

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg und Katalin Gennburg (LINKE)

vom 11. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. April 2019)

zum Thema:

**Duldungsklagen zu Modernisierungsmaßnahmen von kommunalen
Wohnungsgesellschaften**

und **Antwort** vom 03. Mai 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Mai 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg und
Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18592
vom 11.04.2019
über Duldungsklagen zu Modernisierungsmaßnahmen von kommunalen
Wohnungsgesellschaften

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie sind nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Modernisierungsmaßnahmen betreffende Duldungsklagen wurden seit 2010 in Berlin durch kommunale Wohnungsgesellschaften bei welchen Gerichten erhoben (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Gerichten und Gesellschaften)?

Antwort zu 1:

Die Gewobag kann erst ab 2016 ausweisen, wie viele der geführten Duldungsklagen aufgrund geplanter Modernisierungen erfolgten.

Die abgefragten Daten werden bei degewo nicht systemisch erfasst. Auskunftsgemäß werden nur in Ausnahmefällen tatsächlich Duldungsklagen im Hinblick auf umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen eingereicht. Grundsätzlich ist degewo bemüht, die Mieter im Gespräch davon zu überzeugen, einer Maßnahme zuzustimmen. Die dialogorientierte Arbeitsweise der WBM im Vorfeld von Modernisierungsmaßnahmen führte dazu, dass lediglich im Jahr 2012 fünf Duldungsklagen seitens der WBM eingereicht wurden.

Die GESOBAU hat seit 2010 rd. 22.000 Wohnungen modernisiert bzw. teilmodernisiert. Seit 2010 bis einschließlich 2018 wurden insgesamt 94 Modernisierungs-/Duldungsklagen eingereicht.

Tabelle 1:

Jahr	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	Gesobau*	WBM	degewo
2010	-	14	-	k.A.	-	k.A.
2011	-	38	-	k.A.	-	k.A.
2012	-	13	-	k.A.	5	k.A.
2013	-	6	6	k.A.	-	k.A.
2014	-	32	-	k.A.	-	k.A.
2015	-	10	1	k.A.	-	k.A.
2016	39	28	-	k.A.	-	k.A.
2017	14	4	4	k.A.	-	k.A.
2018	41	17	4	k.A.	-	k.A.
2019	3	12	-	k.A.	-	k.A.
Gesamt	97	174	15	94	5	k.A.

* Die Gesobau konnte keine Aufteilung nach Jahren vornehmen. 55 Klagen wurden vor dem Amtsgericht Pankow/Weißensee, 11 Klagen vor dem Amtsgericht Wedding erhoben. 3 Klagen wurden vor dem Amtsgericht Charlottenburg und 25 Klagen vor dem Landgericht Berlin erhoben.

Frage 2:

Wie viele dieser Duldungsklagen wurden durch die Gerichte mit welchem Ergebnis erledigt (bitte aufschlüsseln nach Jahren, Gerichten und Gesellschaften)?

Antwort zu 2:

Dazu werden bei degewo und der HOWOGE keine Daten erhoben.

Die fünf Rechtsstreitigkeiten der WBM wurden erstinstanzlich vor dem AG Tempelhof-Kreuzberg, sodann die jeweils eingelegten Berufungen vor dem Landgericht Berlin verhandelt. Drei Klagen endeten mit einem Vergleich und zwei mit einem Urteil zugunsten der WBM. Von den 94 Klagen der GESOBAU wurden 70 Duldungsklagen bisher entschieden: 30 Klagen wurden zugunsten der GESOBAU entschieden, 40 Klagen endeten mit einem Vergleich. Der Gewobag liegen zur Beantwortung der Frage erst ab dem Jahr 2016 relevante Daten vor.

Tabelle 2:						
	Urteil	Vergleich	Hauptsacheerledigung	noch offenes Verfahren	Rücknahme	Gerichtsstand
Gewobag	-					
2016	7	2	4	3	-	Amtsgericht Mitte
2016	2	1	1	-	1	Amtsgericht Spandau
2017	-	1	1	5	-	Amtsgericht Mitte
2018	11	5	3	5	11	Amtsgericht Mitte
2019	-	-	-	3	-	Amtsgericht Mitte
Howoge	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	
Stadt und Land	-					
2013	4	2				k.A.
2014	-	-	-	-	-	
2015	1	-	-	-	-	k.A.
2016	-	-	-	-	-	
2017	3	1	-	-	-	k.A.
2018	3	-	1	-	-	
2019						k.A.
Gesobau*	30	40	0	24	-	k.A.
WBM						
WBM 2012	2	3				Landgericht Berlin
degewo	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	

* Die Gesobau konnte keine Aufteilung nach Jahren vornehmen.

Frage 3:

Um wie viel Prozent wurde die Nettokaltmiete nach durch Rechtsweg erfolgreich durchgesetzter Duldung einer Modernisierungsmaßnahme seit 2010 durchschnittlich erhöht (bitte aufschlüsseln nach Jahren und Gesellschaften)?

Antwort zu 3:

Dazu werden bei degewo, GESOBAU und der HOWOGE keine Daten erhoben.

Bei der WBM erfolgte in den fünf Fällen eine Mieterhöhung um ca. 15%.

Bis 2015 wurden seitens der GEWOBAG keine Auswertungen hierzu erstellt. Aus dem Jahr 2016 wurde bereits ein Projekt abgerechnet, woraus sich eine Modernisierungsumlage von 1,06 €/m²/Monat ergab. Bezogen auf die Miete vor Modernisierung ergab sich eine durchschnittliche Erhöhung von 20%.

Bei der STADT und LAND ergab sich in 2013 eine durchschnittliche Erhöhung um 33% und in 2017 um 8%. In den anderen Jahren erfolgten keine Erhöhungen.

Frage 4:

Wie wird im Falle von energetischen Modernisierungen der im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) geregelte Grundsatz der Bruttowarmmietenneutralität für betroffene Mieter*innen nach Modernisierungen sichergestellt und in wie vielen Fällen wurde davon seit Beschluss des BEK aus jeweils welchen Gründen abgewichen?

Antwort zu 4:

Als Wegmarken zur Klimaneutralität sind die Klimaschutzziele des Landes Berlin in § 3 des Berliner Energiewendegesetzes (EWG Bln) rechtlich verbindlich festgeschrieben. Danach soll die Gesamtsumme der Berliner CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 Prozent, bis zum Jahr 2030 um mindestens 60 Prozent und bis zum Jahr

2050 um mindestens 85 Prozent im Vergleich zu der Gesamtsumme der CO₂-Emissionen des Jahres 1990 verringert werden.

Im Jahr 2017 haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" mit dem Land Berlin abgeschlossen. Dort ist u. a. geregelt, dass energetische Modernisierungsvorhaben einen hohen ökologischen Nutzen haben sollen. Außerdem soll angestrebt werden, Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umzusetzen. Um diesem Ziel näher zu kommen, können neben der Auswahl geeigneter Sanierungsmaßnahmen und Baustoffe auch Fördermittel in Anspruch genommen werden. Zudem beinhaltet die Kooperationsvereinbarung eine weitere, über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende, Absenkung der Modernisierungsumlage. Trotz v. g. Bemühungen führt jedoch die fehlende Kopplung von marktabhängigen Baukosten und Energieeinsparungen dazu, dass eine warmmietenneutrale Modernisierungsumlage nicht in jedem Fall vollumfänglich möglich ist. Eine weitere Schwierigkeit ist die Ermittlung der Energieeinsparung auf Grund energetischer Maßnahmen. Einflussfaktoren wie das individuelle Verbrauchsverhalten der Mieterinnen und Mieter, klimatische Veränderungen und Energiekostenentwicklungen können das Ergebnis der Einsparung verzerren.

Daher können von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften keine näher zu beziffernden Angaben gemacht werden.

Berlin, den 3. Mai 2019

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen