

Abgeordnetenhaus **B E R L I N**

Der Vorsitzende
des Petitionsausschusses

Abgeordnetenhaus von Berlin, Petitionsausschuss, 10111 Berlin

Bündnis "Pankower MieterProtest"

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geschäftszeichen	Bearbeiter(in)	Zimmer	Telefon (030) 2325 -	Telefax (030) 2325 -	Datum
3481/17	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	14.11.2013 [REDACTED]

Sehr geehrte [REDACTED]

die Mitglieder des Petitionsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin haben Ihre Eingabe beraten, in der Sie unter anderem eine Begrenzung von Bestandsmieten nach Modernisierungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verlangen und Forderungen zum Mietenbündnis stellen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte uns zu Ihrem Anliegen Folgendes mit:

Mit dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ vom 4. September 2012 wurden mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zugunsten der Mieterinnen und Mieter verschiedene mieterschützende Regelungen vereinbart. Die Geschäftsführungen/Vorstände der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind mit der Unterzeichnung des sogenannten Mietenbündnisses verschiedene Verpflichtungen eingegangen, die weit über das gesetzliche Maß hinausgehen.

Hinsichtlich der Mieterhöhungen nach Modernisierung wurden im Mietenbündnis folgende Verbesserungen gegenüber dem allgemeinen Mietrecht im BGB vereinbart: Mit Nr. 5 b) des Mietenbündnisses wurde festgelegt, dass Mieterhöhungen nach Modernisierung auf 9 Prozent der Modernisierungskosten jährlich beschränkt werden. (Gemäß § 559 BGB könnten 11 Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden.) Zusätzlich muss sich die Miete nach Modernisierung im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparungen bewegen.

Von diesen zusätzlichen mieterschützenden Regelungen des Mietenbündnisses profitieren alle Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, unabhängig von ihrem Einkommen.

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin-Mitte
(ehemaliger Preußischer Landtag)

U-Bahnhof
Potsdamer Platz
Kochstraße

S-Bahnhof
Anhalter Bhf.
Potsdamer Platz

DB-Bahnhof
Potsdamer Platz

Bus
M 29, M 41, M 48,
M 85, 200

Interne Telefonnummer: 99407 -

Internet: <http://www.parlament-berlin.de>
E-Mail: petmail@parlament-berlin.de

Das Mietenbündnis würdigt darüber hinaus in Abhängigkeit von der konkreten Einkommenssituation und den Gegebenheiten der Wohnung auch die soziale Verträglichkeit einer Mieterhöhung. So gilt gemäß Nr. 5 f), dass bei Haushalten, die die Bundeseinkommensgrenzen für Sozialwohnungen und die im Mietenbündnis festgelegten Wohnflächenobergrenzen einhalten, die Nettokaltmiete nach Mieterhöhung 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen soll. Damit Leistungsempfangende nach Sozialbuch (SGB) II und SGB XII durch Mieterhöhungen nicht verdrängt werden, haben sich die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften mit Nr. 5 h) im Mietenbündnis weiterhin verpflichtet, bei angemessen großen Wohnungen die jeweiligen Höchstwerte staatlicher Leistungen für Mietbelastungen zu beachten. Wichtig ist die konkrete Darlegung des sozialen Härtefalls bei Erhalt einer Mieterhöhung (nach Modernisierung) durch den Mieterhaushalt, damit gemeinsam mit der jeweiligen städtischen Wohnungsbau-gesellschaft eine Lösung gefunden werden kann.

Ihre Anliegen, durch Änderung des Mietenbündnisses die Miete nach Modernisierung generell auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu beschränken, soziale Härtefälle auch bei Überschreitung der vereinbarten Wohnflächenobergrenzen anzuerkennen und auf die konkreten Betriebskosteneinsparungen jedes Haushaltes abzustellen, können nicht umgesetzt werden.

Die energetische Sanierung von Wohnbauten unter Beachtung der baurechtlichen Vorgaben, insbesondere der Energieeinsparverordnung, ist für die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden. Das im Mietenbündnis zum gesetzlichen Mieterschutz zusätzlich Vereinbarte ist daher nicht beliebig erweiterbar, da energetische Sanierungen für die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften auch wirtschaftlich vertretbar sein müssen.

Die GESOBAU AG ist zur Sicherung der Durchführung der energetischen Sanierungen im Bezirk Pankow über das im Mietenbündnis Vereinbarte hinaus tätig geworden. Inhaltlich hat die GESOBAU zum weiteren Vorgehen Folgendes vorgetragen:

„Aufbauend auf dem zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften eingegangenen Mietenbündnis vereinbarte die GESOBAU AG mit der Mieterberatung Prenzlauer Berg und dem Bezirksamt Pankow von Berlin am 15. August 2013 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur sozialverträglichen Modernisierung im Pilotprojekt Pestalozzistraße 4.

Basierend auf den Erfahrungen des Pilotprojektes, soll ein Rahmenvertrag zwischen der GESOBAU und dem Bezirksamt für alle im Bezirk Pankow liegenden Modernisierungsvorhaben abgeschlossen werden.

Die energetische Modernisierung in der Pestalozzistraße 4 war im April 2013 von der GESOBAU aufgrund der Aktivitäten des Bündnisses Pankower MieterProtest und der folgenden Gespräche mit Vertretern der Politik zunächst gestoppt worden.

Eine wesentliche Änderung gegenüber dem bisherigen Vorgehen der GESOBAU bei Modernisierungsmaßnahmen ist die Einbindung einer unabhängigen Mieterberatung. Ebenfalls neu ist, dass der Bezirk Ersatzwohnraum für die Zwischen- bzw. Endumsetzung der Mieterhaushalte bei Bedarf der GESOBAU bereitstellt. Als Gegenleistung für diese Bereitstellung von Wohnraum verpflichtete sich die GESOBAU eins zu eins Wohnungen mit einer Nettomiete von 5,75 €/m², zur Verfügung zu stellen. Für Bestandsmieter wird die GESOBAU

die Mietenregelungen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten übernehmen. Hierbei wird die Angemessenheit des Wohnraums gemäß Bündnis berücksichtigt, wobei Kulanzregelungen (10 % Überschreitung der Wohnflächenobergrenzen) unaufgefordert in Ansatz gebracht werden.

Mitarbeiter der unabhängigen Mieterberatung werden in haushaltsweisen Vor-Ort-Gesprächen die soziale und finanzielle Situation der Mieter, den Ausstattungszustand der Wohnungen vor Modernisierung sowie den Bedarf an Ersatzwohnraum erfassen. Die Ergebnisse werden in Ergänzung und Abänderung zur Modernisierungsankündigung durch den Abschluss von individuellen Modernisierungs- und Räumungsvereinbarungen gesichert.

Mit Schreiben von 26. August 2013 kündigte die GESOBAU die geplanten Baumaßnahmen für das Objekt Pestalozzistraße 4 erneut an.

Im Rahmen des Abschlusses individueller Modernisierungsvereinbarungen und im Verlaufe des Baugeschehens hofft die GESOBAU, sowohl das Vertrauen in die Maßnahmen wie auch in die nunmehr getroffenen Vereinbarungen vertiefen zu können. Dazu soll insbesondere das o. g. Pilotprojekt beitragen.

Das Mietenbündnis bestimmt für Mieterhöhungen einen Härtefall, sofern unter Berücksichtigung der Angemessenheit der Wohnungsgröße die Nettokaltmietbelastung mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht. Der öffentlich-rechtliche Vertrag mit dem Bezirk Pankow für das Pilotprojekt Pestalozzistr. legt stattdessen die Bruttomietbelastung zugrunde. Weiterhin gibt es bei der Beurteilung der Angemessenheit der Wohnfläche keine starren Quadratmeterzahlen für Einpersonenhaushalte, sondern es wird hier auf die Zimmeranzahl abgestellt (eine Person bis zu zwei Zimmer). Bei Mehrpersonenhaushalten wird die Angemessenheit des Wohnraums gemäß Mietenbündnis berücksichtigt, wobei Kulanzregelungen (10 % Überschreitung) unaufgefordert in Ansatz gebracht werden.“

Zu den einzelnen in der Petition dargestellten Sachthemen hat die GESOBAU wie folgt Stellung genommen:

„Das Missverhältnis zwischen Einkommen und Bruttowarmmiete

Mit der Modernisierungsankündigung wurden Kosten und Umlagen nach geltendem Recht bzw. gemäß Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten (u. a. 9 % Umlage statt 11 %) angekündigt. Bei der Berechnung der Nettokaltmiete nach Modernisierung wurden dabei die Kappungsgrenzen berücksichtigt, die sich zum einen aus der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 20 %, zum anderen aus der ortsüblichen Vergleichsmiete plus Betriebskosteneinsparungen ergeben. Auf dieser Grundlage hat nun jeder Mieter, wie im Bündnis und weiterführend im Vertrag zum Pilotprojekt geregelt, die Möglichkeit, individuelle Vereinbarungen zur Miethöhe, Ersatzwohnraum oder anderweitige Begleitung durch die externe Mieterberatung in Anspruch zu nehmen. Die Berechnungsbeispiele, die die Petenten im Schreiben des Bündnisses Pankower MieterProtest zur Miethöhe nach Modernisierung aufzeigen, können aber nicht Gegenstand einer Modernisierungsankündigung sein, da hier bereits individuelle Gegebenheiten wie Einkommen und Personenanzahl je Haushalt verarbeitet wurden. Diese Daten sind zum Zeitpunkt der Modernisierungsankündigung der GESOBAU nicht bekannt und können daher erst im Rahmen individueller Modernisierungsvereinbarungen berücksichtigt werden.

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

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

Die für die Berechnung der Betriebskosteneinsparung für Objekte mit dezentralen Heizungsanlagen zugrunde gelegten Heizkosten vor Modernisierung werden von externen Fachplanern ermittelt und basieren auf Verbrauchsdatenberechnungen einschlägiger technischer Normen (DIN), aktuellen Energiepreisen und Benchmarks vergleichbarer Objekte. Da den Berechnungen durchschnittliche Verbrauchsdaten zugrunde liegen, sind je nach individuellem Mieterverhalten Abweichungen möglich. Die Erfahrungen der GESOBAU AG in vergleichbaren abgeschlossenen Bauvorhaben zeigen aber, dass die prognostizierten Betriebskosteneinsparungen eher übertroffen werden.

- 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.)

Die Ermittlung der Betriebskosteneinsparnis in der Trelleborger Straße erfolgt auf Basis der Betriebskostenabrechnung des vorangegangenen Jahres. Für die „kalten“ Betriebskosten liegen damit „echte“ Werte vor. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt bisher dezentral. Daher werden die warmen Betriebskosten vor Modernisierung auf Basis der aktuellen Energiepreise von einem externen Haustechnik-Fachplaner auf vorhandenen Erfahrungswerten geschätzt. Das vorherrschende Heizmedium dieser Wohnhausgruppe ist Gas. Die warmen Betriebskosten nach Modernisierung wurden auf Basis der durchzuführenden Energiesparmaßnahmen wie Dämmung der Gebäudehülle, Erneuerung der Fenster und Einbau einer Zentralheizung mit Fernwärme sowie Dämmung der Leitungen von den externen Fachplanern ermittelt und unterliegen einem laufenden Benchmark. Der Energieausweis für dieses Gebäude wurde 2008 erstellt und ist 10 Jahre gültig.

- 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 Modernisierung)

Die Berechnungen des Energieausweises basieren auf standardisierten Berechnungsverfahren. Vor Modernisierung war hier die sogenannte „thermische Hülle“ entlang der tatsächlichen Gebäudehülle anzusetzen, im Energieausweis für den Zustand nach Modernisierung verändert sich diese thermische Hülle durch die zusätzlichen Dämmmaßnahmen im Dachgeschoss. Das zieht veränderte Flächenansätze für die Berechnung des Energiebedarfs nach sich.

- 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 Modernisierung: EnEV 2007, nach Modernisierung: EnEV 2009)

Die Berechnungsverfahren für die Ermittlung des energetischen Einsparpotenzials sind standardisiert und ein Vergleich von Energieausweisen auch auf der Grundlage verschiedener EnEV- Novellierungen zulässig.

- 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.)

Energieausweise werden immer unabhängig vom Nutzerverhalten der einzelnen Mietparteien erstellt, da dieses sehr unterschiedlich sein kann und Mietparteien auch wechseln. Gemäß Vorgaben der EnEV sind daher die Energieausweise auf Basis des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes zu erstellen. Das Nutzerverhalten bleibt dabei unberücksichtigt.

- f. Die in den Modernisierungs-Ankündigungen genannten zukünftigen Verbrauchswerte für Heizung und Warmwasser sind vielfach nicht realistisch (Bsp. 0,49 €/m²), da sowohl Auskünfte des Mietervereins als auch Neuvermietungsangebote der GESOBAU für energetisch sanierte Gebäude Werte um 1 €/qm nennen. Das bis 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 auf (liegt der GESOBAU vor).

In dem angesprochenen Vergleichsobjekt haben 11 wohnende Mieter eine Forderung aus der Betriebskostenabrechnung 2012 erhalten, für 91 wohnende Mieter ergab sich ein Guthaben. Die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und Warmwasser sind nach der Modernisierung geringer als vor der Modernisierung. Die neu hinzugekommenen Vorauszahlungen für die Heizung betragen durchschnittlich 0,46 €/m².

- 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.).

Eine Verbrauchsabrechnung der Mieter zeigt das aktuelle Nutzerverhalten der Mieter, gibt aber keine Aussage über den Energieverbrauch des Gesamtgebäudes. Daher ist gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) für die Berechnung von energetischen Maßnahmen die Zugrundelegung des Energiebedarfsausweises Pflicht.

- 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).

Das Gutachten liegt der GESOBAU AG vor, die Ansätze und Schlussfolgerungen werden derzeit geprüft.

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

Das Schreiben der Mietergemeinschaft Vinetastraße 5 zu Fragen der Betriebskosteneinsparung nach Modernisierung liegt in unserem Hause vor. Die spezifischen Sachthemen

werden mit den Mietern im Rahmen der neuanzukündigenden Modernisierungsmaßnahmen unter anderem in individuellen Vor-Ort-Gesprächen geklärt. Die Modernisierung des Wohnhauses wurde ebenfalls verschoben und ist nunmehr für 2014 geplant.“

Die vorgenannten Ausführungen zeigen, dass die mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ getroffenen Vereinbarungen bereits umgesetzt werden und im Falle der GESOBAU sogar zugunsten der Mieterinnen und Mieter modifiziert wurden. Auch wenn Ihre weitergehenden Forderungen nicht aufgegriffen werden, sind wir der Auffassung, dass insgesamt eine sozialverträgliche Lösung gefunden wurde, die unbezahlbaren Mieten und einer Verdrängung der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner entgegenwirkt und dennoch die notwendigen Modernisierungen ohne finanzielle Überforderung der Wohnungsbaugesellschaft sicherstellt. Wie ferner dargelegt wurde, wird es noch Einzelfallprüfungen geben. Da wir gegenwärtig keinen Raum für weitere Maßnahmen sehen, haben wir die Bearbeitung Ihrer Eingabe mit diesem Schreiben abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction mark covering the signature area of the letter.