

Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am 06.05.2019

TOP 4.4
Entwicklung Kiefernstraße

Ich beantworte die Anfrage – in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf GmbH & Co. KG (SWD) – wie folgt:

Frage 1:

Gibt es Überlegungen der Stadt und/oder der Städtischen Wohnungsgesellschaft, wie mit dem Sanierungstau auf der Kiefernstraße in Flingern umgegangen werden soll und wenn ja, welche?

Antwort:

Unter Gebäudesanierung oder Bauwerkssanierung versteht man die durchgreifende Reparatur oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Bauwerks.

Da die Funktionen der Gebäude an der Kiefernstraße nicht eingeschränkt sind und auch keine Schäden bekannt sind, die eine Funktionsbeeinträchtigung bedeuten, sieht die SWD keinen Sanierungstau an der Kiefernstraße.

Die SWD hat allein in dem Zeitraum von 2016 bis 2018 exakt 1.203.605,19 € für notwendige Instandsetzungsarbeiten zur Erhaltung der Gebäude und deren Funktion investiert.

Die Gebäude an der Kiefernstraße entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Standards des Wohnungsbaus. Sowohl die heute üblichen Sanitär- und Badstandards als auch die aktuellen energetischen Standards von Wohnungebäuden konnten an der Kiefernstraße aus wirtschaftlichen Gründen bisher nicht realisiert werden. Die geringe Durchschnittsmiete in der Kiefernstraße von weniger als 1,90 €/m² Wfl./mtl. deckt Investitionen in die o.g. heute üblichen Wohnstandards wirtschaftlich nicht ab.

Die SWD hat deshalb mit dem „Häuserrat-Kiefernstraße“ erst im Frühjahr 2019 vereinbart, dass im Rahmen eines sogenannten Pilotprojektes die Häuser der Kiefernstraße 9 – 13 in einer ersten Modernisierungsmaßnahme Fernwärmeanschlüsse und eine Zentralheizung erhalten. Die damit verbundenen Investitionskosten sollen „am Pilotprojekt“ konkret festgestellt werden und in Abstimmung mit dem „Häuserrat“ auf die Mieten umgelegt werden.

Frage 2:

Wie kann bei einer für den Gebäudeerhalt erforderliche Sanierung und in Teilen bei Modernisierungsmaßnahmen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gewährleistet werden?

Antwort:

Für den Gebäudeerhalt sind –wie bereits bei der Beantwortung der Frage 1 erläutert– keine Arbeiten erforderlich, die über die sowieso laufend vorgenommenen Reparaturen hinausgehen.

Die SWD nimmt keinen Einfluss auf Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Kiefernstraße. Bei den bisher geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind keine Änderungen der Mietverhältnisse vorgesehen.

Frage 3:

Inwieweit können die Bewohnerinnen und Bewohner zukünftig angemessen beteiligt werden?

Antwort:

Eine angemessene Beteiligung der Mieter an Sanierungen oder Modernisierungsmaßnahmen findet nach den gesetzlichen Bestimmungen durch eine Mietpreiserhöhung statt. Der Gesetzgeber sieht vor, dass bei Modernisierungsarbeiten die (anrechenbaren) Kosten in Höhe von 8 % auf die Miete angerechnet werden können, jedoch maximal in Höhe eines Aufschlags von 2,00€/m²/Wfl. mtl.

Die Mieter der Kiefernstraße können darüber hinaus über den „Häuserrat“ an den zwischen SWD und Häuserrat ausgetauschten Informationen angemessen beteiligt werden.

Darüber hinaus gibt es eine angemessene Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Hausgemeinschaft auf der ungeraden Hausnummern-Seite der Kiefernstraße durch eine hier vorgesehene Mitbestimmung bei der Wiederbelegung von Wohnungen.