

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Alexander King (LINKE)

vom 07. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. September 2023)

zum Thema:

**Siedlung Neu-Tempelhof – Bestand der STADT UND LAND Wohnbauten-
Gesellschaft mbH – Beteiligung und Durchführung**

und **Antwort** vom 22. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Sep. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King (Die Linke)

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 16669

vom vom 7. September 2023

über Siedlung Neu-Tempelhof – Bestand der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft
mbH – Beteiligung und Durchführung

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) um Stellungnahmen gebeten. Die Stellungnahmen zu einzelnen Teilaspekten wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Wie wird derzeit der Partizipationsprozess gem. Pkt. 6.1 der „Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ gestaltet? Wie werden die Mietparteien über den Ablauf informiert und einbezogen?

Antwort zu 1:

Der Partizipationsprozess sieht vor, dass die Mieterinnen und Mieter über das geplante Bauvorhaben im Rahmen von Erstkündigungen zur Bestandsaufnahme informiert werden. Dies erfolgt im Rahmen des Projektablaufes mit dem notwendigen Vorlauf der Planungsleistungen. Im Bauvorhaben Neu-Tempelhof erfolgte, neben der Ankündigung zur Bestandsbegehung zur Vorbereitung des Bauvorhabens, eine weiterführende Information zum Baubeginn im Vorfeld der Modernisierungsankündigung Ende 2022. Neben dem Aufbau einer FAQ-Rubrik auf der Website der STADT UND LAND, regelmäßigen Mieterinformationen, dem

persönlichen Kundenverkehr im Sanierungsbüro sind auch bspw. Artikel im Mieterjournal geplant. Zusätzlich wurde entschieden, im Rahmen der Modernisierungsankündigungen Mieterinformationsveranstaltungen durchzuführen. Diese erfolgen sukzessive für die jeweiligen Bauabschnitte. Seit Juli 2023 findet in regelmäßigen Abständen ein „Runder Tisch“ mit Vertretern der STADT UND LAND, dem beauftragten Ingenieurbüro und der externen Mieterbetreuung sowie Vertretern aus der Mieterschaft, dem Mieterbeirat sowie dem Sanierungsbeirat statt.

Frage 2:

Welche Beratungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten gibt es, um aktuelle Probleme von Mietern im Bauprozess einvernehmlich und sachlich zu klären?

Antwort zu 2:

Sowohl das zuständige Servicebüro Tempelhof als auch die vor Ort ansässige externe Mieterbetreuung begleiten im Rahmen der Maßnahme die Mieterinnen und Mieter. Neben einer wöchentlichen Sprechstunde erfolgen individuelle und persönliche Vororttermine in den Mieterwohnungen in Abhängigkeit des voranschreitenden Bauvorhabens unter vorheriger Terminabstimmung. Zur Klärung allgemeiner Rückfragen oder konkreter Bedarfe aus der Mieterschaft wurde vor Beginn der Baumaßnahme ein Sanierungsbeirat gewählt und veröffentlicht. Die STADT UND LAND steht in regelmäßigem Kontakt mit dem gewählten Gremium. Zusätzlich hat die STADT UND LAND auf der Website unter der Rubrik Sanierung und Modernisierung eine Vielzahl an häufig gestellten Fragen und Antworten veröffentlicht.

Frage 3:

Werden Individualwünsche von Mietern berücksichtigt? (Bad oder Dusche, Elektro- oder Gasherd, Heizungsart, Fliesenspiegel) Wenn nein, warum nicht? In dem Zusammenhang: Werden wohnungsbezogene Begehungsprotokolle regelmäßig den jeweiligen Mietern zur Einsicht und Verfügung gestellt?

Antwort zu 3:

Im Rahmen der persönlichen Vororttermine erfolgt die Aufnahme individueller Bedarfe der jeweiligen Mietparteien. Es besteht die Möglichkeit, aus drei unterschiedlichen Fliesenvarianten für das Badezimmer eine Auswahl zu treffen. Darüber hinaus erfolgt, abweichend zu einer standardisierten Planung der Elektroverteilung der Küche, eine möglichst individuelle Planung der Elektroinstallation im Zuge einer technischen Vorbegehung.

Frage 4:

Kann die „Stadt und Land“ auf Modernisierungsmaßnahmen verzichten, damit sich die Modernisierungsumlage verringert und wohnwerterhöhende Merkmale wie z.B. Handtuchhalter reduziert werden?

Antwort zu 4:

Es ist nicht vorgesehen, auf den Einbau einzelner Bauteile bei der komplexen Modernisierung zu verzichten.

Frage 5:

Welche Kompensationsmöglichkeiten werden aufgrund des Baulärms und des Umzugs in Umsetzungswohnungen, in denen beispielsweise keine Vorhänge oder andere Sachen aufgehängt werden dürfen a) den Mietern angeboten b) ggf. Mietminderungen in der bestehenden und Umsetzungswohnung genehmigt?

Antwort zu 5:

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Beeinträchtigungen im Bauablauf und unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Berechnung der zu gewährenden Mietminderungen. Für den ersten Bauabschnitt ist es geplant, noch im Jahr 2023 die ersten Mietminderungen zu gewähren, welche anhand des Baufortschrittes bewertet und berücksichtigt werden.

Frage 6:

Wurden Mieter über den Umfang von asbesthaltigen oder anderen Gefahrenstoffen in den Gebäuden, der Art des Ausbaus, der Entsorgung und dem Schutzkonzept informiert? Wenn ja, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt?

Antwort zu 6:

Die Mieter/innen wurden im Rahmen einer Mieterinformation über den Asbestverdacht in nachträglich eingebrachten Spachtelmassen hauptsächlich im Bereich der Elektroinstallationszonen im Januar 2023 informiert. In diesem Zusammenhang wurde auch der grundsätzliche Umgang im Mietverhältnis mit den unter Verdacht stehenden Bauteilen bekanntgegeben. Zusätzlich wurden die aktuell sanierungs betroffenen Mieterinnen und Mieter des ersten Bauabschnittes darüber informiert, dass zusätzlich zum beauftragten Umzugsunternehmen eine zertifizierte Fachfirma die jeweiligen De- und Remontagen ausführen wird.

Frage 7:

Ist der „Stadt und Land“ die Sorge der Mieter bekannt, dass aufgrund der Modernisierungen, die zu erwartenden Mietsteigerungen auf Dauer und im Alter nicht mehr tragbar sind? Gehen Sie auf diese berechtigten Sorgen in irgend-einer Weise ein? Wenn ja wie?

Antwort zu 7:

Bereits in der Modernisierungsankündigung weist die STADT UND LAND darauf hin, dass entsprechende Härtefallanträge dem zuständigen Servicebüro zur Prüfung eingereicht werden können. Die beauftragte Mieterbetreuung geht in den individuellen Gesprächen auf etwaige Mitteilungen unserer Mieterinnen und Mieter persönlich ein. Bei Vorliegen entsprechender Anträge erfolgt eine Prüfung. Darüber hinaus stehen gemäß Kooperationsvereinbarung neben der Reduzierung der Modernisierungsumlage auf 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten individuelle Modernisierungsvereinbarungen mit dem Mieter im Fokus.

Frage 8:

Welche Fördermaßnahmen sind bereits beantragt und wie wirken diese Fördermittelzuschüsse sich später auf die Miethöhe und Modernisierungskosten (-umlage) aus?

Antwort zu 8:

Es sind Mittel aus dem Programm „Bundesförderung effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ beantragt worden. Diese werden nach Maßgabe des § 559a BGB bei der Modernisierungsabrechnung bzw. -umlage berücksichtigt. Darüber hinaus findet der § 558 Abs. 5 BGB Anwendung.

Frage 9:

Werden, wenn Fördermittel in Anspruch genommen wurden, diese Investitionshilfen auf die Mieter im Nachhinein umgelegt? Wie wird die verständliche Transparenz der Abrechnungen gewährleistet?

Antwort zu 9:

Der § 559a BGB wird umfassend beachtet. Anzusetzende Fördermittel werden in der Modernisierungsabrechnung transparent angesetzt und in ihrer Wirkung erläutert.

Frage 10:

Wie geht die „Stadt und Land“ mit dem Zielkonflikt "ökologisch sinnvoll-sozial behutsam" um?

Antwort zu 10:

Die STADT UND LAND betont, dass eine behutsame und sozialverträgliche Modernisierung nicht im Gegensatz zu der geplanten Maßnahme steht und dass die Gesellschaft achtsam die individuellen Ansprüche der Mieterschaft prüft und so weit wie möglich berücksichtigt. Im Rahmen der Vorplanungen aller Bauvorhaben werden die erforderlichen Maßnahmen intern genau geprüft und bewertet. Im konkreten Fall der Siedlung in Neu-Tempelhof erfolgte zusätzlich eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zur Genehmigung der geplanten baulichen Maßnahmen unter den vorgeschriebenen Auflagen.

Berlin, den 22.09.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen