

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Carsten Schatz (LINKE)**

vom 04. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Mai 2018)

zum Thema:

**Verdrängung im Kosmosviertel**

und **Antwort** vom 24. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Carsten Schatz (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/14911  
vom 04. Mai 2018  
über Verdrängung im Kosmosviertel

---

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

Frage 1:

Welchen Programminhalt hat die Förderung des Kosmosviertels im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" und welche Mittel sind bereits wofür verausgabt worden?

Antwort zu 1:

Die Strategie und Schwerpunktsetzung des Quartiersmanagements (QM) Kosmosviertel wird im Rahmen des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) festgelegt. Dieses Konzept wird unter Beteiligung des Quartiersrates entwickelt und vom Bezirk beschlossen. Im Kosmosviertel wurden die Handlungsfelder Nachbarschaft, Gemeinwesen, Integration, Öffentlicher Raum und Bildung, Ausbildung, Jugend priorisiert.

Im Programm Soziale Stadt standen für das QM Kosmosviertel in den Programmjahren 2016 - 2018 insgesamt 1.440.500 Euro zur Verfügung, davon 337.000 Euro im Programmjahr 2016, 413.500 Euro im Programmjahr 2017 und 690.000 Euro im Programmjahr 2018. Die Gesamtmittel sind wie folgt auf die Handlungsfelder verteilt:

Bildung, Ausbildung, Jugend	846.000 Euro
Nachbarschaft, Gemeinwesen, Integration	347.000 Euro
Öffentlicher Raum	167.500 Euro
Arbeit und Wirtschaft	40.000 Euro
Beteiligung, Vernetzung und Einbindung von Partnern	40.000 Euro

Frage 2:

Wie stellt sich aktuell die Eigentümerstruktur der Großsiedlung dar?

Antwort zu 2:

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch elf-, acht- und dreigeschossige Gebäude, die zumeist in Plattenbauweise errichtet wurden. Bewirtschaftet werden die Bestände größtenteils durch das private Unternehmen der Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG und der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG. Ein kleiner Bestand befindet sich im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Stadt und Land sowie der degewo.

Frage 3:

Welche Eigentümer kooperieren im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ mit dem Quartiersmanagement?

Antwort zu 3:

Mit der Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG und der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG finden Kooperationen im Bereich der Information der Nachbarschaft sowie bei der Durchführung von Aktionen und Maßnahmen statt. Beide sind im Quartiersrat vertreten.

Frage 4:

Ist die Ausweisung des Kosmosviertels im Monitoring Soziale Stadt 2013 als Planungsraum 09030902 mit problematischen Sozialdaten, sehr niedrigem Statusindex und als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ nach wie vor aktuell und wenn ja, was ergibt sich daraus für die Sozialplanung?

Antwort zu 4:

Die Zahlen aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 werden im Sommer 2018 veröffentlicht. Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 ist der Wert mit 4+/- gleich geblieben und damit zählt der Planungsraum „Wohngebiet II“ (Kosmosviertel) bisher weiterhin als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ (Wert von 3- und schlechter) und weist damit für den Bezirk Treptow-Köpenick den schlechtesten Wert auf. Die Zuständigkeit für die Sozialplanung liegt beim Bezirksamt Treptow-Köpenick. Die Organisationseinheit Sozialraumorientierte Planungscoordination (OESPK) nutzt die Daten für die Sozialraumplanung und die Erstellung der Bezirksregionenprofil (BZRP).

Frage 5:

Wie hoch ist aktuell die Durchschnittsmiete im Kosmosviertel und welche Durchschnittsmiete weist der Berliner Mietspiegel für das Gebiet aus; gibt es relevante Abweichungen der Ist-Miete gegenüber dem Mietspiegelwert sowie relevante Abweichungen im städtischen Wohnungsbestand gegenüber privaten Vermietern?

Antwort zu 5:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse über die Durchschnittsmiete im Gebiet Kosmosviertel und den relevanten Abweichungen von den Mieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor.

Der Berliner Mietspiegel bildet unter Berücksichtigung seiner Gliederungskriterien die ortsüblichen Vergleichsmieten für Gesamtberlin ab und nicht für einzelne Gebiete.

Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2017 ist das Gebiet Kosmosviertel teilweise der einfachen und der mittleren Wohnlage zugeordnet.

Die im Kosmosviertel typischerweise errichteten Wohnungen fallen in die im Berliner Mietspiegel 2017 ausgewiesene Spalte mit der Bezugsfertigkeit 1973 bis 1990 Ost. Gegliedert nach Wohnungsgröße und Wohnlage weist der Berliner Mietspiegel 2017 für die mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC ausgestatteten Wohnungen folgende Mittelwerte für die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) aus:

<b>Wohnfläche</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Mittelwerte Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup> monatlich</b>
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	6,81
	mittel	6,77
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	5,61
	mittel	5,83
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach	5,07
	mittel	5,11
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach	4,70
	mittel	5,11

Frage 6:

Wie viele Wohnungen sind im Kosmosviertel bereits energetisch saniert worden und wie hoch ist dort die Durchschnittsmiete?

Antwort zu 6:

Die STADT UND LAND hält im bzw. unmittelbar angrenzend an das KOSMOS-Viertel einen Bestand von 203 Wohnungen. Die Wohnungen teilen sich auf vier Wirtschaftseinheiten auf, die zwischen 1995 bis 1998 errichtet worden sind. Eine Sanierung der Gebäude ist auf Grund des Baualters (Neubau) bislang nicht erforderlich gewesen. Die aktuell durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 6,95 €/m<sup>2</sup>.

Informationen zum Wohnungsbestand der Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG und der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG liegen dem Senat nicht vor.

Frage 7:

Wie hoch wird die durchschnittliche Quartiersmiete nach allen geplanten Modernisierungsmaßnahmen ausfallen, wie passt die neue durchschnittliche Miethöhe auf das Kosmosviertel und wie könnte der Senat der Verdrängung der Bevölkerung entgegenwirken?

Antwort zu 7:

Dem Senat liegen keine Informationen zu den durchschnittlichen Mieten nach den geplanten Modernisierungsmaßnahmen vor. Insoweit die Voraussetzungen vorliegen, kann das zuständige Bezirksamt auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch Erhaltungsgebiete bestimmen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Zur Verbesserung des bundeseinheitlichen Mieterschutzes plant der Senat eine Initiative in den Bundesrat einzubringen. Mit der Bundesratinitiative soll unter anderem die Modernisierungsumlage von 11 auf 6 Prozent gesenkt werden. Eine Modernisierungsumlage soll nur noch bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Minderung von Barrieren möglich sein. Die Modernisierungsumlage soll zudem auf den Zeitraum der Refinanzierung der Modernisierungsaufwendungen beschränkt werden. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten soll die Miete nach Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent übersteigen. Ein finanzieller Härtefall soll in der Regel dann vorliegen, wenn der Mieterhaushalt mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss. Damit die vorgenannten Verbesserungen des Mieterschutzes Gesetzeskraft erlangen, sind allerdings entsprechende Mehrheiten im Bundesrat und Bundestag notwendig.

Frage 8:

Welche näheren Erkenntnisse hat der Senat über den Umstand gewonnen, dass ein privater Verwalter mit größeren Beständen im Kosmosviertel, die Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG, energetische Sanierungen nicht nach den fachmännischen Regeln durchführen soll und die Mieterinnen und Mieter in den bereits sanierten Häusern in der Betriebskostenabrechnung keine nennenswerten Energieeinsparungen verzeichnen können, dafür Ausführungsmängel fortbestehen, die nicht behoben werden und im Verlauf zu Schimmelbildung führen werden?

Antwort zu 8:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Frage 9:

Der rbb berichtet (<https://www.rbb24.de/content/rbb/r24/wirtschaft/beitrag/2018/04/kosmosviertel-berlin-falsche-waermedaemmung-sanierung-hoehere-mi.html>), dass ihm ein vertrauliches Gutachten zur energetischen Sanierung im Kosmosviertel vorliegt, in dem es heißt, es sei kein Wärmeverbundsystem, sondern ein Dämmputz aufgetragen worden, aber die Materialdicke sei zu dünn. Stellenweise sei die Schicht lediglich 1 cm dick. Man könne die Maßnahme nicht als energetisch sinnvoll bezeichnen. Das Gutachten sei von der zuständigen Wohnungsbauverwaltung in Auftrag gegeben worden: Ist dies für den Senat Anlass, die Bauaufsicht einzuschalten?

Antwort zu 9:

Das Gutachten ist dem Senat nicht bekannt. Eine Bewertung kann deswegen nicht vorgenommen werden.

Frage 10:

Unter welchen Voraussetzungen kann im Kosmosviertel durch die Bauaufsicht – auch im Zusammenspiel mit der Wohnungsaufsicht (etwa bei Schimmelbildung) – die Bauausführung inspiziert und der Eigentümer ggf. abgemahnt werden?

Antwort zu 10:

Energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle bedürfen keiner Baugenehmigung, sie sind gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 11 d Bauordnung Berlin (BauO Bln) verfahrensfrei. Dennoch sind bei der Durchführung bestimmter Maßnahmen an der Gebäudehülle die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Nach § 58 Abs. 1 S. 1 BauO Bln haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Nach Satz 3 können sie in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

Die Wohnungsaufsichtsbehörde kann Instandsetzungsmaßnahmen anordnen, wenn der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht unerheblich beeinträchtigt ist, § 3 Abs. 1 Wohnungsaufsichtsgesetz (WoAufG Bln).

Frage 11:

Unter welchen Voraussetzungen kann von der öffentlichen Hand ein Baugutachten in Auftrag gegeben werden, um die Bewohnerinnen und Bewohner in dem einkommensschwachen Viertel, die sich ein Baugutachten nicht selbst leisten können, in ihrer Rechtsposition als Geschädigte einer offensichtlich nicht fachgerechten Bauausführung zu stärken? Ist dies auch aus Mitteln des Quartiersmanagements möglich?

Antwort zu 11:

Die öffentliche Verwaltung darf nicht über das privatrechtliche Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter befinden und Partei ergreifen. Aus dem Mietverhältnis resultierende Streitigkeiten haben die Mietvertragsparteien vor den ordentlichen Gerichten zu klären. Sofern eine nicht fachgerechte Bauausführung die Rechte der Mieterinnen und Mieter beeinträchtigt, können diese den Nachweis beispielsweise durch ein selbständiges Beweisverfahren nach §§ 485 ff. ZPO führen. Einkommensschwache Mieterinnen und Mieter können hierfür Prozesskostenhilfe nach §§ 114 ff. ZPO beantragen.

Eine Finanzierung ist daher weder aus dem Programm Soziale Stadt noch aus anderen öffentlichen Mitteln möglich.

Frage 12:

Wie wird der Senat den Bezirk dabei unterstützen, auch für künftige Modernisierungsabschnitte eine kostenlose Mieterberatung einzurichten?

Antwort zu 12:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 15. Februar 2018 mit allen Bezirksämtern ein „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018

– 2021“ vereinbart. Senat und Bezirke streben an, in allen Bezirken offene Mieterberatungen einzurichten. Ziel ist eine quantitativ und qualitativ vergleichbare Mieterberatung zu zivilrechtlichen Fragestellungen zum Wohnungs- und Mietrecht in allen zwölf Bezirksämtern sicherzustellen. Dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin wurden für das Jahr 2018 für die Einrichtung und den Betrieb der offenen Mieterberatung 100.000 € zur auftragsweisen Bewirtschaftung übertragen.

Nach Einrichtung durch das Bezirksamt können auch die Mieterinnen und Mieter im Kosmosviertel die Mieterberatung zur Klärung zivilrechtlicher Fragestellungen nutzen.

Frage 13:

Hat der Senat geprüft, ob eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB – entweder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als Milieuschutzsatzung (Abs. 1 Nr. 2) oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Abs. 1 Nr. 3) – erlassen werden kann, und würde er den Bezirk dabei unterstützen?

Antwort zu 13:

Für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Baugesetzbuch sowie den Erlass der Verordnung ist der Bezirk zuständig. Derzeit prüft der Bezirk, welches Schutzinstrument zum Einsatz kommen könnte. Soweit erforderlich, bietet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dem Bezirk dabei Hilfestellung an.

Frage 14:

Fanden zwischen dem Senat und dem Eigentümer bzw. der Schönefeld Wohnen GmbH & Co. KG Gespräche statt und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 14:

Dem Senat sind keine offiziellen Gespräche bekannt.

Frage 15:

Welche Anstrengungen unternimmt der Senat, um angesichts der Sozial- und Einkommensdaten im Kosmosviertel die Mieten zu deckeln, etwa durch Härtefallregelungen, ein Sozialplanverfahren oder eine Gebietsmiete (in der die Gebietsbevölkerung Mieten tragen kann, die in einem engen Bereich um den gebietstypischen Durchschnitt liegen, weil sich in einem längeren Prozess die Mieten der Wohnungen und die Mietzahlungsfähigkeit der Bevölkerung einander angepasst haben.)?

Antwort zu 15:

Die zivilrechtlichen Regelungen zur Ankündigung und Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Eine Pflicht zur Duldung der Modernisierungsmaßnahmen besteht gemäß § 555d BGB dann nicht, wenn die geplanten Modernisierungsmaßnahmen für den einzelnen Mieterhaushalt eine Härte bedeuten, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin oder des Vermieters und der anderen Mieterhaushalte sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Ein rechtzeitig eingelegter Härteeinwand zur erwarteten Mieterhöhung wird mit der Mieterhöhung nach Durchführung der Modernisierung berücksichtigt. Nach Zugang der

Modernisierungsankündigung sollten daher alle Mieterinnen und Mieter prüfen, ob die angekündigte Mieterhöhung für ihren Haushalt eine finanzielle Härte bedeutet und das gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter darlegen, um nicht tragbaren Mieten nach Modernisierung entgegenzuwirken.

Für eine darüber hinausgehende allgemeine Deckelung der Mieten im Kosmosviertel nach Modernisierung wird keine rechtliche Grundlage gesehen.  
Zur Änderung des bundeseinheitlichen Mietrechts plant der Senat eine Initiative in den Bundesrat einzubringen, die auch wesentliche Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter bei Modernisierung beinhalten soll. Zum näheren Inhalt wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

Frage 16:

Wann wird der Senat die mit dem Haushalt 2018/19 beschlossene Übernahme von Kosten für Rechtsschutz für SGB II- oder SGB XII-leistungsbeziehende Mieterinnen und Mieter einführen?

Antwort zu 16:

Es wird auf die Mitteilung – zur Kenntnisnahme – über Beratung und Schutz für Mieterinnen und Mieter in Berlin verbessern (Drucksache 18/0962) verwiesen.

Berlin, den 24.05.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen