

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gaby Gottwald (LINKE) und Harald Gindra (LINKE)

vom 25. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2019)

zum Thema:

Bestandsbewirtschaftung der Deutschen Wohnen

und **Antwort** vom 08. Februar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. Feb. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald und
Herrn Abgeordneten Harald Gindra (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17662
vom 25.01.2019
über Bestandsbewirtschaftung der Deutschen Wohnen

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

Frage 1:

Wie hoch war der Instandhaltungsaufwand (€/m²/Jahr) in den letzten fünf Jahren bei der Deutschen Wohnen (DW) und bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Berliner Durchschnitt und im Bundesdurchschnitt?

Antwort zu 1:

Die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Angaben in €/m² und Jahr

Geschäftsjahr	Deutsche Wohnen ¹⁾	Städtische Wohnungsbaugesellschaften ²⁾
2013	10,36 €	18,08 €
2014	9,59 €	18,60 €
2015	9,45 €	19,17 €
2016	9,63 €	17,15 €
2017	10,52 €	16,90 €

¹⁾ Angaben für den Gesamtbestand aus den Geschäftsberichten der Deutsche Wohnen 2013 bis 2017.

²⁾ Angaben laut Abfrage beim BBU für den Gesamtbestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Angaben für Berlin und für das Geschäftsjahr 2018 liegen nicht vor.

Frage 2:

Wie hoch waren die Modernisierungsaufwendungen (€/m²/Jahr) in den letzten fünf Jahren bei der Deutschen Wohnen und bei den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Berliner Durchschnitt und im Bundesdurchschnitt?

Antwort zu 2:

Die durchschnittlichen Modernisierungsaufwendungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Angaben in €/m² und Jahr

Geschäftsjahr	Deutsche Wohnen ¹⁾	Städtische Wohnungsbaugesellschaften ²⁾
2013	4,67 €	10,09 €
2014	6,92 €	8,97 €
2015	10,53 €	10,70 €
2016	15,29 €	7,44 €
2017	22,85 €	7,68 €

¹⁾ Angaben für den Gesamtbestand aus den Geschäftsberichten der Deutsche Wohnen 2013 bis 2017.

²⁾ Angaben laut Abfrage beim BBU für den Gesamtbestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Angaben für Berlin und für das Geschäftsjahr 2018 liegen nicht vor.

Frage 3:

Liegen Daten darüber vor, wie hoch im letzten Jahr die durchschnittlichen Mieterhöhungen nach Modernisierung waren für den Bund, für Berlin, bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und bei der Deutschen Wohnen?

Antwort zu 3:

Die durchschnittliche Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bei den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften im kooperationsrelevanten Bestand betrug im Jahr 2017 0,59 €/m² monatlich (laut Abfrage beim BBU). Weitere Daten liegen nicht vor.

Frage 4:

Ist dem Senat bekannt, in welchen Beständen der DW in den letzten fünf Jahren größere Modernisierungen durchgeführt wurden (Überblick nach Jahren/Bezirken/Kiezen) und welche größeren Modernisierungsvorhaben in Planung sind, wie z.B. für fast 600 Wohnungen in Tempelhof-Schöneberg (Borussiastraße, Fuhrmannstraße, Ringbahnstraße, Germaniastraße)?

Antwort zu 4:

Der Senat erfasst das Modernisierungsgeschehen bei der Deutsche Wohnen nicht.

Frage 5:

Teilt der Senat die Auffassung, dass die DW einen systematischen Instandhaltungsrückstau aufweist und Investitionen strategisch für Modernisierungen verwendet werden, da deren Kosten über Mietsteigerungen auf die Mieter*innen umgelegt werden, und was rät der Senat den Mieter*innen der DW, wie unterlassene Instandhaltungen durchgesetzt werden können?

Antwort zu 5:

Es ist nicht Aufgabe des Senats, den Gebäudezustand eines privaten Unternehmens zu beurteilen und seine Auffassung dazu zu äußern.

Frage 6:

Müssen Mieter*innen den Einbau „smarter“ Techniken – wie im Fall der Deutschen Wohnen MiA (Meine intelligente Assistenz) – auch dann dulden, wenn sie diese nicht wünschen bzw. keine Verwendung dafür haben?

Antwort zu 6:

Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß § 555b BGB unter anderem bauliche Veränderungen, durch die nachhaltig Endenergie eingespart wird, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Der Senat hat nicht darüber zu entscheiden, ob eine bauliche Maßnahme eine Modernisierung darstellt und diese nach § 555d BGB durch die Mieterinnen und Mieter zu dulden ist. Im privatrechtlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte abschließend.

Frage 7:

Ist der Einbau solcher „smarter“ Techniken eine „wohntwertverbessernde Modernisierung“, die über einen erhöhten Wohnwert Mietsteigerungen nach dem Mietspiegel zulässt?

Antwort zu 7:

Die ordentlichen Gerichte entscheiden im Streitfall abschließend, ob der Einbau der „smarten Technik“ eine Modernisierung darstellt, die zur Mieterhöhung nach § 559 BGB berechtigt. Gemäß § 559 in Verbindung mit § 555b BGB berechtigen bauliche Veränderungen, durch die nachhaltig Endenergie eingespart wird, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden und die die Vermieterinnen und Vermieter nicht zu vertreten haben (soweit keine Erhaltungsmaßnahmen) zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen.

Frage 8:

Wie viel Personal steht in den jeweiligen Bezirken zur Prüfung von genehmigungspflichtigen Modernisierungsvorhaben zur Verfügung (bitte nach Bezirken und tatsächlich besetzten Vollzeitäquivalenten auflisten)?

Frage 9:

Reicht das Personal der Bezirke, um genehmigungspflichtige Modernisierungen sachgerecht zu prüfen, bevor Vorhaben genehmigt werden?

Antwort zu 8 und 9:

Im Bauordnungsrecht ist der Begriff der Modernisierung nicht definiert; Modernisierungen sind gegebenenfalls Bestandteil von Vorhaben. Aus Gründen der Standsicherheit und des Brandschutzes bzw. der Ordnung und Sicherheit relevante Vorhaben unterliegen bauordnungsrechtlichen Verfahren. Hingegen ist z.B. der Einbau von Fenstern und Türen bauordnungsrechtlich nach § 61 Absatz 1 Nr. 11 c) BauO Bln verfahrensfrei - unabhängig davon, ob damit eine energetische Modernisierung nach § 555b BGB verfolgt wird.

Die Bearbeitung bauordnungsrechtlicher Verfahren lässt eine Differenzierung hinsichtlich „genehmigungspflichtiger Modernisierungen“ nicht zu. Zu verfügbarem bzw. notwendigem Personal bzw. Vollzeitäquivalenten lassen sich deshalb keine Aussagen treffen.

Frage 10:

Welche Möglichkeiten haben Mieter*innen, sich gegen vermeintlich unrechtmäßige Modernisierungen zu wehren? Welche Pflichten haben Vermieter? Wo sieht der Senat Verbesserungsbedarf und -möglichkeiten?

Antwort zu 10:

Unrechtmäßige Modernisierungen müssen Mieterinnen und Mieter nicht dulden. Die Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen enthält vor allem das BGB. § 555b BGB definiert Modernisierungsmaßnahmen, § 555c BGB regelt die Ankündigung, § 555d die Duldung, § 555e BGB das Sonderkündigungsrecht des Mieters und § 555f BGB enthält Regelungen für Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Regelungen zu Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen enthalten die §§ 559 ff BGB. § 559d BGB beinhaltet Regelungen zu Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung. § 6 Wirtschaftsstrafgesetz enthält seit 1. Januar 2016 Regelungen zur Ordnungswidrigkeit bei Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise.

Das Land Berlin hat am 25. Juni 2018 einen Gesetzesantrag zur Modernisierung des sozialen Mietrechts in den Bundesrat eingebracht, der unter anderen Änderungen der Regelungen zur Modernisierung beinhaltet. Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme (Drucksache 18/1097) wurde das Abgeordnetenhaus über diese Berliner Bundesratsinitiative informiert.

Auch wenn das Land Berlin sich mit seinen Forderungen zur Mietrechtsverbesserung nicht im Bundesrat durchsetzen konnte, wurden mit dem am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetz Verbesserungen des Mieterschutzes bei Modernisierung wirksam: Die Modernisierungsumlage wurde von 11 auf 8 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten gesenkt. Eine absolute Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von sechs Jahren von 2 bzw. 3 €/m² wurde eingeführt. Der Tatbestand des „Herausmodernisierens“ wurde als Pflichtverletzung und Ordnungswidrigkeit definiert.

Frage 11:

Ist dem Senat bekannt, dass die Deutsche Wohnen ihren Mieter*innen verweigert, Originalbelege (Betriebskosten, Modernisierungen) einzusehen und prüfen zu können und wie kann den Mieter*innen zu ihrem Recht verholfen werden?

Antwort zu 11:

Nein, hierüber liegen keine Erkenntnisse vor. Mieterinnen und Mieter können ihre berechtigten Forderungen auf zivilrechtlichem Wege durchsetzen. Im Streit zwischen den Mietvertragsparteien entscheiden die ordentlichen Gerichte abschließend. Die bezirklichen Mieterberatungen klären die Mieterinnen und Mieter über ihre Rechtsansprüche auf.

Berlin, den 08.02.19

In Vertretung

S. Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen