

Antrag

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung;

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,
Ursprungsinitiator: Ausschuss für Stadtentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beratungsfolge:

03.03.2010 BVV

BVV/31/VI

Betreff: Vorgaben und Verfahrensweisen für die sozialverträgliche Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude der HOWOGE im Ortsteil Buch

Die BVV möge beschließen:

In Ergänzung und Erweiterung des Beschlusses VI-0965 sowie zur Ermöglichung eines konstruktiven an den Mieterinteressen orientierten miteinander im Ortsteil Buch erwartet die BVV Pankow die Einhaltung der folgenden Grundsätze und Vorgehensweisen im weiteren Verfahren durch die HOWOGE:

1. Die HOWOGE wird umgehend aktiv, um soziale und finanzielle Härten für die Mieter in Buch abzuwenden und die Sanierung und Modernisierung sozialverträglich durchzuführen.
2. Die Mieten in den von der GESOBAU erworbenen Gebäuden übersteigen in keinem Fall die ortsüblichen Vergleichsmieten.
3. Die HOWOGE führt für den Gesamtbestand der von der GESOBAU erworbenen Wohnungen freiwillig ein in Stadtumbaugebieten zielführendes Sozialplanverfahren i. S. der §§ 171 d und 180 BauGB durch.
4. Allen betroffenen Mietern wird eine individuelle Mieterberatung zur Berücksichtigung der sozialen Situation und der finanziellen Möglichkeiten angeboten. Sofern dies von den Mietern gewünscht wird, können sie hierfür eine eigentümerunabhängige Mieterberatung in Anspruch nehmen. Diese wird in Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow ausgewählt. Für die entstehenden Kosten kommt die HOWOGE gemäß § 180 Absatz 3 BauGB auf.
5. In Wohnungen von Empfängern nach SGB II und SGB XII dürfen die Mietkosten nach der Modernisierung die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsempfänger nicht übersteigen, so dass die Brutto-Warm-Mieten nicht über die vom Jobcenter getragenen Kosten der Unterkunft steigen.
6. In sonstigen finanziellen und sozialen Härtefällen sucht die HOWOGE nach einvernehmlichen Lösungen, die den Mietern vorzugsweise den Verbleib in ihrer Wohnung gestatten. Von einer sozialen Härte ist dabei immer auch schon dann auszugehen, wenn die Brutto-Warm-Mietkosten ein Drittel des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens übersteigen. Hierzu ist die Mieterhöhung in den betreffenden Fällen zu kappen. Alternativ sollen den Mietern andere Wohnungen der HOWOGE im Quartier angeboten werden.

7. Neben der Umsetzung der vorgenannten Vorgaben, erwartet die BVV die schnelle Korrektur des bisherigen Vorgehens. Dazu ist die Einhaltung der folgenden Punkte erforderlich:
- Die HOWOGE nimmt alle Modernisierungsankündigungen, die seit November 2009 im Ortsteil Buch den Mietern zugesandt wurden, zurück.
 - Die HOWOGE nimmt auch die Modernisierungsankündigungen zurück, für die bereits eine Mieterzustimmung vorliegt.
 - Die HOWOGE nimmt in diesem Zusammenhang auch alle angestrebten Duldungsklagen zurück
 - Die HOWOGE akzeptiert auch die Rücknahme von bereits wirksamen Mietkündigungen der Mieter, die nach Erhalt der Modernisierungsankündigungen ausgelöst wurden.
 - Durch die HOWOGE werden alle betroffenen Mieter über diese Rücknahmen und Möglichkeiten unverzüglich schriftlich informiert.
8. Die HOWOGE wird aufgefordert, eine Gesamtmieterversammlung in Buch zu einem zeitnahen Termin durchzuführen, bei der alle mietrechtlichen und bautechnischen Fragen vorzustellen und abzustimmen sind.

Der Vorsteher der BVV wird beauftragt, diesen Beschluss unverzüglich der Geschäftsführung der HOWOGE mit der Bitte um schriftliche Bestätigung zukommen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: 12:1:0

Berlin, den 19.02.2010

Einreicher: Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
gez. Roland Schröder - Ausschussvorsitzender

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

_____ beschlossen
 _____ beschlossen mit Änderung
 _____ abgelehnt
 _____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ EINSTIMMIG
 _____ MEHRHEITLICH
 _____ JA
 _____ NEIN
 _____ ENTHALTUNGEN

federführend

_____ überwiesen in den Ausschuss für
 _____ zusätzlich in den Ausschuss für
 _____ und in den Ausschuss für

Begründung:

In der aktuellen und der letzten Legislaturperiode wurden in der BVV Beschlussfassungen zum Schutz von Mieterinteressen immer von einer breiten politischen Mehrheit getragen. Vor dem Hintergrund aktueller Sanierungs- und Modernisierungsverfahren scheint dies auch weiterhin erforderlich zu sein. Hierfür müssen die politischen und gesetzlichen Möglichkeiten voll ausgeschöpft werden.

Mit den Modernisierungsankündigungen und den in ihnen genannten künftigen Mietkosten hat die HOWOGE unter den Mietern im Ortsteil Buch für erhebliche Verunsicherung gesorgt. Die Ankündigung und Einreichung von Duldungsklagen haben die angespannte Situation weiter verschärft. Mit dem Beschluss VI-0965 hat die BVV eine erste politische Positionierung vorgenommen. Diese Positionierung wird durch diese Beschlussfassung ergänzt und durch klare Forderungen der BVV an Verfahren und künftige Mietkosten qualifiziert und präzisiert.

Mit den aufgeführten Punkten sollen die Begrenzung der Mieten auf die Mietspiegelwerte und die Kappung der Mieten für Empfänger nach SGB II und XII sowie für weitere soziale bzw. finanzielle Härtefälle erreicht werden. Nur so kann die HOWOGE als landeseigenes Wohnungsunternehmen wieder ihrem Versorgungsauftrag gerecht werden. Die aufgeführten Kappungsgrenzen wurden bereits bei anderen Modernisierungen angewendet und sind dementsprechend anerkannt.

§ 171 d BauGB sieht die Möglichkeit eines Sozialplanverfahrens in Stadtumbaugebieten vor. Unabhängig von der Frage ob es sich bei Buch um ein nach BauGB förmlich festgesetztes Stadtumbaugebiet handelt, ist die Durchführung es Sozialplanverfahren auf Gebietsebene sinnvoll. So können für die Mieterinnen und Mieter sozialverträgliche Lösungen erarbeitet werden, während das Quartier im Hinblick auf Infrastruktur und Wohnumfelder aufgewertet wird. Das Einsetzen einer eigentümerunabhängigen Mieterberatung hat sich dabei in anderen Quartieren des Bezirks bewährt. Auf diese vorhandenen positiven Erfahrungen soll zurückgegriffen werden.