat diese bei ihren bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen festgestellt, dass die prognostizierten Einsparungen sehr häufig erreicht und in vielen Fällen auch überschritten wurden. Mietparteien, bei denen die prognostizierten Einsparungen nicht realisiert werden, bietet die GESOBAU Hinweise zu energieeffizienten Verhaltensweisen an, da der Energieverbrauch nicht nur von den bauphysikalischen Kennwerten des modernisierten Gebäudes abhängt, sondern auch maßgeb-

lich vom individuellen Verbrauchsverhalten beeinflusst wird. Des Weiteren werden ständig Optimierungspotentiale für die Mieterschaft geprüft.

Frage 7: Welche Möglichkeiten haben Mieter/-innen, bei Nichterreichen der kalkulierten Betriebskosteneinsparung eine Mietsenkung zu verlangen und durchzusetzen?

Antwort zu 7: Das Mietenbündnis beinhaltet bereits mehrere Mechanismen der Begrenzung der Modernisierungsumlage (siehe Antwort zu Frage 5). Zudem variiert der Energieverbrauch der einzelnen Haushalte (siehe Antwort zu Frage 6). Deshalb wurden weitere Begrenzungsmechanismen für die erfahrungsgemäß geringe Anzahl von Fällen, bei denen die prognostizierten Einsparungen nicht erreicht werden, nicht in Erwägung gezogen.

Frage 8: Ist der Senat der Auffassung, dass Bruttowarmmieten nach Sanierung von 10 Euro pro m² sozial verträglich sind und wie begründet er seine Position?

Antwort zu 8: Eine pauschale Einschätzung der Sozialverträglichkeit einer Modernisierungsmaßnahme allein aufgrund eines bestimmten Warmmietenwertes pro Quadratmeter Wohnfläche ist nicht möglich. Im Mietenbündnis (unter Buchstabe 5.f.) hat der Senat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Vereinbarungen bzgl. der Zielgruppen, Einkommenshöhen und Wohnflächenwerten getroffen, bei denen anlässlich einer Mieterhöhung, die zur Überschreitung einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent des vollständigen Haushaltsnettoeinkommens führt, entsprechende Mietbegrenzungen vorzunehmen sind.

Frage 9: Wie kann bei den nach der Sanierung zu erwartenden Miethöhen sichergestellt werden, dass folgendes Ziel des „Mietenbündnisses“ überhaupt erreicht werden kann: „Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspreisdämpfend. Sie gestalten ihre Mieten mit Blick auf die Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die Bedürfnisse der Quartiere.“?

Antwort zu 9: Die zitierte Textpassage ist dem Leitbild des Mietenbündnisses (Buchstabe D., erster Spiegel-punkt) entnommen. Die Mieten der städtischen Wohnungsunternehmen lagen 2012 mit durchschnittlich 5,21 €/m² Wohnfläche deutlich unter dem Mietspiegeldurchschnitt von 5,54 €/m². Somit geht es nicht darum, ein angestrebtes Ziel zu erreichen, sondern einen bestehenden Zustand auch weiterhin zu gewährleisten. Dies schließt (siehe die einzelnen Spiegel-punkte des Leitbildes der städtischen Wohnungsunternehmen) neben der im Mietenbündnis vereinbarten Erweiterung der Wohnungsbestände auch Investitionen in die Modernisierung der Wohnungsbestände ein.

Frage 10: Wird der Senat gegenüber der Gesobau darauf hinwirken, dass sie eine Vereinbarung mit dem Bezirksamt Pankow zu den Modernisierungsvorhaben abschließt, in der auch Regelungen zur Kappung der Miethöhe enthalten sind?

Antwort zu 10: Der Senat begrüßt den Verhandlungsprozess und kommuniziert dazu auch positiv mit allen Beteiligten. Das ersetzt jedoch nicht die Verantwortlichkeiten der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der Gesobau.

Berlin, den 25. August 2013

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Sep. 2013)