

## Protokollvermerk

OBM/13-2/FLB-T. 2306

Erlangen, 11.05.2016

### **Bürgerfragestunde gemäß § 37 der Geschäftsordnung; Fragen zum Thema "Housing Area"**

#### **I. Protokollvermerk aus der 5. Sitzung des Stadtrates der Stadt Erlangen Tagesordnungspunkt 16.3 - öffentlich -**

##### **Protokollvermerk:**

Die Fragen werden durch den Geschäftsführer der GEWOBAU, Herrn Gernot Kuchler, beantwortet. Die Fragen und die Antworten sind in der Anlage beigefügt.

Herr StR Lehrmann bittet, dieses Thema im nächsten Sozial- und Gesundheitsausschuss zu behandeln. Der Vorsitzende OBM Dr. Janik sagt dies zu.

II. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift.

III. **Kopie an Abt. 13-2 zum Vorgang „Bürgerfragestunde“.**

IV. **Referat V/50** zum Weiteren.

Vorsitzende/r:

gez.

.....

Oberbürgermeister

Dr. Janik

Schriftführer/in:

gez.

.....

Friedel

Mietergemeinschaft Housing Area

Herrn Oberbürgermeister  
Dr. Florian Janik

Antrag auf Bürgerfragestunde am 11.5.16 im Stadtrat

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir bitten um mündliche Beantwortung dieser Fragen in der Stadtratssitzung

Da viele Mieter zur Sitzung kommen wollen, bitten wir darum, die Fragen gleich um 16:30 zu behandeln, da dies die Interessierten dies auch wegen Kinderbetreuung am Besten einrichten können.

1. Halten Sie Mieterhöhungen von ca. 50% für sozial verträglich ?
2. Im Modernisierungsschreiben wurde eine Frist bis Ende Mai (während der Pfingstferien) genannt, um eine Härte wegen der Modernisierung oder Mieterhöhung darzulegen. Ist die GeWoBau bereit, diese Frist bis zum 31. Juli 2016 zu verlängern ?
3. Viele Nachbarn können sich diese neue Miete nicht mehr leisten und werden ausziehen müssen. Was tun sie dagegen ? Wie sieht es z.B. mit Alleinerziehenden aus.
4. Am runden Tisch wurde zugesagt: Ein Stockwerk kann sich gegen den Aufzug entscheiden, dann wird abgesperrt und sie müssen nicht bezahlen. Warum ist im Schreiben der GeWoBau bei den Mieterhöhungen nicht mehr die Rede davon?
5. Zusage runder Tisch: Ein Stockwerk kann sich gegen den Aufzug entscheiden, dann wird abgesperrt und sie müssen nicht bezahlen. Warum ist das im Mieterhöhungsschreiben der Gewobau nicht mehr erwähnt ?
6. Dürfen alle Mieter, die Hartz 4 oder Sozialhilfe beziehen, in der Wohnung bleiben, auch wenn das Sozialamt sagt, die Wohnung ist zu teuer ?
7. Trifft es zu, dass der "runde Tisch" bei der GeWoBau seit etwa einem halben Jahr nicht mehr einberufen wurde ? Wozu braucht es einen runden Tisch, wenn er nicht einberufen wird, bevor so ein endgültiges Schreiben rausgeht ?
8. Zusage am runder Tisch war: Jedes Stockwerk kann sich gegen den Aufzug entscheiden, dann wird er abgesperrt und die Mieter müssen ihn nicht bezahlen. Im Modernisierungs- bzw. Mieterhöhungsschreiben der Gewobau ist das nicht mehr erwähnt.

Mit freundlichen Grüßen

Erlangen, den 9.5.16

## **Antworten zur Bürgerfragestunde „Housing Area“**

### **Frage 1:**

**Halten Sie Mieterhöhungen von ca. 50 % für sozial verträglich?**

#### **Antwort:**

Die GEWOBAU hat zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um Härtefälle abzumildern und zu vermeiden.

Wie bei den rund 3.500 Wohnungssanierungen der letzten Jahre hat die GEWOBAU die Modernisierungumlage gekappt. Vorliegend erhöhen sich die Quadratmetermieten statt um die an sich möglichen rund 6,20 €/m<sup>2</sup> nur um maximal 3,- €/m<sup>2</sup>. Die GEWOBAU verzichtet auf rund mehr als die Hälfte der möglichen Mieterhöhung.

Gleichwohl verdoppeln sich die Mieten zum Teil fast. Das ist eine erhebliche Belastung für die Mieter. Die GEWOBAU hat deshalb ein Bündel von Maßnahmen aufgelegt, um allen Mietern den Verbleib im Gebiet zu ermöglichen.

Die GEWOBAU bietet - wie in der Vergangenheit auch - bei Härtefällen eine sog. Subjektförderung in Höhe von bis zu max. 15 % der Neumieten an. In diesem Zusammenhang der Hinweis, dass die Stadt Erlangen auch Transferleistungen zur Verfügung stellt. So wurde unlängst das Wohngeld in der Stadt Erlangen nicht unerheblich erhöht. Die Umzugskosten werden übernommen. Den Mietern wird eine Mietminderung in Höhe von drei Kaltmieten zugestanden. Allen Mietern wird in der Housing Area für die dreimonatige Sanierungszeit eine kostenfreie Ausgleichswohnung zur Verfügung gestellt. Die Mieter können in dieser Wohnung auch dauerhaft wohnen bleiben. Sie können - wie dies auch schon einige Mieter getan haben - von Anfang an entscheiden, in den Wohnungen zu bleiben. Sie können diesen Entschluss aber auch zu einem späteren Zeitpunkt treffen. Diese Wohnungen sind in der Größe vergleichbar und haben neue Bäder nebst Kalt- und Warmwasserleitungen. Sie entsprechen mindestens dem Standard aller übrigen 210 Bestandswohnungen in der Housing Area. Sie werden Balkon und neue Fenster erhalten. Der Mietpreis wird in diesem Fall mit rund 6,- €/m<sup>2</sup> deutlich unter dem Mietpreis nach Vollmodernisierung liegen. Kein Mieter - das war von Anfang an zugesagt - muss die Housing Area wegen der Sanierung verlassen. Wir finden für alle Mieter Lösungen. Guter Wille auf allen Seiten muss aber vorhanden sein.

Abschließend der Hinweis, dass die neuen Wohnungen in den 3 Blöcken 562 - 564 barrierefrei zugänglich sein werden und nach der Vollmodernisierung auch im Übrigen fast einer Neubauwohnung entsprechen. Mieten um 8,- €/m<sup>2</sup> für solche Wohnungen sind ebenfalls durchaus als sozial ausgewogen zu betrachten.

### **Frage 2:**

**Im Modernisierungsschreiben wurde eine Frist bis Ende Mai (während der Pfingstferien) genannt, um eine Härte wegen der Modernisierung oder Mieterhöhung darzulegen. Ist die GeWoBau bereit, diese Frist bis zum 31. Juli 2016 zu verlängern?**

#### **Antwort:**

Die angegebene Frist entspricht der gesetzlichen Regelung nach BGB. In dem soeben stattgefundenen Gespräch mit den Mietern wurde zugesichert, dass dieser Bitte entsprochen wird. Die GEWOBAU wird die neue Modernisierungsankündigung am 15. Juni versenden, sodass diese Frist bis zum 31.07.2016 verlängert ist. Es wird damit dem Umstand Rechnung getragen, dass in den nächsten zwei Wochen Pfingstferien sind. Bei nachweislichem

Vorliegen eines Härtefalles wird die GEWOBAU aber auch nach der abgelaufenen Frist Ende Juli Lösungen anbieten. Voraussetzung ist das persönliche Gespräch mit der Kundenbetreuung.

**Frage 3:**

**Viele Nachbarn können sich diese neue Miete nicht mehr leisten und werden ausziehen müssen. Was tun sie dagegen? Wie sieht es z.B. mit Alleinerziehenden aus.**

**Antwort:**

Es gibt ausreichend Ersatzwohnungen in der Housing Area, die für eine günstigere Miete (6,- €/m<sup>2</sup> kalt) angeboten werden können. Niemand muss aus dem Gebiet wegziehen. Die Umzugskosten trägt die GEWOBAU. Die Stadt Erlangen hat das Wohngeld erhöht. Die GEWOBAU bietet eine Subjektförderung an. Einige Mieter haben diese Hilfe bereits in Anspruch genommen. Reden Sie mit der GEWOBAU.

**Frage 4:**

**Am runden Tisch wurde zugesagt: Ein Stockwerk kann sich gegen den Aufzug entscheiden, dann wird abgesperrt und sie müssen nicht bezahlen. Warum ist im Schreiben der GeWoBau bei den Mieterhöhungen nicht mehr die Rede davon?**

**Antwort:**

Diese Ankündigung hat sich rein auf die 36 Hauseingänge im Gebiet bezogen, bei denen keine Barrierefreiheit hergestellt wird. Das waren die Gebäude die von Anfang an nicht zum Abriss vorgesehen waren. Das wird wie versprochen auch so umgesetzt. Bei diesen Blöcken, die nicht vollmodernisiert werden, werden ausschließlich die zusätzlichen Geschosse über die Giebelseiten der Gebäude angefahren. Das wurde dem Runden Tisch auch so präsentiert.

Bei den 6 Hauseingängen der Wohngebäude die ursprünglich abgerissen werden sollten und die jetzt ersatzweise vollumfänglich modernisiert werden, wird aber zusätzlich unter anderem die vollständige Barrierefreiheit für die Bestandsmieter geschaffen. Dass diese Kosten anteilig nicht umgelegt werden, war zu keinem Zeitpunkt zugesagt.

**Frage 5:**

**Zusage runder Tisch: Ein Stockwerk kann sich gegen den Aufzug entscheiden, dann wird abgesperrt und sie müssen nicht bezahlen. Warum ist das im Mieterhöhungsschreiben der Gewobau nicht mehr erwähnt**

Die Frage wurde bereits beantwortet.

**Frage 6:**

**Dürfen alle Mieter, die Hartz 4 oder Sozialhilfe beziehen, in der Wohnung bleiben, auch wenn das Sozialamt sagt, die Wohnung ist zu teuer?**

**Antwort:**

Es gibt ausreichend Ersatzwohnungen in der Housing Area, die für eine günstigere Miete (6,- €/m<sup>2</sup> kalt) angeboten werden können. Zusammen mit der Subjektförderung der GEWOBAU ist sichergestellt, dass auch diese Kunden der GEWOBAU im Gebiet verbleiben können. Die Klärung erfolgt im persönlichen Gespräch. Einige Mieter haben diese Hilfe bereits in Anspruch genommen. Die Umzugskosten trägt die GEWOBAU. Das hat der Oberbürgermeister in der Mieterversammlung letztes Jahr so angekündigt und das setzt die GEWOBAU auch so um.

**Frage 7:**

**Trifft es zu, dass der "Runde Tisch" bei der GeWoBau seit etwa einem halben Jahr nicht mehr einberufen wurde? Wozu braucht es einen runden Tisch, wenn er nicht einberufen wird, bevor so ein endgültiges Schreiben rausgeht?**

**Antwort:**

Der Runde Tisch ist für die Gestaltung des Wohnumfeldes (7. Bauabschnitt) zuständig und nicht für Baumaßnahmen an und in den Gebäuden. Alle Mieter wurden durch einen Flyer über die geplanten Baumaßnahmen und -abschnitte Ende April informiert. Der nächste Runde Tisch findet am 8. Juni statt.

**Frage 8:**

**Zusage am runder Tisch war: Jedes Stockwerk kann sich gegen den Aufzug entscheiden, dann wird er abgesperrt und die Mieter müssen ihn nicht bezahlen. Im Modernisierungs- bzw. Mieterhöhungsschreiben der Gewobau ist das nicht mehr erwähnt.**

Die Frage wurde bereits beantwortet.

**Zusatzfrage:**

**Bestünde die Möglichkeit, die Mieterhöhung zu staffeln, um den Mietern mehr Spielraum zu geben, zunächst in ihre vor der Sanierung bewohnte Wohnung zurückkehren zu können?**

**Antwort:**

Dies ist grundsätzlich nicht möglich. Wenn die höheren Sozialmieten nicht gezahlt werden können, muss tatsächlich ein Umzug zugemutet werden. Die Wohnungen liegen im gleichen Gebiet und haben fast den gleichen Grundriss. Es ist eine gewisse Zumutung den Mietern gegenüber, aber in diesem Fall gerechtfertigt. Eine weitere Absenkung und Förderung ist aus Sicht der GEWOBAU nicht möglich.