

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)

vom 17. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Mai 2023)

zum Thema:

Modernisierung der Heizungsrohre in der Genslerstraße 28-32 mieterfreundlich gestalten

und **Antwort** vom 01. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Prof. Dr. Martin Pätzold (CDU)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15 595

vom 17. Mai 2023

über Modernisierung der Heizungsrohre in der Genslerstraße 28-32 mieterfreundlich gestalten

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme zu einzelnen Teilaspekten wurde in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt.

Frage 1:

Welche Vorgabe des Senats liegt der Modernisierung der Heizungsrohre in der Genslerstraße 28-32 zugrunde, auf die sich die HOWOGE bei den vorherigen Wohnungsbegehungen bezog?

Frage 2:

Wann sollen die Arbeiten beginnen und wann sollen sie beendet sein? Wann werden die Mieter über den zeitlichen Ablauf (auch für ihre persönliche Planung) in Kenntnis gesetzt?

Antwort zu 1 und 2:

Der Modernisierung der Heizungsrohre in der Genslerstraße 28-32 liegt die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu grunde. Die Information der Mieterinnen und Mieter

erfolgte am 27.02.2023 als Modernisierungsankündigung. Die Arbeiten werden voraussichtlich vom 30.05.2023 bis zum 18.08.2023 ausgeführt.

Frage 3:

Was hat die HOWOGE unternommen, um kostengünstigere, sozialverträglichere und mieterfreundlichere Alternativen zum geplanten Verfahren der Modernisierung der Heizungsrohre zu finden und warum kamen diese ggf. nicht zum Tragen?

Antwort zu 3:

Die HOWOGE hat Konzeptvarianten erarbeitet. Die umzusetzende Modernisierungsmaßnahme ist sowohl die kostengünstigste als auch mieterfreundlichste Alternative.

Frage 4:

Auf welche Weise wurden Mieterrat und Mieterbeirat eingebunden und welche Mitsprachemöglichkeiten standen den Mietern bisher zur Verfügung?

Frage 5:

Auf welche Weise und in welchem zeitlichen Rahmen wird durch die HOWOGE, den Mieterbeirat und den Mieterrat mit schriftlichen Beschwerden der Mieter über die Maßnahme umgegangen und wie viele Beschwerden liegen vor?

Frage 6:

Warum wurde keine Mieterversammlung einberufen?

Frage 7:

Wurde den Mietern die konkrete Ansprechperson und deren Stellvertretung für das gesamte Modernisierungsgeschehen sowie die telefonische Erreichbarkeit benannt? Wenn nein, warum nicht und wann wird dies erfolgen?

Frage 9:

Wurden die im Zuge der vorherigen Wohnungsbegehungen erstellten Protokolle den Mietern zur Verfügung gestellt? Wenn nein, warum nicht und wann wird den Mietern eine Kopie zur Verfügung gestellt?

Antwort zu 4-7 und 9:

Der persönliche Austausch mit Mieterinnen und Mietern fand während der Begehung mit den Vertretenden der ausführenden Firma, der Bauüberwachungsfirma sowie dem HOWOGE-Kundenzentrum statt. Bei den persönlichen Begehungen vor Ort konnten individuelle Belange, z. B. Verschiebung der Ausführung aufgrund von Urlaub, besprochen werden. Die konkrete Ansprechperson und deren Stellvertretung für das gesamte Modernisierungsgeschehen sowie die telefonische Erreichbarkeit wurde den Mieterinnen und Mieter benannt. Auf Wunsch von Mieterinnen und Mieter können die Protokolle der Wohnungsbegehungen durch das HOWOGE-Kundenzentrum zur Verfügung gestellt werden.

Zahlreiche Rückmeldungen und Einwände liegen der Howoge vor. Den Mieterinnen und Mieter wurde mitgeteilt, dass ihre Einwände, hauptsächlich zum Thema „Schaffung der Baufreiheit“, bei der persönlichen Begehung vor Ort besprochen werden. Besonders älteren Mieterinnen und Mietern wurde Unterstützung durch die HOWOGE-Kiezhelfer zugesagt. Es wurde keine Mieterversammlung einberufen, da es sich um eine periodische Instandsetzung aufgrund energetischer Verordnungen, welche zwingend umzusetzen ist, handelt.

Frage 8:

Wie werden die Mieten an die durch die Verkofferung der Heizungsrohre verringerte Wohnfläche angepasst?

Antwort zu 8:

Für eine Mietanpassung durch die Verkofferung der Heizungsrohre besteht keine Notwendigkeit, da die verringerte Wohnfläche unter die 10%-Klausel fällt. Diese besagt, dass Änderungen oder Abweichungen die unter 10% der Gesamtwohnfläche liegen, keiner Anpassung der Wohn- bzw. Heizfläche bedürfen.

Frage 10:

Hat die HOWOGE die Mieter von der Pflicht der Vermieterin zur Schaffung der Baufreiheit informiert und was hat sie bisher konkret unternommen, um die Baufreiheit in den Mieterwohnungen zu sichern? Wie viele entsprechende Vereinbarungen wurden mit den Mietern abgeschlossen?

Frage 11:

Welche und wie viele Personen führen die Arbeiten zur Schaffung der Baufreiheit aus und wie ist deren Erreichbarkeit für die Mieter gesichert?

Antwort zu 10 und 11:

Mit der Modernisierungsankündigung hat die HOWOGE die Mieterinnen und Mieter über die Schaffung der Baufreiheit sowie die Wohnungsbegehungen informiert. Bei den Wohnungsbegehungen wurde durch die HOWOGE auf das Angebot der Kiezhelfer hingewiesen. Wenn Mieterinnen und Mieter dieses Angebot in Anspruch nehmen möchten, kann über den telefonischen Zentralservice der HOWOGE ein Termin vereinbart werden.

Berlin, den 01. Juni 2023

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen