

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 12. Juni 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juni 2019)

zum Thema:

**Gerichtshöfe zwischen Gerichtstraße 12 und Wiesenstraße 62: Sanierung,
Leerstand und Verweigerung einer Mietervertretung durch die Gesobau**

und **Antwort** vom 02. Juli 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Jul. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/19941

vom 12. Juni 2019

über Gerichtshöfe zwischen Gerichtstraße 12 und Wiesenstraße 62: Sanierung, Leerstand und Verweigerung einer Mietervertretung durch die GESOBAU

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie sind nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wieviel Gewerberäume mit jeweils wieviel Quadratmetern stehen seit wann und warum leer?

Antwort zu 1:

Insgesamt stehen auf Grund des Ausweichbedarfes der Mieter/innen und Gewerbetreibenden aus den straßenbegleitenden Wohnhäusern, die derzeit modernisiert werden, 5 Gewerbeeinheiten leer. 2 weitere Gewerbeeinheiten werden temporär für Kunstausstellungen genutzt. Die leeren Gewerbeeinheiten haben eine Größe von rd. 51 bis rd. 662 m². Eine Gewerbefläche steht seit Mitte 2016 leer, zwei weitere seit Mitte 2017, eine Fläche seit Anfang 2018 und eine Gewerbeeinheit seit Anfang 2019. Ursprünglich war die Modernisierung und Instandsetzung aller Gebäudeteile sowie die Errichtung eines Ergänzungsneubaus für Studenten/innen geplant. Im Rahmen eines langwierigen Mediationsverfahrens wurde jedoch der Ergänzungsneubau zurückgestellt und die Instandsetzungsmaßnahmen für die Ateliers und Gewerbe in den Hofgebäuden auf Verkehrssicherungsmaßnahmen beschränkt. Durch diese Verzögerung stehen einzelne Gewerbeeinheiten seit längerer Zeit leer, die jedoch derzeit für die Umsetzung der Mieter/innen und Gewerbetreibenden (einschließlich benötigter Lagerflächen) und die Unterbringung der Bauleitung benötigt werden.

Frage 2:

Wieviel Einnahmeverluste hat die Gesobau - unter Berücksichtigung von Gewerbemieten, die im Kiez um die Gerichtshöfe ortsüblich wären - durch die Nichtvermietung der Gewerbeflächen in den letzten Jahren?

Antwort zu 2:

Die Einnahmeverluste betragen für die leer stehenden Gewerbe seit Mitte 2016 (bis 06.2019) rd. 80 T€.

Frage 3:

Wann beabsichtigt die GESOBAU AG die Gewerbeflächen wieder zu vermieten, welche Mietinteressent*innen sollen hierbei berücksichtigt werden (z. B.: produzierendes Gewerbe, Künstler*innen, soziale Einrichtungen, start-ups), bzw. welche Mietinteressent*innen haben bereits Interesse an einer Anmietung bekundet?

Antwort zu 3:

Die Neuvermietung der leerstehenden Einheiten erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahmen. Hinsichtlich der Interessentenauswahl gibt es keine Einschränkungen, jedoch achtet die GESOBAU AG auf die bisherige Mieter/innenstruktur (Ateliers, Künstler/innen und ggfs. Gewerbe). Es gibt derzeit 15 Interessenten für die Gewerberäume.

Frage 4:

Wieviel Mietwohnungen gibt es im Gebäudeteil Gerichtstraße 12 und welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen wann erfolgen?

Antwort zu 4:

Im Wohnhaus Gerichtstraße 12, 13 befinden sich derzeit 66 Wohnungen. Da ca. 40% der Wohnungen aktuell kein Bad, einige nicht mal ein WC in der Wohnung haben, ist geplant, Grundrisse und Stränge so zu verändern, dass Bäder integriert werden können. Dies tangiert Frisch-, Abwasser- und Heizungsleitungen, welche sich in einem maroden Zustand befinden.

Die Wand- und Bodenflächen der Bäder werden neu oder erstmalig verfliesen sowie Wand- und Deckenflächen gestrichen. Innenliegende Bäder erhalten eine Lüftung. Vorhandene Bäder werden mit einem FI-Schutzschalter in einer neuen Kleinverteilung abgesichert. Teilweise müssen die elektrischen Anlagen in den Wohnungen komplett erneuert werden, wenn diese nicht mehr verkehrssicher sind. Im Zuge der Erneuerung der E-Anlage werden die Wohnungen malermäßig komplett überarbeitet.

Während der Baumaßnahme werden die Mieter/innen bei Bedarf vorübergehend in Umsetzwohnungen untergebracht. Für die Fassadenflächen sind teilweise zur Einhaltung der Mindestanforderungen der EnEV Dämmarbeiten vorgesehen. Die Fenster werden zum größten Teil repariert, vereinzelt ausgetauscht. Auch hierbei werden die Mindestanforderungen der EnEV erfüllt.

Das vorhandene Zweirohrheizsystem der Heizung wird erneuert. Die Warmwassererzeugung wird künftig zentral über die vorhandene Heizstation erfolgen. Die dezentralen WW-Erzeugungen werden zurückgebaut.

Die Baumaßnahmen sollen Mitte 2020 beginnen und 2021 beendet werden.

Anfang Juli 2019 beginnen die Einzelgespräche mit den Mieter/innen, um die Baumaßnahmen in den Wohnungen zu erläutern und festzulegen. Die schriftliche

Ankündigung ist für Ende August 2019 und die Informationsveranstaltung für September 2019 vorgesehen.

Das Dachgeschoss wird ausgebaut. Damit werden 12 neue Wohnungen geschaffen. Die Lücke zwischen den Gebäudeteilen (Kriegsschaden) wird geschlossen, so dass vier neue Wohnungen geschaffen werden.

Frage 5:

Wieviel Mietwohnungen gibt es im Gebäudeteil Wiesenstraße 62 und welche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen wann erfolgen?

Antwort zu 5:

Im Wohnhaus Wiesenstraße 62 gibt es derzeit 15 Wohnungen. Da ca. 50% der Wohnungen aktuell kein Bad, einige nicht mal ein WC in der Wohnung haben, ist geplant, die Grundrisse und Stränge so zu verändern, dass Bäder integriert werden können.

Die weiteren Maßnahmen entsprechen den geplanten Baumaßnahmen in der Gerichtstraße. Abweichend dazu werden in der Wiesenstraße die dezentralen Heizungen in den Wohnungen (Ofen oder Gasheizungen) demontiert, um sie einschließlich der Warmwasserversorgung durch eine zentrale Versorgung zu ersetzen. Der Beginn der Baumaßnahmen ist für Anfang 2020 geplant. Detaillierte Angaben erhalten die Mieter/innen mit der Ankündigung bzw. auf der folgenden Informationsveranstaltung.

Frage 6:

Welche Rahmenbedingungen haben die GESOBAU AG zu der Erkenntnis gebracht, dass der geplante Neubau für Studentenwohnungen auf einem unbebauten Grundstücksteil unwirtschaftlich sein soll und daher nicht umgesetzt wird? Wieviel Studentenwohnungen waren ursprünglich im Neubau geplant?

Antwort zu 6

Im Rahmen der ursprünglichen Planung wurde ein Konzept zur Nachverdichtung in den Gerichtshöfen mit insgesamt 213 neu zu schaffenden Wohnungen für Student/innen mit dem Bezirk Mitte abgestimmt. Das Neubaukonzept hat zu erheblichen Diskussionen durch die ansässigen Künstler/innen und Gewerbetreibenden geführt. Auch in einem extern begleiteten Mediationsverfahren konnten in 1,5 Jahre keine Kompromisse erzielt werden. Der Plan zur Errichtung der insgesamt 213 Neubauwohnungen konnte somit nicht umgesetzt werden. Es wurden weitere Investitionsvarianten hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit geprüft. Eine Investition in die Bestandsgebäude war vor dem Hintergrund der technischen Bedarfe zwingend erforderlich. Ausschlaggebend für die Entscheidung, vorerst auf den Neubau von Studentenwohnungen zu verzichten, war die fehlende Wirtschaftlichkeit auf Grund der Verzögerungen und die geringen Erfolgsaussichten auf Umsetzung.

Frage 7:

Was sind die Gründe für die Weigerung der GESOBAU zur Wahl eines Mieterbeirates für die Wohnungs- und Gewerbemieter und Gewerberinnen der Gerichtshöfe, obwohl dies bereits mehrfach in den letzten Monaten von der „Mietergruppe Gerichtshöfe“ angemahnt wurde und wie beurteilt der Senat vor dem Hintergrund der erklärten politischen Beförderung von Mieterbeiräten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften diese Geschäftspolitik?

Frage 8:

Warum handelt die GESOBAU nicht nach Ihrer Satzung für Mieterbeiräte der GESOBAU AG, in der es in §1 Absatz 3 und 4 heißt: „Mieterbeiräte sollen insbesondere dort eingerichtet werden, wo Maßnahmen der Wohnumfeld-verbesserung, Großinstandsetzung und weitreichende Modernisierung sowie An- und Umbauten geplant werden. ...“

Antwort zu 7 + 8

Von einigen Künstler/innen und Gewerbetreibenden wurde an die GESOBAU AG der Wunsch herangetragen, einen Mieter/innenbeirat zu gründen. Die GESOBAU AG unterstützt den Wunsch und wird die Wahl begleiten, auch wenn ursprünglich die Leitlinien zur Wahl eines Mieter/innenbeirates zum Schutz der Interessen von Wohnungsmieter/innen verfasst wurden. In diesen ist vorgesehen, dass insbesondere bei Mieter/innengemeinschaften mit mehr als 300 Mieter/innen ein Mieterbeirat gewählt werden kann. Die Wohnungsmieter/innen der beiden Wohnhäuser Gerichtstraße 12,13 und Wiesenstraße 62 sind allerdings nicht die Initiatoren für die Gründung eines Mieter/innenbeirates. Um auch die Künstler/innen und Gewerbetreibenden einzubeziehen, hat die GESOBAU AG vorgeschlagen, die aktuelle Satzung für Mieter/innenbeiräte zu ändern.

Auskunftsgemäß interessieren sich die Mieter/innen der Wohnhäuser aktuell für den Ablauf der Sanierungsarbeiten, die individuellen Hilfsangebote und die Dauer der Arbeiten an den Gebäuden und in den Wohnungen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen und dem Rückzug in die modernisierten Wohnungen konnte der Zeitpunkt für eine Mieter/innenbeiratswahl in diesem Projekt sinnvoll sein. Ehrenamtliche Engagement für Themen rund um die Nachbarschaftsangelegenheiten, dem Zusammenleben innerhalb der Höfe, gemeinsame Projekte und die Hofgestaltung konnte dann im Fokus stehen. Die GESOBAU AG hat auskunftsgemäß vorgeschlagen, die Wahl des Mieter/innenbeirates Ende 2020 durchzuführen. Die Zeit bis dahin konnte für die erforderliche Satzungsänderung und die Festlegung des Zeitrahmens für die Wahl in 2020 genutzt werden.

Berlin, den 02.07.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen