

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 17. November 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. November 2014) und **Antwort**

Verzögerungen bei Sanierungsmaßnahmen in Gebäuden der städtischen Wohnungsgesellschaften?

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

Frage 1: Ist dem Senat bekannt, welche Gründe dazu geführt haben, dass in der Charlottenburger Danckelmannstraße 2 vor 1 ½ Jahren von der GEWOBAG Sanierungsmaßnahmen angekündigt wurden, die bis heute nicht begonnen worden sind, und wie bewertet er diesen Sachverhalt?

Frage 2: Wie bewertet der Senat die Situation der zehn Mietparteien, die aus dem Gebäude umgesiedelt wurden, obwohl bis heute nicht saniert wurde?

Frage 3: Hat der Senat davon Kenntnis, dass drei oder vier Mietparteien zurück in die zu sanierenden Wohnungen in der Danckelmannstraße 2 wollten und seitdem in Umsetzwohnungen verharren, ohne eine Antwort zu bekommen, wann und wie es weitergeht? Wenn ja, was sollte aus Sicht des Senates unternommen werden?

Antwort zu 1, 2 und 3: In der Danckelmannstraße 2 wurden bisher neun der elf Mieterinnen und Mieter in Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Hiervon sind sechs Mietparteien auf eigenen Wunsch innerhalb des Gewobag-Bestandes im Kiez umgezogen und verbleiben in den Wohnungen zu gleichen Konditionen. Drei temporär umgesiedelte Mieterinnen und Mieter haben wunschgemäßen, adäquaten Ersatzwohnraum kostenneutral - mit teilweise größerer Wohnfläche - zur Verfügung gestellt bekommen. Sämtliche Wohnungen wurden entweder hergerichtet oder befanden sich im vermietungsfähigen Zustand. Sämtliche Umzüge wurden durch die GEWOBAG organisiert und bezahlt. Die drei Zwischenumsetzer ziehen nach Beendigung der Maßnahme wieder in ihre Wohnungen in der Danckelmannstr. 2 zurück. Ein Mieter wohnt weiterhin in der Danckelmannstr. 2 und ein Mieter ist verstorben. Da die Ausschreibungsergebnisse weit über den geplanten Kosten zur Durchführung der Maßnahme liegen, musste die Planung überarbeitet werden, wodurch sich die Umsetzung der Maßnahme verzögert hat. Die Mieterinnen und Mieter wurden

und werden über den weiteren Fortgang durch eine Kundenbetreuerin laufend informiert. Die Gewobag geht von einem geplanten Start der Maßnahme im ersten Quartal 2015 aus.

Frage 4: Wie soll nach Ansicht des Senates zukünftig verhindert werden, dass Mieterinnen und Mieter bei Sanierungsmaßnahmen städtischer Wohnungsgesellschaften aus ihrem sozial-räumlichen Umfeld gedrängt werden?

Antwort zu 4: Die städtischen Wohnungsgesellschaften versuchen grundsätzlich, mit jeder/jedem einzelnen Mieterin/Mieter eine Individualvereinbarung zu schließen. Der Rückzug der Mieterinnen und Mieter in ihr ursprüngliches soziales Umfeld und der Erhalt der Wohnung haben oberste Priorität. Ersatzwohnraum für die Mieterinnen und Mieter, die nicht zurückziehen, wird grundsätzlich immer innerhalb des Kiezes gesucht, so dass keine Verdrängung aus dem sozial-räumlichen Umfeld erfolgt. In Abhängigkeit vom Umfang des notwendigen Sanierungsaufwandes ist häufig zudem ein Freiraum des Wohnraumes für einige Wochen ausreichend.

Frage 5: Kann sich der Senat vorstellen, den städtischen Wohnungsgesellschaften aufzuerlegen, dass sie in solchen Fällen und für die Folgen folgenloser Sanierungsankündigungen samt Umsiedlung der Mietparteien angemessene Entschädigungen an die betroffenen Mieterinnen und Mieter leisten und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 5: Eine Einschätzung zum Umgang mit Folgen folgenloser Sanierungsankündigungen samt Umsiedlung der Mietparteien kann nicht pauschal erfolgen. Die Konsequenzen, auch eventuelle Entschädigungszahlungen an betroffene Mieterinnen und Mieter, können nur nach Kenntnis der objekt- und mieterspezifischen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen eingeschätzt werden. Bei der sog. folgenlosen Sanierungsankündigung (gemeint ist sicher eine Modernisierungsankündigung) han-

delt es sich um einen absoluten Sonderfall. Eine Umsiedlung von Mieterinnen und Mietern ist nicht das Ziel einer Modernisierung. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Gewobag im Gesamtinteresse der Mieterinnen und Mieter handelte, indem eine Umplanung beauftragt wurde, die die Senkung der anfallenden Modernisierungskosten bezweckte.

Frage 6: Ist dem Senat bekannt, ob das seit nunmehr 1 ½ Jahren leerstehende Wohngebäude Danckelmannstraße 2 durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf als Fall von Zweckentfremdung angesehen wird und welche Rechtsauffassung vertritt der Senat zu diesem Fall ungenutzten Leerstands?

Antwort zu 6: Ein Antrag auf Zweckentfremdungs- bzw. Leerstandsgenehmigung wurde von der Gewobag nicht gestellt, da diese Maßnahme ursprünglich weniger als 6 Monate andauern sollte und somit keiner Genehmigung bedurfte. Der Antrag wurde zwischenzeitlich in der 46. Kalenderwoche gestellt.

Frage 7: Wie viele Fälle von Leerstand wegen bevorstehender Sanierung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind dem Senat bekannt (bitte nach Gesellschaften und Bezirken aufgliedern) und wie gedenkt er darauf hinzuwirken, dass beabsichtigte Sanierungsvorhaben zügig durchgeführt werden, um die Fristen gemäß Zweckentfremdungsgesetz zu unterschreiten?

Antwort zu 7:

		degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge*	Stadt u. Land	WBM
Friedrichshain-Kreuzberg		0	k.A.	0	0	0	30
Mitte		0	k.A.	5	0	0	91
Neukölln		23	k.A.	17	0	85	0
Tempelhof-Schöneberg		129	k.A.	27	0	261	0
Lichtenberg		0	k.A.	0	314	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf		2	k.A.	10	0	0	0
Marzahn-Hellersdorf		31	k.A.	0	0	0	0
Pankow		0	k.A.	51	0	0	0
Steglitz-Zehlendorf		17	k.A.	0	0	12	0
Reinickendorf		45	k.A.	0	0	0	0
Spandau		0	k.A.	3	0	0	9
Treptow-Köpenick		32	k.A.	0	0	144	0
SUMME gesamt:	1798	279	460	113	314	502	130

* Es handelt sich um einen Ankauf. Die Wohnungen standen bereits bei Ankauf dieses Portfolios leer, da sie sich in einem nicht mehr bewohnbarem Zustand befunden haben.

Die städtischen Gesellschaften sind grundsätzlich bemüht, den Zielkonflikt zwischen geringem Wohnungsleerstand und zeitgemäßem Wohnstandard im Sinne der Mieterinnen- und Mieterstruktur auszubalancieren. Das wirtschaftliche Eigeninteresse der städtischen Gesellschaften bildet dabei die Voraussetzung, dass jeglicher Leerstand strukturell vermieden wird.

Berlin, den 28. November 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Dez. 2014)