

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Alexander King**

vom 16. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Januar 2024)

zum Thema:

Siedlung Neu-Tempelhof – Bestand der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH – Beteiligung und Durchführung – Nachfrage zur Drucksache 19/16669 vom 22.09.2023

und **Antwort** vom 7. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Februar 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Alexander King
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17944

vom 16. Januar 2024

über Siedlung Neu-Tempelhof – Bestand der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH – Beteiligung und Durchführung – Nachfrage zur Drucksache 19/16669 vom 22.09.2023

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 (SUL) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu einzelnen Teilaspekten wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Stadt und Land (SuL) möge bitte alle Stufen des Partizipationsprozesses mit Datum, Anlass bzw. Gründen und Ergebnissen auflisten, da es abweichende Aussagen gibt, z.B. lt. Mieter keine Erstkündigung zur Bestandsaufnahme, und eine verspätete erste Infoveranstaltung erfolgte.

Frage 2:

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 und 2:

Am 13. Juli 2021 wurden die Mieterinnen und Mieter über die bevorstehenden Objektbegehungen des Wohngebäudes informiert. Hierbei wurde bereits auf die Vorbereitung

von notwendigen Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen hingewiesen. Im Anschluss an die denkmalgerechte Genehmigung des Bauprojektes folgte am 5. Dezember 2022 ein weiteres Mieteranschreiben zur Ankündigung der Baumaßnahme. Im Januar 2023 wurde die Modernisierungsankündigung entsprechend der gesetzlichen Fristen versendet.

Am 17. März 2023 erfolgte ein weiteres Anschreiben an die betroffenen Mieterhaushalte mit Informationen zur zusätzlich beauftragten externen Mieterbetreuung durch die SOPHIA Berlin GmbH sowie der notwendigen Informationen zum vor Ort befindlichen Mieterbetriebsbüro inklusive Sprechzeiten. Diese umfasst den Einsatz von zwei Mieterbetreuerinnen von Montag bis Freitag sowie die Etablierung eines Sanierungsbüros vor Ort mit Sprechstunden. Durch die Mieterbetreuung finden persönliche Vor-Ort-Begehungen statt.

Am 20. Juni 2023 folgte ein allgemeines Anschreiben mit Informationen zum Baubeginn im 1. Bauabschnitt (Information zum Sanierungsbeirat, Informationen zur Mieterbetreuung, Baubeginnanzeige, Kellerberäumungsmaßnahmen, Ausblick auf Modernisierungsankündigung im 2. Bauabschnitt, Ausblick Fortsetzung der Baumaßnahme).

Im Juni 2023 wurde eine FAQ-Seite auf der Projekt-Webseite veröffentlicht: <https://www.stadtundland.de/Bauen/Sanierung/Modernisierung-Badener-Ring-Loewenhardtdamm-Bayernring-und-Boelckestrasse.php>. Hier befinden sich weitere Informationen, u. a. der Informationsflyer.

Am 19. Juli 2023 fand der 1. Runde Tisch mit der Mieterinitiative, dem Mieterbeirat und Mitgliedern des Mieterrats sowie Vertretern der SUL statt. Am 30. August 2023 wurde eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Mieterhaushalte des 1. Bauabschnitts im Gemeindesaal der Ev. Paulus-Kirchengemeinde Tempelhof durchgeführt. Am 19. Oktober 2023 fand der 2. Runde Tisch mit der Mieterinitiative, dem Mieterbeirat sowie Vertretern der SUL statt. Am 20. November 2023 wurde eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Mieterhaushalte des 2. Bauabschnitts im Gemeindesaal der Ev. Paulus-Kirchengemeinde Tempelhof durchgeführt.

Darüber hinaus gibt es eine fortlaufende und regelmäßige schriftliche Kommunikation des Servicebüros Tempelhof-Neukölln mit den betroffenen Mieterhaushalten. Es wurde ein Informationsflyer erstellt und verteilt.

Zudem wurde aus den Reihen des Mieterbeirates ein Sanierungsbeirat gewählt. Ebenso finden quartalsweise Regel-Austauschtermine mit dem Mieterbeirat statt.

Frage 3:

Welche Funktion hat der gewählte Sanierungsbeirat, gibt es eine regelmäßige Berichtspflicht an SuL und wie wird der regelmäßige Austausch mit diesem Gremium gewährleistet? Bitte auch Einfluss auf den "Runden Tisch" angeben.

Antwort zu 3:

Der Sanierungsbeirat ist mittels Hausaushängen, der vorhandenen Internetrubrik sowie weiterem Informationsmaterial (Flyer) in der Mieterschaft bekannt gemacht worden. Der Sanierungsbeirat wendet sich bei bekanntwerdenden Sachverhalten eigeninitiativ an die SUL zur Aufklärung und weiteren gemeinsamen Abstimmung. Zusätzlich erhält der Sanierungsbeirat, aber auch der Mieterbeirat, allgemeine Informationen zum Bauvorhaben (bspw. Ausschüttung der ersten Mietminderungstranche) im Vorfeld. Der Vertreter des Sanierungsbeirats wird zu den Regelterminen des Runden Tisches eingeladen.

Frage 4:

Ist die Übergabe der Begehungsprotokolle bei energetischen Sanierungen der SuL bzw. für alle 6 landeseigene Wohnungsunternehmen vorgeschrieben, wie auch die Partizipationsstufen und Beteiligungsformate? In dem Zusammenhang: Haben die Mieter grundsätzlich Einsichtsrecht und Zugang zu den Protokollen, um vor Ort festgestellte Bedarfe/Individualwünsche abgleichen zu können nach der Umsetzung?

Antwort zu 4:

In der Annahme, dass sich die Fragestellung auf Begehungsprotokolle der technischen Bestandserfassung im Vorfeld der Sanierungsmaßnahme bezieht, gibt die SUL an, dass diese Protokolle der konkreten Aufnahme der Ist-Situation in den Wohnungen dienen; sie werden durch den beauftragten Fachplaner erstellt. Es ist vorgesehen, konkrete Individualwünsche als Bestandteil der Modernisierungsvereinbarung aufzunehmen. Diese Exemplare liegen sodann den Mieterinnen und Mietern vor. Eine weitere Einsichtnahme oder Übergabe in technische Protokolle ist nicht vorgesehen.

Frage 5:

Welche Standards gelten, bitte Angabe zu verpflichtendem Einbau definiert als zeitgemäße Ausstattung wie z.B. Handtuchheizungen? In dem Zusammenhang: Werden wohnwerterhöhende Maßnahmen wie neue Fliesenspiegel, Hänge-WCs, Handtuchheizungen usw. aus Kostengründen standardisiert eingebaut? Bedeutet dies höhere Modernisierungskosten in Umlage für die Mieterschaft? Wird damit die ortsübliche Vergleichsmiete (Berliner Mietspiegel) erhöht d.h. wirkt sich somit nachteilig für alle Berliner Mieten und Mieter aus?

Antwort zu 5:

Im Rahmen der Planungsphase werden die konkreten Bedarfe des jeweiligen Bauvorhabens sowie die damit verbundenen Maßnahmen festgelegt. Bei Änderungen der Ausstattungsstandards erfolgt bei komplexen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Anpassung auf den allgemein üblichen Stand der Ausstattung, wie beispielsweise Handtuchheizkörper oder auch Hänge-WCs. In Beständen, die zusätzlich im Gebiet der Erhaltungssatzung liegen, werden die geltenden Rechtsvorschriften berücksichtigt. Veränderungen der Baukosten wirken sowohl für den Anteil der nicht umlegbaren Instandsetzungskosten als auch für den umlegbaren Anteil der Modernisierungskosten. Dies erfolgt stets unter Einhaltung der abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung, insbesondere in Hinblick auf die Regelungen des Leistbarkeitsversprechens.

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung in einzelnen Wohnungen hat keine Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Berliner Mietspiegel für alle Mieterinnen und Mieter.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gebildet aus Entgelten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Es geht somit um Mieten von vergleichbaren Wohnungen, die nach den o.g. Merkmalen in der Mietspiegel-Tabelle in den einzelnen Felder eingeordnet sind (nach Baujahresklasse, Ausstattung, Wohnlage und Wohnungsgröße).

Daher könnten Mieterhöhungen in den angesprochenen Beständen lediglich Auswirkungen auf die Wohnungen haben, die in dieselben Mietspiegel-Felder gehören wie die Bestände der SUL. Zudem wird bei der Datenerhebung für den Berliner Mietspiegel eine repräsentative Zufalls-Stichprobe gezogen (keine Vollerhebung). Nur wenn sich Wohnungen mit erhöhten Mieten aus den angesprochenen Beständen in der Stichprobe befinden, könnten diese Mieten im Grundsatz in die entsprechenden Mietspiegel-Felder einfließen. Ob sich dadurch die Miete in diesen Feldern erhöht, hängt von weiteren Faktoren ab.

Frage 6:

Wie berechnet SuL Mietminderungen bezogen auf welche Beeinträchtigungen im Bauablauf, d.h. wie werden diese kalkuliert und wann werden diese in welcher Höhe berücksichtigt?

Antwort zu 6:

Die Mietminderungen werden entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf unter Berücksichtigung der vorherrschenden Beeinträchtigungen sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen berechnet. Die Höhe richtet sich damit maßgeblich nach dem jeweiligen Bauablaufplan und können daher nicht pauschalisiert angegeben werden. Eine Ausschüttung der Mietminderungen erfolgt im Anschluss an die Fertigstellung der Hausaufgänge in Tranchen.

Frage 7:

Ist es zulässig, altersgerechte barrierefreie Modernisierungsmaßnahmen an den jeweiligen Pflegegrad zu knüpfen (als Genehmigungsvoraussetzung wird die Vorlage bzw. Beantragung seitens Mieter verlangt), auf welcher rechtlichen Grundlage erfolgt das?

Antwort zu 7:

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen ist es vorgesehen, den Ausstattungszustand (Badewanne/Dusche) im Bestand entsprechend der Daten der Bestandserfassung aus dem Jahr 2021 zu erhalten. Individuelle Anträge der Mieterinnen und Mieter auf Umbaumaßnahmen können im Rahmen der Maßnahme geprüft werden.

Frage 8:

Wie wird die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Programm „Bundesförderung effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen“ (BEG EM) auf die jeweiligen Mieten umgelegt? Bitte für Mieter eine nachvollziehbare Berechnungsart darlegen.

Antwort zu 8:

Die Förderung durch BEG EM-Mittel erfüllt die Kriterien des § 559a BGB. Dies bedeutet: die auf die jeweilige Modernisierungsmaßnahme entfallenden Fördermittel senken die Höhe der im Rahmen einer Modernisierungsumlage anrechenbaren Kosten.

Über diese Berechnungsart hinaus sind griffige pauschale Angaben, die auf alle Haushalte oder zumindest die überwiegende Mehrzahl der Mieterschaft zutreffen, nicht möglich. Zum einen handelt es sich um 53 einzelne Förderverträge, deren Förderbeträge erst nach Abrechnung mit dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) endgültig feststehen, zum anderen ist der Ausgangszustand der Wohnungen äußerst heterogen. Dies bedeutet, dass je nach Wohnung eine Maßnahme vollständig, teilweise oder gar nicht durchgeführt werden muss. Daraus folgen wohnungsindividuelle Kosten- und davon abgeleitet Förderungsansätze.

Frage 9:

Warum wird in der Modernisierungskündigung nicht auf die Inanspruchnahme von Fördermitteln hingewiesen? In dem Zusammenhang: Wie wird mit Nichtzustimmung zur Modernisierungsankündigung und Verweigerung der Modernisierungsvereinbarung umgegangen? Warum sollen Mieter der zukünftigen Miete vorab schriftlich zustimmen, wenn die Endabrechnung noch nicht bekannt ist und da abhängig vom Bauprozess und Kostenentwicklung nicht vorliegen kann?

Antwort zu 9:

Im ersten Bauabschnitt wurde die Mieterschaft auf die Beantragung von Fördermitteln in der Mieterversammlung am 30. August 2023 hingewiesen. Diese Information ist ebenso niederschwellig in der FAQ-Rubrik auf der Homepage der SUL seit Juni 2023 abrufbar. Darüber hinaus erfolgt die Kommunikation über die Mietergespräche durch die Mieterbetreuung.

Aufgrund der vielfachen Rückfragen von Mieterinnen und Mietern des ersten Bauabschnitts zu diesem Thema, wird in der Modernisierungsankündigung des zweiten Bauabschnittes auf die Beantragung von möglichen Fördermitteln hingewiesen.

Mit der Modernisierungsankündigung erbittet die Gesellschaft die Duldung der Modernisierungsmaßnahme. Diese Duldungserklärung ist erforderlich, notwendige Planungssicherheit im Bauvorhaben zu schaffen und beinhaltet keine Erklärung zu etwaigen Modernisierungsmieterhöhungen.

Im Rahmen der Mieterbetreuung sowie unter Verweis auf die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wird der Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen angeboten. Diese sollen bei Bedarf individuell ausgehandelte Details zur Durchführung der angekündigten Maßnahmen festschreiben und unabhängig von etwaigen Baukostenentwicklungen zu entsprechender Kostensicherheit der Modernisierungsumlage führen. Der Abschluss der Modernisierungsvereinbarung und die darin enthaltene Modernisierungsumlage erfolgt unter dem im Vorfeld kalkulierten Maximalabzug einer möglichen Förderbewilligung.

Bei Nichtabschluss der Modernisierungsvereinbarung werden die Mieterinnen und Mieter auf die Notwendigkeit der gesonderten Modernisierungsabrechnung zum Abschluss des Bauabschnittes hingewiesen.

Frage 10:

Welche Auflagen und Genehmigungen gibt es seitens der Denkmalschutzbehörde für die „Gartenstadt Neu-Tempelhof“? Welche Ausnahmegenehmigungen wurden erteilt? Wie erfolgt die Kontrolle der Umsetzung? Bitte alle Auflagen und Gründe angeben.

Antwort zu 10:

Gemäß denkmalrechtlichem Bescheid vom 23. Dezember 2022 ist die Genehmigung mit 78 Nebenbestimmungen erteilt worden. Die Abarbeitung der Auflagen ist zu unterschiedlichen Zeiten des Bauvorhabens notwendig und wird kontinuierlich durchgeführt. Einige Punkte beinhalten Vorgaben zur Materialauswahl (z. B. vorbewittertes Zink) sowie weitere Vorgaben zum Umgang mit historischen Bestandteilen (Fliesen in den Küchen). Vor dem Baubeginn wurde die Vorlage diverser Unterlagen gefordert und eingereicht (z.B. restauratorische Befunddokumentation, gartenhistorische Untersuchung etc.). Außerdem führt die SUL gemäß den geltenden Nebenbestimmungen regelmäßige Bemusterungen, Abstimmungen sowie Abnahmen zu dort vorgegebenen Themen (z. B. diversen Bauteile, Photovoltaik etc.) gemeinsam mit den zuständigen Mitarbeitenden der Denkmalschutzbehörde durch. Weitere geforderte Dokumentationen des Bauablaufes werden kontinuierlich erstellt und eingereicht.

Berlin, den 07.02.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen