

Dringlichkeitsantrag

Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Linksfraktion,
Piratenfraktion

Ursprungsdrucksachenart: Dringlichkeitsantrag,
Ursprungsinitiator: Linksfraktion

Beratungsfolge:

29.01.2014 BVV

BVV/ 020/VII

Betreff: Abschluss einer Rahmenvereinbarung mit der Gesobau über eine sozialverträgliche Durchführung von umfassenden Sanierungsvorhaben

Die BVV möge beschließen:

1. Das Pilotvorhaben für eine sozialverträgliche Sanierung des Gesobau-Wohnhauses in der Pestalozzistraße 4 hat deutlich gezeigt, dass für die anstehenden umfassenden Sanierungsvorhaben der Gesobau im Bezirk Pankow ein Sozialplanverfahren eine notwendige Voraussetzung für eine sozialverträgliche Durchführung ist. Bei der bestehenden Struktur der Mieter_innen in den Häusern der Gesobau, die zur Sanierung anstehen, würde es ohne Sozialplanverfahren zu einer erheblichen Verdrängung der Mieter_innen kommen. Es ist deshalb das politische Ziel der BVV, die drohende Verdrängung von Mieter_innen zu verhindern und ein Verbleib der Bestandsmieter_innen zu sichern. Hierfür ist ein Sozialplanverfahren mit einer unabhängigen Mieterberatung eine notwendige Voraussetzung.
2. Das Bezirksamt wird ersucht, umgehend die Verhandlungen mit der Gesobau über eine Rahmenvereinbarung für eine sozialverträgliche Durchführung von umfassenden Sanierungsvorhaben abzuschließen. Die BVV fordert hierbei, weitere Verbesserungen beim Mieter_innenschutz in die Regelungen der Rahmenvereinbarung aufzunehmen. Das Bezirksamt wird deshalb ersucht, zeitnah zu Verhandlungen einzuladen.
3. In der neu zu bildenden Verhandlungskommission sollen neben den vertragsschließenden Seiten der Gesobau und des Bezirksamtes, ein_e Vertreter_in des Ausschusses für Stadtentwicklung und Grünanlagen, zwei Vertreter_in der Mieter_innen (Pankower Mieterprotest) sowie ein externer Fachberater mitwirken, der vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen zu benennen ist. Das Verhandlungsergebnis wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen zur Abstimmung vorgelegt.
4. Die BVV fordert aus den Erfahrungen im Pilotvorhaben folgende Regelungen für einen verbesserten Mieter_innenschutz in die Rahmenvereinbarung aufzunehmen:
 - a. **Die Beurteilung der angemessenen Wohnraumgröße** (insbesondere in Altbauten).
Hierzu schlägt die BVV folgenden Wortlaut vor:
„Grundsätzlich gilt der Wohnraum als angemessen, wenn die Anzahl der Zimmer die Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen nicht um mehr als 1 übersteigt.“

b. **Tatsächlich nachgewiesene Energiekosteneinsparung**

Hierzu schlägt die BVV folgenden Wortlaut vor:

„Nur eine tatsächlich nachgewiesene Energiekosteneinsparung kann bei einer Überschreitung der Kappungsgrenze für die Nettokaltmiete nach Modernisierung geltend gemacht werden.“

c. **Nachweis von energetischen Maßnahmen und ihre Wirtschaftlichkeit**

Die energetischen Maßnahmen und ihre Wirtschaftlichkeit sind transparent darzustellen und nachzuweisen. Die Modernisierungskosten müssen von den Instandhaltungskosten getrennt in der Ankündigung und der Modernisierungsvereinbarung nachvollziehbar dargestellt und nach Abschluss des Vorhabens abgerechnet werden. Der Maßnahmenumfang ist auf das Erforderliche zu begrenzen und in den Modernisierungsvereinbarungen wohnungsbezogen zu vereinbaren.

Hierzu schlägt die BVV folgenden Wortlaut vor:

„Die in der Modernisierungsvereinbarung vereinbarte Miete nach Modernisierung ist eine Obergrenze und kann bei geringerem Aufwand, etc. niedriger ausfallen. Der Mietverzicht ist endgültig. Bei der Änderung der Miethöhe nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen sind § 559 BGB Abs. 2 (Abzug von Erhaltungsmaßnahmen) und Abs. 3 (angemessene Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen) ebenso zu berücksichtigen wie § 559 a BGB (Anrechnung von Drittmitteln). Modernisierungskosten im Sinne der Modernisierungsvereinbarung sind Aufwendungen für tatsächliche durchgeführte Maßnahmen entsprechend § 555 b BGB.“

d. **Zeitweiliger Mieterhöhungsverzicht nach der Modernisierungsmieterhöhung**

Hierzu schlägt die BVV folgenden Wortlaut vor:

„Der zeitweilige Mieterhöhungsverzicht nach der Modernisierungsmieterhöhung soll generell für alle Mieter gelten.“

e. **Öffnungsklausel zu Änderungen im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“**

Hierzu schlägt die BVV folgenden Wortlaut vor:

„Eventuelle Änderungen im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, die eine Verbesserung für die Mieter darstellen, werden in einem Nachtrag zur Rahmenvereinbarung (Öffnungsklausel) aufgenommen.“

f. **Endumsetzung im Bestand der Wohnungsbaugesellschaft**

Hierzu schlägt die BVV folgenden Wortlaut vor:

„Bei einer Endumsetzung im Bestand der Wohnungsbaugesellschaft darf der Mieter hinsichtlich der Miete je qm nicht schlechter gestellt werden als bei einem Rückzug in seine modernisierte Wohnung. Für die Zwischenumsetzung während der Bauzeit wird eine angemessene Wohnung zu den bisherigen Mietkonditionen zur Verfügung gestellt. Auf Härtefälle (z.B. Schichtarbeit) ist besonders zu achten.“

g. Mieterschutzklausel für den Fall der späteren Veräußerung

Hierzu schlägt die BVV folgenden Wortlaut vor:

„Eine Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) und des § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB (Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung) ist ausgeschlossen. Sofern Mieterhöhungsverlangen insbesondere nach § 558 BGB durchgeführt werden, wird grundsätzlich auf den Berliner Mietspiegel Bezug genommen. Genehmigte mietereigene Einbauten haben für die Dauer des Mietverhältnisses Bestandsschutz, sofern nicht gesetzliche oder bautechnische Gründe entgegenstehen oder die Maßnahme das äußere Erscheinungsbild des Hauses berühren.“

h. Da im Pilotheus keine Rentnerinnen und Rentner wohnen, ist bei den Verhandlungen besonders darauf zu achten, dass deren Bedürfnisse bei den anstehenden Gesprächen angemessen berücksichtigt werden.

5. Das Bezirksamt wird aufgefordert, den Mieterinnen und Mietern Einzelgespräche anzubieten, die im Pilotvorhaben noch keine Vereinbarung unterschrieben haben. Ziel ist deren Motivation zu erfragen und noch nach einvernehmlichen Lösungen im Sinne der begonnenen und noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen mit den Mieter_innen im Pilotverfahren – entsprechend der Drs. VII-0610, "Pilotvertrag umsetzen, Rahmenvertrag für eine sozialverträgliche Modernisierung in Beständen der Gesobau abschließen" zu suchen.
6. Das Bezirksamt wird ersucht, regelmäßig und umfassend über die Zwischenstände und Ergebnisse des Sozialplanverfahrens zu berichten, die auf Grundlage der angestrebten Rahmenvereinbarung erfolgen. Dabei werden die vereinbarten Miethöhen je Haus analog des Pilotvorhabens dargestellt. Wenn es zu keinem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung kommt, sind die Gründe zu benennen.

Berlin, den 30.01.2014

Einreicher: Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Linksfraktion, Piratenfraktion

gez. für die Fraktion der SPD: BV Rona Tietje, BV Klaus Mindrup

gez. für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: BV Daniela Billig, BV Cornelius Bechtler

gez. für die Linksfraktion: BV Michael van der Meer, BV Dr. Michail Nelken

gez. für die Piratenfraktion: BV Jan Schrecker

Abstimmung zur Dringlichkeit - einstimmig beschlossen

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

beschlossen
 beschlossen mit Änderung
 abgelehnt
 zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

EINSTIMMIG
 MEHRHEITLICH
 JA
 NEIN
 2 ENTHALTUNGEN

federführend

überwiesen in den Ausschuss für
 zusätzlich in den Ausschuss für
 und in den Ausschuss für

Begründung der Dringlichkeit:

Nach Ende der Einreichungsfrist wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen am 27.01.2014 seitens des Bezirksamtes informiert, dass weitere Gespräche mit der Gesobau Sinn machen. Die Verhandlungen sind zügig durchzuführen, damit am 13. Februar ein ausverhandeltes Ergebnis vorliegt.

Begründung des Antrages:

Die Ergebnisse des Pilotvorhabens haben gezeigt, dass zum Schutz der Mieterinnen und Mieter die Durchführung eines Sozialplanverfahrens ein wirksames Instrument ist. Eine Sanierung ohne Sozialplanverfahren hätte zu einer erheblichen Verdrängung der Mieterinnen und Mieter geführt.