

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 14. Juni 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juni 2016) und **Antwort**

Modernisierungsvorhaben der Vonovia in Schmargendorf: Was tun Senat und Bezirk gegen drohende Mietsteigerung und Verdrängung?

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

Frage 1: Ist dem Senat bekannt, dass sich in Schmargendorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit fast einem Jahr Mieterinnen und Mieter der Vonovia gegen die Gebäudesanierung in der Orber-, Salzbrunner und Charlottenbrunner Straße zur Wehr setzen und wie bewertet er dieses Engagement?

Frage 2: In welcher Weise haben Senat bzw. Bezirk von Mieterinnen und Mietern vorgebrachte umweltbezogene Bedenken und Beanstandungen geprüft?

Antworten zu 1 und 2: Dem Senat sind neben allgemein zugänglichen Medienberichten Einzelheiten zur Gebäudesanierung sowie vorgebrachte umweltbezogene Bedenken und Beanstandungen im genannten Fall nicht bekannt. Alle Mieterhaushalte sollten die zivilrechtlichen Regelungen zum Mieterschutz im Bürgerlichen Gesetzbuch oder auch andere gesetzliche Regelungen nutzen, um ihre Interessen zu wahren.

Frage 3: Sind dem Senat Fälle in anderen Bezirken bekannt, wo umweltbezogene Einwände von Bürger/innen geplante Dämmmaßnahmen an Gebäuden zum Erliegen brachten?

Antwort zu 3: Dem Senat sind aus der Fachpresse und den Medien zahlreiche zivilrechtliche Auseinandersetzungen der Mietvertragsparteien zu Modernisierungen (auch energetische) bekannt. Teilweise wurden auch die Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt. Welche genauen Einwände der Mieterinnen und Mieter für die Einstellung der Arbeiten jeweils ursächlich waren, ist nicht bekannt.

Frage 4: Teilt der Senat die Auffassung, dass eine Rahmenvereinbarung zwischen Bezirk und Wohnungsunternehmen geeignet wäre, die Sozial- und Stadtverträglichkeit des Vorhabens zu verbessern, wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 4: Vereinbarungen sind zu begrüßen, wenn sie Vorteile für die Mieterhaushalte und für die Stadt bewirken sowie gleichzeitig eine wirtschaftlich vertretbare energetische Gebäudesanierung gewährleisten.

Frage 5: Welche Kenntnis hat der Senat von den Aktivitäten des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf für eine sozial- und umweltverträgliche Gebäudesanierung, welchen Austausch gibt es hierzu zwischen Senat und Bezirk?

Antwort zu 5: Dem Senat sind keine Einzelheiten solcher Aktivitäten des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf zur Kenntnis gelangt.

Frage 6: Sind dem Senat die Gründe für die einstweiligen Verfügungen bekannt, die zum Stopp der Baumaßnahmen in einzelnen Wohnungen der Häuser Orber-, Salzbrunner und der Charlottenbrunner Straße geführt haben und wie beurteilt er diesen Umstand?

Antwort zu 6: Dem Senat liegen keine Informationen über ordnungsrechtliche Eingriffe in Bezug auf die genannten Baumaßnahmen vor. Die Bezirksamter von Berlin handeln diesbezüglich eigenständig.

Frage 7: Wie beurteilt der Senat das Thema 'Energetische Sanierung als Mietpreistreiber' und wie gedenkt er betroffenen Mieterinnen und Mietern zu helfen und das Thema auf die wohnungspolitische Agenda in der Stadt und auf Bundesebene zu setzen?

Antwort zu 7: Vor dem Hintergrund, dass im bestehenden Mietpreisrecht für nicht preisgebundene Wohnungen umfassende (auch energetische) Modernisierungen erhebliche Mieterhöhungen zur Folge haben können, sieht der Senat die Notwendigkeit zur Änderung der Regelungen zur Modernisierungsumlage im Bürgerlichen Gesetzbuch.

Der Senat hat unter anderem deshalb am 14. Juni 2016 beschlossen, den Gesetzesantrag über die Dämpfung der Mietentwicklung und die wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen in den Bundesrat einzubringen (Bundesrat-Drucksache 327/16).

Danach sollen Mieterhöhungen nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen durch Änderung des § 559 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) von elf auf acht Prozent jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten gesenkt werden. Daneben soll die Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit durch Ergänzung des § 559 Absatz 2 BGB verpflichtend werden, damit nur noch die zwingend notwendigen Modernisierungskosten umgelegt werden können. Der Ausschluss der Mieterhöhung nach Modernisierung bei Vorliegen eines finanziellen Härtefalles soll in § 559 Absatz 4 BGB durch Einführung einer Mietbelastungsquote bruttowarm von 40 Prozent zum Haushaltsnettoeinkommen näher bestimmt werden. Bei Modernisierungen, die zur Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes führen, soll zukünftig auch ein Härteeinwand aufgrund einer finanziellen Überlastung möglich sein. Die bisher enthaltene Einschränkung soll deshalb gestrichen werden.

Frage 8: Welchen Handlungsbedarf und welche Handlungsmöglichkeiten sieht der Senat in Bezug auf diese und vergleichbare renditeorientierte Sanierungsstrategien zu Ungunsten der Mieterinnen und Mieter und inwiefern ist der Senat aktiv geworden bzw. beabsichtigt dies?

Antwort zu 8: Der Senat sieht die Notwendigkeit, dass die gesetzlichen Regelungen für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen geändert werden und hat daher den in der Antwort zu Frage 7 näher dargestellten Gesetzesantrag in den Bundesrat eingebracht. Das Ziel ist der effektive Schutz der Mieterinnen und Mieter vor einer finanziellen Überforderung aufgrund von Modernisierungen, was die energetische Verbesserung von Wohngebäuden mit einschließt.

In Berlin werden zudem immer mehr soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen, in denen bauliche Veränderungen durch den Eigentümer genehmigungspflichtig sind. Das schützt Mieterinnen und Mieter unter anderem vor Luxussanierungen und der Umwandlung ihrer Mietwohnungen in Wohneigentum.

Berlin, den 27. Juni 2016

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juli 2016)