

Herrn Bezirksverordneten
Klaus Mindrup

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0421/VII

über

Unterschiede im Sozialplanverfahren in der sechsten (2006 – 2011) und siebten Wahlperiode (ab 2011)

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *Welche Gemeinsamkeiten und welche Unterschiede gibt es zwischen den in der sechsten und siebten Wahlperiode durchgeführten bzw. vereinbarten Sozialplanverfahren (Grüne Stadt, Glaßbrenner Straße, GEWOGAB) sowie den aktuellen Regeln im Pilotprojekt mit der GESOBAU?*

Sowohl in der sechsten als auch in der siebten Wahlperiode wurde mit den Verträgen zum Sozialplanverfahren versucht, für Bestandsmieter eine weitgehende Sozialverträglichkeit bei geplanten Modernisierungsmaßnahmen an den jeweiligen Wohnhäusern herbeizuführen. Unterschiede ergaben sich beim Umfang des jeweiligen Regelungsinhalts der abgeschlossenen Verträge.

2. Wie bewertet das Bezirksamt die Unterscheide bzw. die Weiterentwicklung der Verträge?

Die Verträge der siebten Wahlperiode konnten verbessert werden. Der erste Vertrag mit der GEWOBAG beinhaltet erstmals eine Kappung bei Neuvermietung. Diese Regelung hat der Senat später übernommen.

Der zweite Vertrag mit der GEWOBAG beinhaltet erstmals eine Kappung der Modernisierungumlage, unabhängig vom Einkommen für alle Bestandsmieter auf einen festgesetzten Betrag. Ferner gibt es in diesem Vertrag eine dreijährige Bindung für Alle.

Auch der Vertrag zum Pilotprojekt mit der GESOBAU AG enthält eine Regelung für alle Bestandsmieter. Die Bruttokaltmiete soll 30 % des Nettohaushaltseinkommens nicht übersteigen. Haushalte mit geringem Einkommen haben von dieser Regelung einen größeren Nutzen als Haushalte mit höherem Einkommen. Haushalte mit hohem Einkommen fallen ganz aus dieser Regelung.

Weiterhin ist diese 30%-Regel für die Bezieher geringer Einkommen günstiger als die in den Vorgängerverträgen (33 %), die zudem an eine Einkommensgrenze, nämlich die der Wohngeldberechtigung, gekoppelt war.

Empfänger von Transferleistungen waren in allen Verträgen geschützt. Es galt stets die Regel, dass die Bruttowarmmieten der Transferleistungsempfänger bei den Höchstsätzen der AV Wohnen, bzw. aktuell der WAV gekappt werden. Die Miethöhen übersteigen also nicht die Leistungen der Ämter.

In den Verträgen der siebten Wahlperiode wurden die Bindungen für finanzielle Härtefälle verbessert. Im zweiten GEWOBAG-Vertrag wurde die Überprüfung der finanziellen Härte während der Bindungsfrist abgeschafft. Im Vertrag mit der GESOBAU wurde die Bindung für finanzielle Härtefälle von zwei auf drei Jahre erweitert und der Kreis der Berechtigten um die Inhaber eines WBS (Bund) erweitert. Die Ersatzwohnraumversorgung mit Wohnungen, die über ein Belegrecht des Bezirksamtes verfügen, wurde im ersten GEWOBAG-Vertrag erstmalig aufgenommen.

Belegungsrechte wurden erstmalig im zweiten Vertrag mit der GEWOBAG aufgenommen. Im aktuellen Vertrag zum Pilotprojekt mit der GESOBAU sind ebenfalls Belegungsrechte aufgenommen. Die Bindungsfrist beläuft sich auf drei Jahre, die Mieten richten sich nach den Bestimmungen der ModInstRL 95.

Die Regelung zur Neuvermietung im ersten GEWOBAG-Vertrag ist für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften inzwischen verpflichtend vom Senat festgelegt worden.

Fazit: Es kam in der siebten Wahlperiode zu wesentlichen Verbesserungen. Gerade vor dem Hintergrund, dass nur eingeschränkt ein städtebaurechtliches Instrumentarium als Druckmittel (Genehmigungsvorbehalt) zur Verfügung stand, sind die Verträge als positiv zu bewerten.

3. *Wie hoch war bislang die Rückzugsquote in den durchgeführten Sozialplanverfahren? Bei wie vielen Haushalten gab es Kappungen der Mietpreise aufgrund sozialer Härten (absolut und in % pro Sanierungsvorhaben)?*

Die Verbleiberquoten und die Anteile von Mietern mit finanziellen Härten stellen sich wie folgt dar:

Öffentlich-rechtlicher Vertrag	Verbleiberquote	Anteil ALG II	Anteil Wohngeldempfänger
Grüne Stadt, Finanzinvestor	88,3 %	33,4 %	15,3 %
Glasbrennerblock GEWOBAG	85,3 %	40,0 %	14,7 %
Glasbrennerblock Stiftung	93,5 %	32,5 %	4,8 %
Erich-Weinert-Straße GEWOBAG	80,0 %	20,0 %	4,4 %

Fazit: Die Regelungen zur finanziellen Härte wurden häufig angewendet. Der Verbleib dieser Mieter wäre ohne die Schutzbestimmungen der Verträge nicht möglich gewesen.

Da die Rückzugsquoten auch weit über die Anteile der finanziellen Härtefälle hinausgehen, war ein Verbleiben auch für die "Normalverdiener" attraktiv. Das deutet auf eine hohe Regelungskompetenz im Sozialplanverfahren beim Abschluss individueller Modernisierungsvereinbarungen hin.

Sechste Wahlperiode ||| Siebte Wahlperiode

Regelungs- inhalt	Grüne Stadt (2008/9)	GEWOBAG Glaßbren- nerblock (2010)	Stiftung Glaßbren- nerblock (2010)	GEWOBAG 5 Häuser (2011/12)	GEWOBAG Erich- Weinert- Straße (2013)	GESOBAU Pilotprojekt (2013)
----------------------	-------------------------	--	---	----------------------------------	--	--------------------------------

Mieten

Mietenkappung für alle Bestandsmieter	nein	nein	nein	nein	€ 5,47/m ²	Bruttomiete max. 30 % des Nettohaushalts-einkommens
Transferleistungsempfänger	Miete max. AV Wohnen	Miete max AV Wohnen	Miete AV Wohnen	Miete max. AV Wohnen	Miete max. AV Wohnen, bzw. WAV	Miete max. AV Wohnen, bzw. WAV
Geringes Einkommen	Bruttomiete max. 33,33 % des Nettohaushalts-einkommens	Bruttomiete max. 33,33% des Nettohaushalts-einkommens	Bruttomiete max. 33,33 % des Nettohaushalts-einkommens	Bruttomiete max. 33,33 % des Nettohaushalts-einkommens	Bruttomiete max. 33,33 % des Nettohaushalts-einkommens	Bruttomiete max. 30 % des Nettohaushaltseinkommens
Voraussetzungen	angemessener Wohnraum: je Person 1 Zimmer plus 1	angemessener Wohnraum: je Person 1 Zimmer plus 1	angemessener Wohnraum: je Person 1 Zimmer plus 1	angemessener Wohnraum: je Person 1 Zimmer plus 1	angemessener Wohnraum: je Person 1 Zimmer plus 1	angemessener Wohnraum: Single-Haushalte: 2 Zi. Mehrpers.haushalte: Regelungen des Bündnisses plus 10 %, großzügige Kulanz
Einkommensvoraussetzungen prozentuale Mietenkappung	Wohngeldberechtigung (z. B. Single, € 820)	Wohngeldberechtigung (z. B. Single, € 820)	Wohngeldberechtigung (z. B. Single, € 820)	Wohngeldberechtigung (z. B. Single, € 820)	Wohngeldberechtigung (z. B. Single, € 820)	ohne Voraussetzung

Regelungs- inhalt	Grüne Stadt (2008/9)	GEWOBAG Glaßbren- nerblock (2010)	Stiftung Glaßbren- nerblock (2010)	GEWOBAG 5 Häuser (2011/12)	GEWOBAG Erich- Weinert- Straße (2013)	GESOBAU Pilotprojekt (2013)
------------------------------	---------------------------------	--	---	---	--	--

Verfahren

Sozialplan- verfahren	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Einvernehmen/ Modernisierungs- vereinbarung	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Kündigungsschutz Eigen- bedarf	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Schutz vor weite- ren Moderni- sierungen	ja	ja	ja	ja	ja	ja

Ersatzwohnraumversorgung und Belegungsbindungen

Ersatzwohn- raumversorgung durch Berlin	nein	nein	nein	ja	ja	ja
Belegungs- wohnungen für Berlin	nein	nein	nein	nein	ja	ja

Jens-Holger Kirchner