

ABGEORDNETENHAUS VON BERLIN  
- Petitionsausschuss -  
10111 Berlin

Berlin, den 21. August 2013

## Petition zur Korrektur des Berliner Mietenbündnisses

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt/  
Referat Mieten- und Wohnungspolitik, städtische Wohnungsbaugesellschaften

Wir sind ein Bündnis aus derzeit neun von Modernisierungen betroffenen Häusergruppen der GESOBAU, drei weitere Häuser sind im Anschluss begriffen. Wir haben noch die soziale Mischung von Altersstufen, Berufen und kleinen bis mittleren Einkommen, die andernorts bereits verloren gegangen ist. Diese Mischung ist in Gefahr, durch die angekündigten Nettokaltmieten nach Modernisierung zerstört zu werden: Es droht Verdrängung. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU will durch extensive Modernisierungsmaßnahmen von ihren **Bestandsmietern Beträge erzielen, die 27 bis 59 % über dem Mietspiegelmittelwert und sogar noch 10 bis 27 % über der Mietspiegeloberkante** liegen (vgl. Anlage B). Begründet wird dies mit der entsprechenden Formulierung des Mietenbündnis-papiers des Senats. Wir bitten hiermit darum, den betreffenden Passus umgehend zu ändern und mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu vereinbaren, dass die Nettokaltmiete für Bestandsmieter auch nach Modernisierungen der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

*Wenn Berlin eine soziale Wohnungspolitik will, so sind die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften das wichtigste Einflussinstrument dafür. Wenn Berlin den Mietpreisanstieg wirklich dämpfen will, muss die Stadt durchsetzen, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zumindest für Bestandsmieter auch nach Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten.*

### I. Situation

Die angekündigte Mieterhöhung wird zahlreiche unserer Nachbarn zum Auszug zwingen, z.B. Allein-erziehende mit mehreren, in Schule oder Kita integrierten Kindern, oder ältere Nachbarn, die seit vielen Jahren hier leben, deren Wohnungen aber von der Größe her nicht mehr angemessen sind, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Können diese Nachbarn ihre Mieten jetzt noch bezahlen, ggf. auch über Transferleistungen, so wird die zu erwartende Miete, die bei Altverträgen bis zur Verdopp-lung führen kann, aufgrund einer nicht auf Pankower Altbauwohnungen passenden pauschalen An-gemessenheitsregelung nach Quadratmetern nicht mehr durch die Berufung auf „soziale Härte“ ab-gefedert. Mit anderen Worten: Mancher, der vor der Modernisierung hier wohnte, wird aus finanzi-ellen Gründen nach der Modernisierung nicht mehr hier wohnen.

Andere Nachbarn, die ihre Miete jetzt noch ohne Wohngeld- oder Transferleistungsbezug zahlen können, werden durch die Mietsteigerung der Modernisierung erst zu Leistungsempfängern gemacht. Hier nimmt die Stadt Geld aus der rechten Tasche (Wohngeld), um es sich über den Umweg der Mietzahlung an die städtische WBG wieder in die linke Tasche zu stecken, mit dem Resultat, dass der Mietspiegel in die Höhe getrieben wird. Es geht also nicht nur um Fälle sozialer Härte, sondern um das generelle Problem, dass die beabsichtigten Mietsteigerungen auch für die bei uns vorherrschenden „normalen“ Einkommen nicht mehr tragbar sind: Nettokaltmieten zwischen 6,93 €/qm und 8,02 €/qm passen nicht zu kleinen und mittleren Einkommen, für die die städtische Wohnungsbaugesellschaft eigentlich existiert. Ob Kraftfahrer, Friseurin, Handwerker, prekär Beschäftigter oder Freiberufler – berufstätige Menschen zahlreicher Branchen werden durch derartige Mietpreise zu Sozialfällen gemacht. Selbst der viel diskutierte Mindestlohn reicht nicht aus, sich auf normalem Wege eine Wohnung bei der städtischen GESOBAU zu mieten (vgl. Anlage A).

Das Mietenbündnis gibt ein klares Leitbild vor: *„Sozialverträgliche Mieten: Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspreisdämpfend. Sie gestalten ihre Mieten mit Blick auf die Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die Bedürfnisse der Quartiere“* (Mietenbündnis, S. 9). Die Argumentation unseres Vermieters GESOBAU, über den Durchschnitt aller 37.000 Wohnungen ja tatsächlich unterhalb dieser Grenze zu bleiben, führt dazu, dass die Miete ganzer Häuser, ja ganzer Stadtviertel weit über den Mietspiegel getrieben werden kann, solange Randlagen oder marode Objekte die Statistik insgesamt drücken. Ein solches Vorgehen widerspricht aus unserer Sicht klar der Intention des Mietenbündnisses: Für den einzelnen Bestandsmieter zählt nicht die globale Statistik, sondern nur seine eigene Miethöhe. Man darf nicht die Mieter ganzer Straßen oder Stadtviertel opfern, nur weil der freie Markt in populär werdenden Lagen höhere Zielmieten möglich macht. Das Leitbild des Mietenbündnisses muss generell und für alle gelten.

## II. Ursache

Den gewichtigsten Anteil der Modernisierungsumlage machen die Kosten der energetischen Modernisierung aus. Hierzu führt das Mietenbündnis aus: *„Gemäß den wohnungspolitischen Zielen haben bei Modernisierungen Maßnahmen zur energetischen Sanierung [...] besondere Bedeutung. Bei Einhaltung der für diese Maßnahmen ggf. zu erfüllenden bautechnischen Normen und baurechtlichen Anforderungen sind die Standards für derartige Maßnahmen so festzulegen, dass die sich aus ihnen ergebenden Mietumlagen (einschließlich etwaiger Erhöhungen oder Verminderungen bei den Betriebskostenumlagen) die Mietzahlungsfähigkeit der Bezieher unterer und mittlerer Einkommen (unter Einrechnung von deren etwaigen Ansprüchen auf Transferleistungen zu Wohnkosten) nicht überfordern“* (Mietenbündnis, S. 11). Das bedeutet, dass nicht nur die Umlagen, sondern auch die energetischen Maßnahmen selbst in ihrem Umfang auf die Leistungsfähigkeit unterer Einkommen zugeschnitten sein müssen. Dies ist bei den Vollmodernisierungen der Gesobau nicht der Fall. Die Maßnahmenpakete besitzen bei allen unseren Häusern einen Umfang, dass im Fall von jüngeren Mietverträgen (bspw. seit 2008) selbst die nochmalige Kappung der 9%-Mod.-Umlage anhand der Formel des Mietenbündnisses zu den o.g. Nettokaltmieten von bis zu 59% oder 2,73 €/qm über dem Mietspiegelmittelwert führt. Die entsprechende Begründung für die häuserbezogenen Kappungsgrenzen weit über Mietspiegelmittelwert lautet: *„Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen“* (Mietenbündnis, S. 15).

Schon die Formulierung „im Rahmen des Mietspiegels“ widerspricht dem o.g. Leitbild des Mietenbündnisses, wo es ausdrücklich heißt „unterhalb des Mietspiegeldurchschnitts“. Noch bedeutsamer ist jedoch der „Betriebskosten-Einsparungs“-Aufschlag, der Tür und Tor für Mieterhöhungen weit über dem Mietspiegel öffnet: Die behauptete Einsparung wird nämlich prinzipiell nach theoretischen (statt tatsächlichen) Verbrauchswerten pro Quadratmeter ermittelt und fußt auf geschätzten, unrealistisch hohen Ist- und Ziel-Werten. Deutlich wird die Sachlage an einem repräsentativen Beispiel: Wo

gegenwärtig knapp 50 Euro Heizkosten (inkl. Kochkosten!) pro Monat an die Gasag bezahlt werden, soll die berechnete Heizkosteneinsparung durch die Sanierung pro Monat 110 Euro betragen, dazu kommen 40 Euro neu veranschlagte Heizkosten an die GESOBAU (Beispiel Trelleborger Str.). Das ist – trotz anzunehmender formaler Korrektheit der Rechnung – absurd.

Mietspiegelrelevante Nettokaltmieten-Aufschläge für fiktive Betriebskosteneinsparungen machen variable Kosten zu fixen Kosten. Den fehlerhaften Mechanismus der Berechnung dieser „BeKo-Einsparung“ haben wir mit einer Fülle von Fakten, Gutachten und Berechnungen nachgewiesen; die Unterlagen liegen der GESOBAU, dem Bezirk und den stadtentwicklungspolitischen Sprechern aller Fraktionen der BVV Pankow vor und finden sich in der hier anhängenden Anlage B.

Die Problematik ist allgemein bekannt: Die Energierechnung orientiert sich am Energiebedarf, der zu hoch angesetzt wird. Die Presse zitiert dazu u.a. den Vorstand des renommierten Berliner Forschungsinstituts Empirica, Prof. Harald Simons, mit der Aussage, dass der tatsächliche Energieverbrauch in der Regel etwa bei der Hälfte des behaupteten liege (vgl. z.B. Hamburger Abendblatt, 02.03.13). Die Feststellung einer zukünftigen tatsächlichen Betriebskosteneinsparung ist aber empirisch kaum möglich, da neben individuellem Heizverhalten auch schwankende Witterungsverhältnisse, durch eine Modernisierung neu hinzukommende Betriebskosten (zusätzliche Strom- und Wartungskosten a.g. Lüftereinbau, neue Strom-Kochkosten etc.), Leerstände etc. über einen mehrjährigen Zeitraum berücksichtigt werden müssten.

Im Hinblick auf die Initiative des Senators Müller, bei Neuvermietungen Überschreitungen der OVM um mehr als 20% per Bußgeld zu verfolgen, weisen wir darauf hin, dass die Formulierung „im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung“ derartige Überschreitungen unvermeidlich generiert. Wenn bei Neuvermietungen Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20% strafbewehrt geahndet werden, so stellen die o.g. Nettokaltmieten für Bestandsmieter einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in unseren Augen einen Skandal dar. Es entsteht die absurde Situation, dass Bestandsmieter eine höhere Miete zahlen als Neumieter, die in die durch die Modernisierungsmaßnahmen entmieteten Leerwohnungen desselben Hauses einziehen.

### III. Abhilfe

Das Mietenbündnispapier besitzt deutliche Schwächen, die verhindern, dass es seinen beabsichtigten und propagierten Zweck erfüllt. Insbesondere für den Fall von Modernisierungsvorhaben städtischer Wohnungsbaugesellschaften sind umgehende Korrekturen und Präzisierungen erforderlich, um schweren Schaden von den betroffenen Mietern und auch von der Stadt abzuwenden. Gegenwärtig kommt es mit Rückendeckung des Mietenbündnisses zu Gentrifizierungsprozessen, der Mietspiegel wird in die Höhe getrieben und bislang autark wirtschaftende Mieter werden zu Leistungsempfängern gemacht.

Wir bitten daher dringend um die umgehende Korrektur der folgenden Regelung des Mietenbündnis-Papiers:

**Bisher: „Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.“ (S. 15)**

**Zu ersetzen durch: „Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete.“**

**Überdies muss dringend sichergestellt werden, dass der Maßnahmenumfang der energetischen Sanierung gemäß Mietenbündnis auf Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen zugeschnitten ist. Dafür bedarf es klarer, einforderbarer Richtlinien sowie einer unabhängigen Kontrollinstanz.**

Vielen Dank!

Hochachtungsvoll,

Bündnis „Pankower MieterProtest“  
[www.pankower-mieterprotest.de](http://www.pankower-mieterprotest.de)

#### Anlagen

- Anlage A: Beispielberechnungen zur Mietbelastung
- Anlage B: Dossier Kritik der Betriebskosten („BeKo“)-Einsparung, 36 Seiten  
**[aufgrund des Umfangs und der teils vertraulichen Daten hier nur als Auszug anhängend.  
Bei Interesse bitte nachfragen.]**

Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Website [www.Pankower-MieterProtest.de](http://www.Pankower-MieterProtest.de). Für  
Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

## Das Missverhältnis zwischen Einkommen und Bruttowarmmiete

Die Regelung, nach der die Bruttowarmmiete auf 30 % des Haushaltsnettoeinkommens reduziert wird, ergibt bei Geringverdienern (Mindestlohn wird angesetzt) folgende Situation:

### Beispielrechnung 1 - Single-Haushalt

(Single, Arbeitszeit: 39h/Woche, Mindestlohn: 8,50 EUR/h)

|                                                                                     |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Einkommen (Brutto)                                                                  | 1.428 €              |                      |
| Einkommen (Netto)                                                                   | 1.046 €              |                      |
| 30% des Netto-Einkommens                                                            | 313,80 €             |                      |
|                                                                                     |                      |                      |
| Wohnungsgröße                                                                       | 45,00 m <sup>2</sup> | 55,00 m <sup>2</sup> |
| Bruttowarmmiete pro m <sup>2</sup><br>maximal (entspricht 30 % des Nettoeinkommens) | 6,97 €               | 5,71 €               |

Hat ein Single, der 39h/Woche zum Mindestlohn arbeitet, eine Wohnung mit 45,00 m<sup>2</sup>, so dürfte die Bruttowarmmiete nicht mehr als 6,97 € pro m<sup>2</sup> betragen. Höhere Bruttowarmmieten führen zur Überschreitung der Härtefall-Grenze (30 % des Nettoeinkommens).

Ist die Wohnung 55,00 m<sup>2</sup> groß, dürfte die Bruttowarmmiete nicht mehr als 5,71 € pro m<sup>2</sup> betragen.

Die Bruttowarmmieten der GESOBAU werden nach der Sanierung wohl deutlich über diesen Werten liegen.

### Beispielrechnung 2 - Familie mit Kind

(Vater/Mutter arbeiten je 39h/Woche, Mindestlohn: 8,50 EUR/h)

|                                                                                     |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Einkommen Vater (Brutto)                                                            | 1.428 €              |                      |
| Einkommen Mutter (Brutto)                                                           | 1.428 €              |                      |
| Kindergeld                                                                          | 184 €                |                      |
| Haushaltseinkommen (Netto)                                                          | 2.290,00 €           |                      |
| 30% des Netto-Einkommens                                                            | 687 €                |                      |
|                                                                                     |                      |                      |
| Wohnungsgröße                                                                       | 75,00 m <sup>2</sup> | 85,00 m <sup>2</sup> |
| Bruttowarmmiete pro m <sup>2</sup><br>maximal (entspricht 30 % des Nettoeinkommens) | 9,16 €               | 8,08 €               |

In einer Familie mit einem Kind, in der beide Eltern jeweils 39h/Woche zum Mindestlohn arbeiten, dürfte die Bruttowarmmiete bei einer Wohnungsgröße von 75,00 m<sup>2</sup> nicht mehr als 9,16 € pro m<sup>2</sup> betragen. Höhere Bruttowarmmieten führen zur Überschreitung der Härtefall-Grenze (30 % des Nettoeinkommens).

Ist die Wohnung 85,00 m<sup>2</sup> groß, dürfte die Bruttowarmmiete nicht mehr als 8,08 € pro m<sup>2</sup> betragen.

Die Bruttowarmmieten der GESOBAU für 85,00 m<sup>2</sup> große Wohnungen liegen vor der Sanierung bei maximal 7 - 8 € pro m<sup>2</sup> und nach der Sanierung bei knapp 10 € pro m<sup>2</sup>.

Quellen zur Berechnung:

<http://www.mindestlohn.de/hintergrund/faq/kann-man-davon-leben/>

<http://www.brutto-netto-rechner.info/>

## **Kritik der Betriebskosten („BeKo“)-Einsparung als Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach Modernisierung**

*Angekündigte Kappungsregel der GESOBAU:* „Ermittlung der Kappung der Modernisierungsumlage: d. Zur ortsüblichen Vergleichsmiete aus 1. wird die vom Planungsbüro ermittelte Betriebskosteneinsparung (gemäß Ermittlung und Dokumentation nach §4) addiert, um die maximale Obergrenze der Nettokaltmiete nach Modernisierung zu berechnen.“

*Grundlage (Mietenbündnis des Berliner Senats, S. 15):* „Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.“

Wir lehnen die von den Planungsbüros ermittelten und uns in den Modernisierungsankündigungen mitgeteilten Betriebskosteneinsparungen sowohl vom Verfahren her als auch hinsichtlich der Ergebnisse ab, da hinreichende Evidenzen vorliegen, dass die behaupteten Einsparungswerte nicht realisiert werden können. Da die BeKo-Einsparung einen mietspiegelrelevanten Aufschlag darstellt, ist hier besondere Sorgfalt geboten. (vgl. *Anlage 1: Angekündigte Kappung der Nettokaltmiete nach Modernisierung, ortsübliche Vergleichsmiete und von uns daraus nachvollzogene BeKo-Einsparungsbehauptung*).

Wenn falsch ermittelte Betriebskosteneinsparungen in die Berechnung der Kappungsgrenze für die Kaltmiete nach Modernisierung eingehen, werden Tatsachen zum Nachteil der Mieter geschaffen, die nach unserer Auffassung dem Mietenbündnis zuwider laufen. Die Grundlage dafür bildet der Punkt 5b des Mietenbündnisses: „Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.“ Nach unserer Auffassung ist diese Regelung ein dringend zu korrigierender Fehler des Mietenbündnisses. Die hinter der Formulierung stehende Intention einer Warmmietenneutralität ist empirisch nur über die Beobachtung einer mehrjährigen Zeitspanne vor und nach der Modernisierung feststellbar. In diesem Sinne ist die „Betriebskosteneinsparung“ gemäß dem übergeordneten Leitbild des Mietenbündnisses („Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspreisdämpfend.“, Mietenbündnis, D) als „tatsächlich erzielte Betriebskosteneinsparung“ zu interpretieren: „erzielten“ drückt einen faktischen Zustand *post festum* aus und bedeutet nicht „prognostizierten“ oder „theoretisch im Idealfall zu erzielenden“.

Trotz anzunehmender formaler und mathematischer Korrektheit sind die von den Planungsbüros bisher errechneten Betriebskosteneinsparungen falsch, da sie mit falschen Tatsachen und unzutreffenden theoretischen Bezugsgrößen operieren und folglich nicht die Realität abbilden. Belegt wird dies durch eine Vielzahl von Fakten. Im Einzelnen:

a. Bei der Angabe von Heizkosten vor und nach Modernisierung wird ausdrücklich auf „Schätzwerte“ Bezug genommen. (vgl. Anlage 2: Gesobau/GPlant-Berechnung zur Wolfshager Straße/Kavalierstraße)

b. Trotz tatsächlich hausweiter Ausstattung mit Gasetagenheizungen werden 65% Ofenheizungen/Braunkohleverbrauch als Berechnungsgrundlage des Ist-Zustandes angenommen. (vgl. Anlage 3: Energieausweis Trelleborger Str. vor Mod.)

c. Die Quadratmeter-Angaben der Energieausweise vor und nach Modernisierung weisen für ein und dasselbe Objekt große Differenzen auf (vgl. Anlagen 3 und 4: Energieausweise Trelleborger Str. vor und nach Mod.)

d. Die Energieausweise vor/nach Modernisierung sind auf unterschiedlichen EnEV-Grundlagen mit unterschiedlichen Referenzwerten erstellt und daher nicht zur Ermittlung des energetischen Einsparpotenzials per Differenzbildung geeignet. (vgl. Anlagen 3 und 4: Energieausweise Trelleborger Str., vor Mod: EnEV 2007, nach Mod: EnEV 2009)

e. Durchschnittsermittlungen realer Verbräuche der Mieter anhand von GASAG-Abrechnungen über mehrere Jahre zeigen für fast alle untersuchten Häuser immense Unterschiede zum behaupteten energetischen Ist-Zustand. (vgl. Anlage 5: Darlegung von Dipl.Ing. Stefan Schneider sowie Anlage 6: Berechnungsbeispiel Trelleborger Str.)

f. Die in den Mod.-Ankündigungen genannten zukünftigen Verbrauchswerte für Heizung und Warmwasser sind vielfach nicht realistisch (Bsp. 0,49 €/qm), da sowohl Auskünfte des Mietervereins als auch Neuvermietungsangebote der GESOBAU für energetisch sanierte Gebäude Werte um 1 €/qm nennen. Das 2011 energetisch modernisierte GESOBAU-Objekt Eschengraben 21 / Trelleborger Str. 23–37 / Hallandstraße 26–28 zeigt nach Aussagen der Mieter nach Modernisierung relevant höhere Betriebskosten als vor der Modernisierung. (liegt der GESOBAU vor)

g. Einzelberechnungen von Mietern zeigen, dass ein Vergleich von gegenwärtigen Heizkosten (GASAG-Abrechnungen) und behaupteter BeKo-Einsparung zu absurden Ergebnissen führt: Es müssten im Effekt negative Heizkosten vorhanden sein. (vgl. Anlagen 7 und 8: Musterberechnungen Trelleborger Str.)

h. Weiterhin verweisen wir exemplarisch auf die versammelten Argumente des von uns in Auftrag gegebenen Gutachtens des Sachverständigenbüros Wunderlich zum energetischen Modernisierungsvorhaben des Objektes Trelleborger Str./Hallandstraße. (vgl. Anlage 9)

i. Schließlich verweisen wir exemplarisch auf die detaillierten Darlegungen der Mietergemeinschaft Vinetastraße. (vgl. Anlage 10)

**FAZIT:** Durch den BeKo-Einsparungs-Aufschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete werden variable Kosten (Heizkosten) zu fixen Kosten (Nettokaltmiete) gemacht – ein mietspiegel-treibendes und aus unserer Sicht fragwürdiges Verfahren. Die im Wesentlichen auf Schätzwerten beruhende Einsparungsbehauptung entzieht sich jeglicher Überprüfung/Evaluierung und sorgt dafür, dass die Nettokaltmiete für Bestandsmieter nach Modernisierung „durch die Hintertür“ weit über den Mietspiegel getrieben wird. Das ist nicht zu akzeptieren. Wir Bestandsmieter fordern die ersatzlose Streichung der „BeKo-Einsparung“ und eine Nettokaltmiete nach Modernisierung, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.



### GESOBAU-Kappung der Nettokaltmiete nach Modernisierung und ortsübliche Vergleichsmiete

Die Kappungsgrenzen setzen sich nach Aussage der GESOBAU folgendermaßen zusammen:  
ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierten Zustand + „BeKo-Umlage“.

(„Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.“, Mietenbündnis S. 15)

Damit liegt die GESOBAU **27% bis 59% bzw. 1,62€ bis 2,73€ über dem Mittelwert des Mietspiegels**, was der Intention des Mietenbündnisses klar widerspricht.

(„Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts [d.h. unter dem Median] miетpreisdämpfend.“, Mietenbündnis S. 9)

Die auf Schätzwerten basierende BeKo-Umlage ist nachweislich falsch, ihre im Mietenbündnis verankerte Zulässigkeit stellt einen Freibrief zur nahezu willkürlichen Mietspiegelüberschreitung dar.

|                                         | Kappungsgrenze<br>GESOBAU<br>(lt. Mod.-Ankünd.) | Mietspiegel 2011 /<br>modernisierter<br>Zustand*                                             | Differenz zu<br>MEDIAN / MAX                                 | BeKo-Aufschlag<br>(rechnerisch<br>ermittelt) |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Wolfshagener Str. 74 /<br>Kavalierstr.9 | 7,24 € /qm                                      | <b>5,08</b><br>4,19 – 6,44<br>für 90qm und mehr                                              | 2,16 / 0,80€<br>42,5 / 12,4%                                 | 0,80€                                        |
| Trelleborger Str. 39,<br>41, 43         | 7,12 € /qm                                      | <b>5,18</b><br>4,39 – 5,83<br>für 60-90qm<br><b>5,24</b><br>4,56 – 6,00<br>für 40-60qm       | 1,94 / 1,29€<br>37,5 / 22,1%<br>1,88 / 1,12€<br>35,9 / 18,6% | 1,29€<br>1,12€                               |
| Hallandstr. 27                          | 6,95 € /qm                                      | <b>5,18</b><br>4,39 – 5,83<br>für 60-90qm                                                    | 1,77 / 1,12€<br>34,2 / 19,2%                                 | 1,12€                                        |
| Pestalozzistr. 4                        | 7,56 € / qm                                     | <b>5,47</b><br>4,44 – 6,52<br>für 60-90qm                                                    | 2,09 / 1,04€<br>38,2 / 16%                                   | 1,04€                                        |
| Florapromenade 21                       | 7,24 € / qm                                     | <b>5,47</b><br>4,44 – 6,52<br>für 60-90qm                                                    | 1,77 / 0,72€<br>32,4 / 11%                                   | 0,72€                                        |
| Vinetastr. 5 /                          | 7,39 € /qm                                      | <b>4,66</b><br>3,04 – 5,82<br>für über 90 qm                                                 | 2,73 / 1,57€<br>58,6 / 26,9%                                 | 1,57€                                        |
| Westerlandstr. 16,<br>16a, 16b          | 7,39 € /qm???                                   | <b>5,18</b><br>4,39 – 5,86<br>für 60-90qm                                                    | 2,21 / 1,53€ ???<br>42,7 / 26,1% ???                         | 1,53€                                        |
| Skladanowskistr. 1/<br>Treskowstr. 57   | 8,02 € /qm                                      | <b>5,80</b><br>4,99 – 6,97<br>für 60-90qm<br><b>5,82</b><br>4,81 – 7,34<br>für 90qm und mehr | 2,22 / 1,05€<br>38,3 / 15%<br>2,20 / 0,68€<br>37,8 / 9,3%    | 1,05€<br>0,68€                               |
| Waldstr. 22                             | 7,47 € /qm                                      | <b>5,80</b><br>4,99 – 6,97<br>für 60-90qm                                                    | 1,67 / 0,50€<br>28,8 / 7,2%                                  | 0,50€                                        |
| Gounodstr. 29, 31, 33                   | 6,93 € /qm                                      | <b>5,03</b><br>4,51 – 5,62<br>für 40-60qm                                                    | 1,90 / 1,31€<br>37,8 / 23,3%                                 | 1,31€                                        |
| Amalienstr. 25                          | 7,66 € /qm                                      | <b>6,02</b><br>5,22 – 7,00<br>für 40-60qm                                                    | 1,62 / 0,66€<br>27,2 / 9,4%                                  | 0,66€                                        |

\* Vergleichsmiete: Sammelheizung, Bad und IWC, entsprechend Mod.-Ankündigungsdatum bezogen auf Mietspiegel 2011