

## Antrag

Fraktion der SPD;

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,  
Ursprungsinitiator: Fraktion der SPD

Beratungsfolge:

03.03.2010 BVV

BVV/31/VI

**Betreff: Modernisierung Breite Straße 28 - 30 sowie 31 a - h durch die GESOBAU**

**Die BVV möge beschließen:**

Das Bezirksamt wird ersucht:

1. keine sanierungsrechtliche Genehmigung für das Vorhaben der GESOBAU zu erteilen, bis mit der GESOBAU ein Sozialplanverfahren verbindlich vereinbart wurde, der dazu führt, dass kein Mieter und keine Mieterin seine bzw. ihre Wohnung aus wirtschaftlichen oder sanierungsbedingten Gründen auf Dauer verlassen muss. Andernfalls ist der Sozialplan durch das Bezirksamt festzusetzen. In diesem Sozialplan sollen folgende Inhalte berücksichtigt werden:
  - Die Mietspiegelwerte werden (ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) nach Modernisierung eingehalten.
  - In Wohnungen von Empfängern nach SBG II und SGB XII dürfen die Mietkosten nach der Modernisierung die Werte der Wohnkostenrichtlinie der genannten Leistungsempfänger nicht übersteigen.
  - In sonstigen finanziellen und sozialen Härtefällen sucht die GESOBAU 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
  - Jeder Mieter kann nach Abschluss der Maßnahmen in seine Wohnung zurückkehren. Für diese werden für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten Umsetzwohnungen bereitgestellt. Auf Wunsch der Mieter kann auch ein versetzter Umzug erfolgen. In beiden Fällen ist keine (neue oder höhere) Kautions zu erheben. Bestehende Mietverträge sind anzupassen, so dass keine Neuvermietungen erschlichen werden.

2. die GESOBAU aufzufordern, die Mieterinnen und Mieter schriftlich darüber zu informieren, dass keine sanierungsrechtliche Genehmigungen für die angezeigten Maßnahmen der GESOBAU erteilt wurden und in der beantragen Form auch nicht erteilt werden und den Mietern zugleich die Möglichkeit zu geben, unbürokratisch Kündigungen zurückzunehmen.
3. die Geschäftsleitung der GESOBAU darüber zu informieren, dass ihre Ankündigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen den verbindlichen Vorgaben des Berliner Senates widerspricht und sie mit Verweis auf diese Vorgaben aufzufordern, die Ankündigung offiziell zurückzuziehen
4. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über diesen Beschluss der BVV in Kenntnis zu setzen.

Abstimmungsergebnis

10:0:3

Roland Schröder

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:**

Der Bezirk muss alle Möglichkeiten zum Schutz der Mieterinnen und Mieter, die das Städtebaurecht bietet, wahrnehmen. Dies ist für das angesprochene konkrete Vorhaben offenbar noch nicht geschehen.

Darüber hinaus muss der Bezirk die GESOBAU nachdrücklich auf die bindenden Vorgaben des Landes Berlin als Eigentümerin der GESOBAU hinweisen. Gemäß des Gesamtkonzeptes für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin (Abgeordnetenhaus von Berlin – Drucksache 16/0747 – Vorlage zur Kenntnisnahme) sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mietererhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen an der ortsüblichen Vergleichsmiete ausrichten. Der unser Ansicht nach maßgebliche Mietspiegeloberwert liegt bei 5,44€/m<sup>2</sup>. Eine Umlage in Höhe von 11% gemäß § 559 BGB soll durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht erfolgen. Gegen diese Vorgabe hat die GESOBAU mit ihren Modernisierungsankündigungen verstoßen. Möglich ist weiterhin eine warmmietneutrale Erhöhung aufgrund von Einsparungen durch energetische Maßnahmen. Diese Zahlen müssten genau ermittelt werden, weiterhin ist darauf zu achten, dass auch Maßnahmen geplant werden, die den Mietern zu Gute kommen, z.B. Kraft-Wärme-Kopplung.

Darüber hinaus sollen städtischen Wohnungsbaugesellschaften preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bieten, unabhängig davon, ob es sich um Empfänger von Transferleistungen handelt oder nicht. Diese Vorgabe gilt besonders in einem Sanierungsgebiet, das dem besonderen Städtebaurecht unterliegt. Insbesondere ist es nicht Aufgabe einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft Mieterinnen und Mieter über überzogene Ankündigungen in unnötige Sorgen zu stürzen und damit zu übereilten Auszügen zu provozieren.

**Begründung des Ausschusses:**

Bezirksamt und der FSW Im Kiez e.V. als Mieterberatung im Sanierungsgebiet Wollankstraße berichteten den Ausschussmitgliedern von der Situation vor Ort. Demnach wurde eine Baugenehmigung für die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, zu denen der Stadtrat bereits berichtete bereits erteilt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung steht noch aus. Das Bezirksamt hat den FSW Im Kiez e.V. mit der Durchführung eines Sozialplanverfahrens betraut. Verbindliche Abstimmungen mit der Gesobau zur konkreten Ausgestaltung stehen aber noch aus.

Bisher wurden zahlreiche Mietergespräche geführt und die soziale Situation ermittelt. Von den 150 WE sind 130 vermietet. Mit 65 Mietern wurden Gespräche geführt, darunter befinden sich 26 % Rentner und 29 % Hartz-IV-Empfänger, 34 % sind finanzielle Härtefälle. Deren Verbleiben in ihrer Wohnung ist bisher nicht gesichert, denn die angekündigten Mieten liegen nach der Modernisierung deutlich über den Mietspiegeloberwerten. Damit steht das Handeln der Gesobau auch im Widerspruch zum vom Senat beschlossenen Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Drucksache 16/0747 des Abgeordnetenhauses), nach der die städtischen Wohnungsunternehmen die Mietspiegelwerte einhalten und preisgünstigen Wohnraum bereitstellen sollen, um ihrem Versorgungsauftrag nachzukommen.

Angesichts der Widersprüche und der ungeklärten Situation kann eine sozialverträgliche Modernisierung derzeit nur gesichert werden, wenn für das Sozialplanverfahren klare Vorgaben festgelegt werden und die sanierungsrechtliche Genehmigung vorerst nicht erteilt wird. Dazu schlägt der Ausschuss der BVV und dem BA die Anwendung der Kriterien aus anderen Verfahren vor (Grüne Stadt, Glasbrennerstraße, etc.).