

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Gelbhaar (GRÜNE)

vom 22. August 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. August 2016) und **Antwort**

Gewobag und die Knaackstraße

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1: Was ist der aktuelle Stand in Sachen Modernisierungsankündigung vom 22.01.2016 der GEWOBAG an die Mieterinnen und Mieter des Hauses Knaackstraße 60-68 in Prenzlauer Berg? Welches weitere Vorgehen ist geplant?

Antwort zu 1: Nach ersten Einzelgesprächen mit den Mieterinnen und Mietern und einer Mieterversammlung sind die Mieter Anfang Juli von der Gewobag schriftlich informiert worden, dass ein Antrag auf Befreiung von den Verpflichtungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinsichtlich der angekündigten Wärmedämmung beim Bezirk eingereicht wurde. Auskunftsgemäß befindet sich der Antrag noch in Bearbeitung. Sobald hierzu ein Bescheid vorliegt, wird die Gewobag die Haushalte informieren und zu einer weiteren Mieterversammlung einladen.

Frage 2: In welchen Gremien der Gewobag wurde die Modernisierung der Häuser in der Knaackstraße 60-68 beraten, wann war das und welche Gremienmitglieder waren anwesend?

Antwort zu 2: Die Modernisierung der Häuser in der Knaackstraße 60-68 wurde regelmäßig in den dafür zuständigen Beratungs- und Planungsgremien aus fachlicher und übergeordneter Sicht beraten. Unter anderem auch in

den Aufsichtsgremien der Gewobag zum Tagungszeitpunkt der Aufsichtsräte sowie dem Ausschuss für Bau- und Grundstücksangelegenheiten der Gewobag. Während der Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse sind regelmäßig alle vom Gesellschafter Land Berlin berufenen Mitglieder der Gremien vertreten.

Frage 3: Welche Gespräche wurden seitens Senat und Bezirk mit der Gewobag dazu geführt? Mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 3: Mit dem Bezirk Pankow gab es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens seitens der Gewobag schriftlichen, telefonischen sowie persönlichen Kontakt. Im Rahmen dieser Gespräche besuchte Bezirksstadtrat Kirchner zu Beginn auch die Mieterversammlung. Wiederholt wurde die Gewobag durch den Senat darum gebeten, die erarbeitete Planung weiterzuentwickeln, um ein optimales Verhältnis zwischen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Belangen im Rahmen der Sanierung zu erreichen.

Frage 4: Welche Sanierungsmaßnahmen erachten Senat und GEWOBAG als unabdingbar zur Herstellung des gegenwärtig gültigen energetischen Standards? Welche weiteren Maßnahmen wurden darüber hinaus geplant und warum?

Antwort zu 4: Um das Objekt auf den gültigen energetischen Standard gemäss EnEV zu bringen, wären die Anforderungen an die entsprechenden Bauteile zu erfüllen, die im Bestand derzeit nicht gegeben sind. Dazu gehören die Dämmung der Fassade, der obersten Geschossdecke sowie der Einbau einer Zentralheizung (inkl. Warmwasserbereitung).

Auf eine Fassadendämmung kann gemäß EnEV verzichtet werden, wenn der Schadensgrad der Fassade unterhalb von 10% liegt bzw. wenn ein entsprechender Be-

freiungsantrag von dieser Vorschrift genehmigt wird. Im vorliegenden Fall liegt der Schadensgrad knapp über 10%. Wird die Fassade mit Genehmigung des Bezirks lediglich instand gesetzt, kann die gegenwärtig geltende EnEV nicht erfüllt werden.

Bei Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt die Gewobag Ziele der Wohnwertverbesserung durch Beseitigung von Substandards (wie z.B. in diesem Fall vorhandener Ofenheizung, Außenwandheizer, Elektroheizungen), sowie der CO₂-Einsparung aufgrund der mit dem Land geschlossenen Klimaschutzvereinbarung.

Die Gewobag ist verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln und gleichermaßen die Umsetzung solcher Maßnahmen sozialverträglich zu gestalten. Die Maßnahme wird im bewohnten Zustand umgesetzt, was sicherstellt, dass die Bewohner während der Realisierung in ihren Wohnungen verbleiben können.

Neben den o.g. Maßnahmen ist die Modernisierung der Bäder geplant.

Nicht modernisierungswirksam und damit von den Mieterinnen und Mietern nicht mitzutragen, jedoch aufgrund des baulichen Zustandes erforderlich, ist die Erneuerung sämtlicher Sanitärstränge sowie die Instandsetzung der Treppenhäuser und Außenanlagen.

Frage 5: Wie hoch wurden die Modernisierungskosten zum Zeitpunkt der Modernisierungsankündigung vom 22.01.2016 angesetzt, wie hoch werden sie inzwischen angesetzt? Worin ist der Unterschied begründet?

Antwort zu 5: Für die Modernisierung wurden rund 3,7 Mio. EUR veranschlagt. Von diesen Kosten geht die Gewobag bei dem angekündigten Maßnahmenumfang weiter aus.

Sollte dem in der Antwort zu Frage 4 aufgeführten Befreiungsantrag stattgegeben werden, entfallen die Kosten der Fassadendämmung sowie der hierfür erforderlichen Nebenarbeiten wie Gerüststellung etc. Eine abschließende kalkulatorische Gegenüberstellung ist derzeit jedoch nicht möglich, da der Verzicht auf die Dämmung erst noch kalkulatorisch überarbeitet werden muss.

Frage 6: Welche Kosten sollen auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden?

Antwort zu 6: Die Gewobag hat als landeseigenes Unternehmen einen klar definierten Auftrag des Gesellschafters: neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, vorhandene Bestände zu verwalten und diese zu modernisieren. Bei der Ausführung von Modernisierungsmaßnahmen sowie bei der Umlage von Modernisierungskosten an die Mieterschaft gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sowie das Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln). In der Drucksache Nr. 17/2464 werden Kappungsgrenzen nach dem WoVG Bln beschrieben. Demnach sollen auf die Miete der Mieterinnen und Mieter

nur umlagefähige Modernisierungskosten umgelegt werden, die innerhalb der im WoVG Bln festgesetzten Grenzen liegen.

Frage 7: Wurden im bisherigen Verfahren mieterseitige Ein- und Umbauten berücksichtigt?

Antwort zu 7: Da mit der Modernisierung aus oben genannten Gründen nicht begonnen wurde, kam es bisher auch noch nicht dazu, Vereinbarungen im Einzelfall zu treffen und abzuschließen. Die Gewobag hat den Mieterinnen und Mietern auf der Mieterversammlung und in den Erstgesprächen mitgeteilt, dass jeder Einzelfall im weiteren Verfahren verhandelt wird.

Frage 8: In wie vielen Fällen von Mietverhältnissen erfolgt eine Kappung der Miete aufgrund sozialer Härtefallregelungen? Wird ein Sozialplanverfahren zum Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen durchgeführt? Wenn ja, ist eine unabhängige Mieterberatung daran beteiligt und werden alle Mieterinnen und Mieter einbezogen? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 8: Wie in Frage 7 erläutert, gibt es noch keine Erkenntnisse zur Anzahl von sozialen Härtefällen im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung der Knaackstraße 60 - 68.

Im Bezirk Pankow war die Gewobag Vorreiter mit dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Sicherung der Sozialverträglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung des sog. Glaßbrennerblocks im Jahre 2010/2011.

Seitdem schließt die Gewobag in erhaltungsrechtlichen Gebieten nach wie vor objektbezogene Verträge mit der Mieterberatungsgesellschaft Prenzlauer Berg GmbH ab. Wesentliche Elemente dieses Vertrages sind mittlerweile im Berliner Mietenbündnis und Wohnraumversorgungsgesetz geregelt. In allen komplexen Sanierungsvorhaben werden seitdem entweder die Mieterberatungsgesellschaft Prenzlauer Berg oder die Tochtergesellschaft Gewobag MB mit der Beratung und Begleitung der Mieterinnen und Mieter beauftragt. Es werden alle Mieterinnen und Mieter einbezogen.

Berlin, den 01. September 2016

In Vertretung

Regula Lüscher

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Sep. 2016)