



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen und Bezirk Spandau schließen gemeinsame Vereinbarung für sozialverträgliche Sanierung

20.12.2022 Fachinformation

Teile der Spandauer Siedlung An der Kappe werden seit Oktober saniert. In einer gemeinsamen Vereinbarung haben sich der Bezirk Spandau und die Deutsche Wohnen SE auf Eckpunkte zur sozialverträglichen Umsetzung der Sanierung verständigt. Darin werden unter anderem Aussagen zu Modernisierungsumlage, Härtefallregelungen und Hilfsangebote für die Mieter:innen während der Arbeiten getroffen.

Lars Urbansky, Co-CEO der Deutsche Wohnen: „Mit Investitionen in die energetische Erhöhung unseres Gebäudebestandes möchten wir einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Energiekosten unserer Mieter:innen dauerhaft senken. Uns ist wichtig, alle Mieter:innen auf diesem Weg mitzunehmen und Sicherheit in unsicheren Zeiten zu vermitteln. Die vorliegende Vereinbarung ist Ausdruck und Ergebnis dieses Anliegens. Insbesondere kommt darin unser seit 2019 geltendes Mieterversprechen zum Ausdruck, wonach niemand durch Mieterhöhungen oder Modernisierungsmaßnahmen die Wohnung aufgeben muss. Für die konstruktive und erfolgreiche Arbeit daran möchte ich dem Bezirk Spandau und den beteiligten Mietervereinen danken.“

Gregor Kempert, Bezirksstadtrat für Soziales und Bürgerdienste: „Mit dieser ersten Vereinbarung zwischen Bezirksamt und der Deutsche Wohnen im Bezirk Spandau ist es uns gelungen, insbesondere einkommensschwache Mieterinnen und Mieter eine langfristig sichere Perspektive in der Siedlung zu geben. Die Bruttowarmmiete darf nach Modernisierung 30 Prozent des Haushalts-Nettoeinkommens nicht überschreiten. Auch allgemeine Erhöhungen der Nettokaltmiete sind bis zum 31.12.2027 ausgeschlossen. Bedenkt man, dass die Siedlung nicht in einem Sozialen Erhaltungsgebiet („Milieuschutzgebiet“) liegt und damit die Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig sind, danke ich ausdrücklich der Deutsche Wohnen für ihr soziales Entgegenkommen und ihre Kooperationsbereitschaft. Auch danke ich Frau Bezirksbürgermeisterin Dr. Carola Brückner, Herrn Jürgen Wilhelm vom Berliner Mieterverein sowie Herrn Marcel Eupen vom AMV – Alternativer Mieter- und Verbraucherschutz für ihre fachlich kompetente und zielführende Unterstützung bei den Verhandlungen.“

Eckpunkte der Vereinbarung

- Die Modernisierungsumlage wird pauschal auf maximal 2,00 €/m² begrenzt.
- Die Mieter:innen haben bis 3 Wochen nach Versand der Modernisierungsumlage Zeit, einen finanziellen Härtefall einwand geltend zu machen. Ein finanzieller Härtefall ist immer gegeben, wenn die Bruttowarmmiete nach Modernisierung 30 Prozent des Haushalts-Nettoeinkommens überschreiten würde.
- Bei Härtefällen wird die Deutsche Wohnen adäquate Hilfsmaßnahmen anbieten. Härtefälle mit besonderem Regelungsbedarf ergeben sich insbesondere aus gesundheitlichen und altersmäßigen Gründen.
- Bei Empfänger*innen von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe darf die Miete nach Modernisierung die zulässige Miethöhe nach der maßgeblichen Wohnkostenrichtlinie nicht übersteigen.
- Die Mieter*innen, die mit Beginn der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten Vertragsnehmer:innen waren, sind ab Unterzeichnung dieser Vereinbarung bis zum 31.12.2027 von allgemeinen Mieterhöhungen nach § 558 und § 559 BGB ausgenommen, es sei denn es handelt sich um Maßnahmen die die Deutsche Wohnen

nicht zu vertreten hat. Diese Regelung gilt nicht für die Mieterhöhungen nach § 559 BGB im Zusammenhang mit den hier behandelten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten.

Zur Baumaßnahme

Die seit Oktober laufenden Baumaßnahmen betreffen 203 Wohnungen. Sie umfassen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen. Die Modernisierungsmaßnahmen zielen auf die Herstellung eines zeitgemäßen energetischen Standards und dienen der spürbaren Steigerung des Wohnwerts. Im Einzelnen gehört dazu die Ertüchtigung der Gebäude durch die Dämmung der Fassaden und obersten Geschossdecken sowie der Austausch der bestehenden Treppenhaus- und Wohnungsfenster durch Kunststoff-Wärmeschutzfenster und neue Balkontüren. Darüber hinaus werden die Elektrosteigeleitungen in den Gebäuden erneuert. Dies sorgt künftig für eine ausreichende Leistungsbereitstellung in den Wohnungen, so dass energieintensive Geräte von allen Mieter:innen gleichzeitig betrieben werden können. Zusätzlich sorgen die Instandsetzungen wie die Überarbeitung der Treppenhäuser, Hauseingangsbereiche sowie Balkone für eine Verbesserung der Wohnqualität.

Siedlung An der Kappe

Die in den 1930er Jahren erbaute Siedlung umfasst rund 1.200 Wohnungen. Seit die Siedlung 2016 in den Bestand der Deutsche Wohnen übergegangen ist wurden verschiedene Problemlagen der Siedlung in Angriff genommen. Beispielsweise wurden ehemals verwilderte Mieter:innengärten instandgesetzt und aktiv gegen Vermüllung und erhöhtes Sperrmüllaufkommen vorgegangen. Auch in den Wohnungen wurde bei Mieter:innenwechseln investiert und beispielsweise Bäder saniert und die Elektrik erneuert. Die nun laufende umfassende Sanierung schließt an diese Maßnahmen an und bringt die Siedlung in einen von Grund auf zeitgemäßen Zustand.

<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-und-bezirk-spandau-schliessen-gemeinsame-vereinbarung-fuer-sozialvertraegliche-sanierung>