

Unsoziale Mietsteigerungen und drohende Verdrängung verhindern!

Fakten und Forderungen zur Großsanierung im Rhönring/Spessarttring durch die Bauverein AG
von Uli Franke, 3.10.2018, aktualisiert 7.10. und 24.10.

Die Großsanierung des Buxbaum-Ensembles

Im Rhön- und Spessarttring saniert die Bauverein AG seit 2017 einen Gebäudebestand, der insgesamt 52 Gebäude mit 900 Wohnungen umfasst. In diesen von August Buxbaum geplanten Arbeiterwohnungen leben vorwiegend Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen, teilweise schon seit Jahrzehnten. Etliche von ihnen haben über die Jahre selbst Hand angelegt und ihre Wohnungen selbst modernisiert (z.B. Bäder, Loggien). Die Bauverein AG hingegen hat jahrzehntelang nur das Allernötigste für die Instandhaltung getan, sowohl außen an den Gebäuden als auch in den Wohnungen.

Die Gebäude sollen bis 2021 von oben (Spessarttring 16) nach unten (Rhönring/Ecke Frankfurter Straße) Schritt für Schritt saniert und modernisiert werden. Im Spessarttring sind die Arbeiten bereits größtenteils abgeschlossen. Dort ist sichtbar, welche Vor- und Nachteile die Sanierung bringt.

Die Baumaßnahmen teilen sich in drei Bereiche auf: in die

- seit Jahrzehnten überfällige **Instandhaltung** der Häuser im Außenbereich.
- sehr teure **denkmalgerechte Fassadengestaltung**.
- **Modernisierung** u.a. der Fenster, des Dachs, der Keller und der Haustüren. Sie macht ca. 20% der Gesamtkosten aus. Eine Fassadendämmung ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht vorgesehen.

Innen werden die Wohnungen weder renoviert noch modernisiert. Letzteres wird von den meisten Mieterinnen und Mietern wegen der damit verbundenen Mieterhöhungsmöglichkeiten auch nicht unbedingt gewünscht. Es gibt Hinweise, dass freiwerdende Wohnungen dann auch innen modernisiert und deutlich über dem Mietspiegel vermietet werden.

Außerdem wird die Heizung auf Fernwärme umgestellt. Dies beschert den Mieterinnen und Mietern höhere Verbrauchs- und Betriebskosten, während die Bauverein AG langfristig Kosten für Anschaffung und Instandhaltung der Heizungsanlage spart.

Im Herbst 2017 gründete sich eine Mieterinitiative, die zunächst ihren Fokus auf den Erhalt der selbst eingebauten Loggien legte, letztendlich mit Erfolg. Als dann Anfang 2018 die ersten drastischen Mieterhöhungen auf Basis der Modernisierungsumlage eintrafen, trat der Kampf gegen diese Bedrohung in den Vordergrund. Ständiges Thema ist auch die vielfältige Kritik an der Durchführung der Baumaßnahmen und an der mangelhaften Kommunikation der Bauverein AG.

Ausmaß der Mieterhöhungen

Die Größen der 2, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen mit separater Küche liegen zwischen 60 und 110 qm. Die ortsübliche Vergleichsmiete für solche Wohnungen lag bis Mitte 2018 je nach Größe zwischen 7,50€/qm (4 Zi / 100qm) und 8,10€/qm (2 Zi / 60qm). Für die Baualtersklasse und die Überputz-Leitungen sind jeweils Abschläge von 3% anzurechnen. Somit ergeben sich Mietspiegel-Obergrenzen von 7,05€/qm (100qm-Wohnung) bis 7,60€/qm (60qm-Wohnung). Die Bauverein AG gibt in ihrem Schreiben an die Stadtverordneten (siehe unten) an, dass die mittlere Miete im Rhön-/Spessarttring bei 7,30€/qm liegt. Die bisherigen Mieten befinden sich also ganz überwiegend im Bereich der vom bis Mitte 2018 gültigen Mietspiegel festgelegten Obergrenze. **Sie sind demnach marktüblich und nicht besonders sozial.**

Auch die Einzelbetrachtung anhand der von Mieterinnen und Mietern zur Verfügung gestellten Informationen belegt, dass die Mieten meistens die Möglichkeiten des Mietspiegels ausschöpfen. Vereinzelt gibt es auch Mieten deutlich unterhalb des Mietspiegels. Das ist wohl vor allem bei langjährigen Mieterinnen und Mietern der Fall, die vor langer Zeit selbst substantiell in ihre Wohnung investiert haben. Die folgende Tabelle stellt einige anonymisierte Beispiele dar, die dem Autor vorliegen (gelb hinterlegt = erwartete, aber noch nicht ausgesprochene Erhöhung um 1,50€)

	<u>Wohnungsgröße</u>	<u>Mietspiegel 2016</u>	<u>Miete alt</u>	<u>Miete neu</u>	<u>Erhöhung</u>
(KB)	3 ZKB / 74qm	7,36€	7,47€	8,97€	20%
(R)	4 ZKB / 108qm	7,13€	5,64€	7,15€	27%
(UB)	2 ZKB / 58qm	7,61€	7,34€	8,84€	20%
(CS)	2 ZKB / 62qm	7,54€	7,50€	9,00€	20%
(BM)	4 ZKB / 89qm	6,84€	7,12€	8,62€	21%
(DB)	3 ZKB / 78qm	7,36€	7,50€	9,00€	20%
(QW)	3 ZKB / 75qm	7,36€	7,87€	9,37€	19%

Die Mieterhöhungen werden aufgrund der Modernisierungen ausgesprochen, die etwa ein Fünftel der gesamten Baukosten ausmachen. Die Primärenergieeinsparung hält sich dabei in Grenzen, da die Fassade nicht gedämmt wurde. Wegen der Umstellung auf die teurere Fernwärme werden die Mieterinnen und Mieter sogar höhere Energiekosten zu tragen haben.

Es wird auch kritisiert, dass **Instandhaltungskosten auf die Modernisierung angerechnet werden**. Beispielsweise wurde das Gerüst zu 60% der Modernisierung zugeschlagen, obwohl es ausschließlich für die zur Instandhaltung gehörenden Fassadenarbeiten benötigt wurde. Fenster, Türen, Keller- und Dachdämmung werden von innen eingebaut.

Die vorliegenden Schreiben zeigen, dass die Bauverein AG offenbar bei allen Mieterinnen und Mietern 1,50€ für die Modernisierung auf die Miete aufschlägt. **Das bedeutet bei den dort üblichen Mieten eine Erhöhung um ca. 20%.**

Der Mieterhöhungsbetrag von 1,50€ entspricht in zwei Beispielen **einer jährlichen Modernisierungsumlage von 10,2%** anstelle der gesetzlich zugelassenen 11% (1,64€). Dieser Prozentsatz kann von Haus zu Haus leicht variieren, da die Modernisierungskosten in verschiedenen Gebäuden nicht immer genau gleich sind.

Der neue Mietspiegel

Der neu erstellte Mietspiegel 2018 hat eine erheblich veränderte Struktur gegenüber seinem Vorgänger. Nach Angaben des Erstellers, dem IWU, steigen die Mieten im Schnitt gegenüber 2014 um knapp 9% (siehe Magistratsvorlage 2018/0140). Für die Gebäude des Buxbaum-Ensembles fällt diese Steigerung etwas höher aus, vor allem bei den großen Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern.

In der alten Struktur gelten die Merkmale: separate Küche, Wohnlagenklasse II, Baualtersklasse „vor 1977“ und Überputz-Leitungen. In der neuen Struktur gilt weiterhin die Wohnlagenklasse II und auch Überputz-Leitungen können zum Abzug gebracht werden. Allerdings gibt es eine neue Altersklasse für Altbauten „Baujahr 1948 und früher“, die einen Zuschlag mit sich bringt. Aufgrund der Kriegsschäden gilt aber in einigen mir bekannten Fällen ein Baujahr nach 1949, so dass diese nachteilige Veränderung für das Buxbaum-Ensemble möglicherweise gar nicht zum Tragen kommt. In diesem Fall gilt für drei fiktive Wohnungen des Buxbaum-Ensembles in verschiedenen Größen:

	<u>Mietspiegel 2016</u>	<u>Mietspiegel 2018</u>	<u>Anstieg</u>
2 Zi / 60qm	7,60€	8,42€	11%
3 Zi / 80qm	7,40€	8,13€	10%
4 Zi / 100qm	7,00€	8,21€	17%

Kleine und mittlere Wohnungen liegen also heute etwa 10% unter der aktuellen Obergrenze und bleiben vermutlich auch mit dem nächsten Mietspiegel 2022 vor einer Mieterhöhung geschützt. Wer eine große Wohnung bewohnt muss jedoch schon ab 2022 die nächste Mieterhöhung befürchten, wenn die Bauverein AG sich bis dahin nicht zur Zurückhaltung verpflichtet sieht.

Hochpreisige Neuvermietung

Im Oktober 2017 hat die Bauverein AG in einem Vermietungs-Portal im Internet eine Wohnung angeboten, deren Beschreibung eindeutig auf eine „Buxbaum-Wohnung“ im Spessartring hinweist (Martinsviertel aber PLZ 64287, Loggia, Großmodernisierung ab Juli mit Dach- und Fassadenerneuerung).

Diese Wohnung ist innen modernisiert (Bad, Fußboden). Sie ist 81 qm groß und wurde für eine Kaltmiete von 880€ angeboten. Somit beträgt der Mietzins 10,90€. Die Obergrenze laut Mietspiegel 2018 ist 9,47€ (8,38€ plus 13% Zuschläge für Wohnlage, Boden, Bad), d.h. es wird mit 15% über dem Mietspiegel vermietet. **Es handelt sich jedenfalls um eine Miete im hochpreisigen Segment.**

Dies weist deutlich darauf hin, dass geplant ist, die Wohnungen jeweils nach einem Auszug auch innen zu erneuern und dann Mietpreise weit oberhalb des Mietspiegels aufzurufen. **Mit dieser Mietpolitik würde die Bauverein AG im Laufe der nächsten 10 bis 15 Jahre das soziale Umfeld im Buxbaum-Ensemble weitgehend umkremeln.**

Fernwärme

Im Rahmen der Großsanierung, allerdings zeitlich etwas später, wird die Wärmeversorgung von Gaszentralheizung auf Fernwärme der entega umgestellt, die aus der Abwärme im nahe liegenden Müllheizkraftwerk entsteht.

Zum Preisvergleich mit anderen Heizsystemen muss ein „Vollkostenvergleich“ vorgenommen werden. Dieser beinhaltet Verbrauchskosten (Arbeitspreis für gelieferte Energiemenge), Betriebskosten (Grundpreis für Netzanschluss, Wartung der Anlagen) und Kapitalkosten (Anschaffung und Instandhaltung der Anlagen). Grundsätzlich trägt der Mieter die Verbrauchs- und Betriebskosten, die Kapitalkosten sind Sache des Vermieters. Die Systemkosten für Fernwärme zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass der Kapitalkostenanteil besonders niedrig ist, was aber durch einen höheren Betriebskostenanteil ungefähr ausgeglichen wird (Quelle: „Praxisbericht für das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz“ der Verbraucherzentrale Hamburg). **Es ergibt sich also bereits aus der grundsätzlichen Kostenstruktur, dass bei der Umstellung von Erdgas auf Fernwärme der Vermieter einen Kostenvorteil hat, den der Mieter durch einen hohen Grundpreis ausgleicht.**

Ein Mieter im Spessartring hat ausgerechnet, dass **bei gleichbleibendem Primärenergieverbrauch in seinem Haus die Energierechnung um ein Drittel steigen wird** (von 17.600 €/Jahr auf 23.400 €/Jahr). Dies entspricht monatlich 31 ct/qm und 4% der bisherigen Kaltmiete.

In einer Präsentation von 2016, die mir vorliegt, schätzte der technische Vorstand der Bauverein AG Armin Niedenthal, dass nach der energetischen Modernisierung und der Umstellung auf Fernwärme Mehrkosten auf 15 ct/qm auf die Mieterinnen und Mieter zukommen. Damit das zu der obigen Rechnung passt, müsste die Modernisierung 16% Primärenergieeinsparung erbringen. Ob der Einbau neuer Fenster und Wohnungstüren sowie die Dämmung von Dach und Keller dies tatsächlich erbringen kann, wird sich noch zeigen müssen.

Fazit: die Mieterinnen und Mieter sollen für die Modernisierung fast die volle gesetzliche Umlage und damit eine 20% höhere Miete bezahlen, obwohl auch die Bauverein AG selbst erwartet, dass die Energiekosten trotz der umgelegten Modernisierungsmaßnahmen ungefähr um weitere 15 ct/qm steigen werden.

Kosten der Unterkunft

Die oben genannten Beispiel-Wohnungen werden größtenteils nicht von Transferleistungs-Empfänger*innen bewohnt. Trotzdem lassen sich daran die Auswirkungen der Modernisierung auf Bedarfsgemeinschaften abschätzen.

Bisher wären alle betrachteten Wohnungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) tragbar: die Spalte „KdU alt“ zeigt, ab welcher Größe der Bedarfsgemeinschaft die Miete vollständig vom Jobcenter/Sozialamt übernommen wird. Dabei ist die Wohnung mitunter einige Quadratmeter größer als die

jeweils „angemessene Wohnungsgröße“.

<u>Wohnung</u>	<u>Miete alt</u>	<u>KdU alt</u>	<u>Miete neu</u>	<u>KdU neu</u>	<u>Aufzahlung</u>
(KB) 74qm	545€	ab 3 Pers.	664€	ab 4 Pers.	41€ (3 Pers.)
(UB) 58qm	441€	ab 2 Pers.	528€	ab 3 Pers.	21€ (2 Pers.)
(CS) 62qm	467€	ab 2 Pers.	560€	ab 3 Pers.	53€ (2 Pers.)
(BM) 89qm	609€	ab 3 Pers.	767€	ab 5 Pers.	144€ (3 P. 36€ 4 P.)
(DB) 78qm	574€	ab 3 Pers.	702€	ab 4 Pers.	79€ (3 Pers.)

Nach dem Aufschlag der Modernisierungsumlage könnten derzeitige Bewohner*innen keine der betrachteten Wohnungen halten, ohne aus dem Regelsatz aufzuzahlen (außer die Bedarfsgemeinschaft war vorher bereits größer als nötig). Bei künftiger Belegung durch KdU-Bedarfsgemeinschaften müsste die Bedarfsgemeinschaft mindestens eine Person größer sein als bisher. Dies führt jeweils zu beengten Wohnverhältnissen im unteren Bereich der „angemessenen Größe“.

Die Rechtfertigung der Bauverein AG

Am 30.8.2018 fand im Zusammenhang mit einer Aktuellen Stunde in der Stadtverordnetenversammlung eine Mieter-Demonstration statt. Zu diesem Anlass schickte die Bauverein AG ein Informationsschreiben „zur Modernisierung des Ensembles im Rhön-/Spessarting“ an die Stadtverordneten, in dem sie jegliche Kritik zurückwies.

Dieses Schreiben enthält in einigen wesentlichen Punkten falsche oder beschönigende Aussagen:

- *„Die Modernisierung erhöht den Wohnkomfort in den Häusern“.*
Tatsächlich werden die Wohnungen innen nicht modernisiert. Allenfalls könnten die neuen Fenster als kleine, aber sicher nicht substantielle Erhöhung des Komforts empfunden werden. Leider führen die neuen Fenster durch Schimmelbildung in einigen Fällen zu Nachteilen. Auch die Verbesserung des Schallschutzes wird angezweifelt.
- *„Der Löwenanteil der Kosten entfällt auf die Instandhaltung und nur 23% auf die Modernisierung. [...] Die Kosten für die Instandhaltungsmaßnahmen werden ausschließlich von der Bauverein AG getragen“*
Es ist die Pflicht der Bauverein AG, nach Jahrzehnten der Unterlassung endlich auf eigene Kosten für die Instandhaltung der Gebäude zu sorgen. Die hohen Kosten sind wesentlich durch den Denkmalschutz begründet. Die den gesetzlichen Rahmen weitgehend ausschöpfende Umlage der Modernisierung auf die Mieterinnen und Mieter wird nicht dadurch rück-sichtsvoller, dass sie nur einen geringen Teil der Baukosten umfasst.
- *„Der Großteil der Mieten liegt auch nach der Mieterhöhung im mittleren Bereich des Darmstädter Mietspiegels“.*
Tatsächlich lagen die Mieten vorher ziemlich genau an der Obergrenze des Mietspiegels 2016 für die entsprechende Wohnlage/Altersklasse/Wohnungsqualität und waren somit markt-üblich, aber nicht sozial. Nach einer 20%igen Mieterhöhung liegen sie nun deutlich darüber. Bei Quadratmetermieten von 8,80€ aufwärts kann von bezahlbarem Wohnraum nicht mehr die Rede sein.
- *„Die Bauverein AG schöpft den gesetzlichen Rahmen hinsichtlich der Beteiligung der Mieter an den modernisierungsbedingten Kosten bei Weitem nicht aus“*
Diese Aussage ist falsch. Der Erhöhungsbetrag von 1,50€ entspricht in den meisten Fällen mehr als 10% der umlegbaren Kosten der Modernisierung. Damit bleibt die Bauverein AG nur geringfügig unter der gesetzlichen Obergrenze, die bekanntlich politisch von vielen Seiten heftig kritisiert wird. Die große Koalition in Berlin will sie demnächst auf 8% absenken. Die landeseigene Nassauische Heimstätte hat ihre Umlage auf 6% begrenzt.
- *„Der Mieter-Dialog wurde von den Teilnehmern als fruchtbar empfunden“*
Die mir bekannten Teilnehmerinnen und Teilnehmer dieser Veranstaltung äußern sich hierzu deutlich anders. Sie empfanden die Gespräche eher als Monolog und kritisieren, dass die Bauverein AG dabei nur die Mieterhöhungen erläutert, aber über deren Höhe nicht mit sich

verhandeln ließ. Sie sind jedenfalls nicht damit einverstanden, auf diese Weise vereinnahmt zu werden.

- *„Es ist kein Kunde bekannt, der sich auf die Härtefallregelung berufen hat“.*
Der Mieterbund berichtet von einem solchen Fall und habe diesen der Bauverein AG auch mitgeteilt. Im Übrigen gibt es keine klaren gesetzlichen Kriterien, welche Umstände als Härte zu betrachten sind und was dann daraus folgt. Wenn der Bauverein AG wirklich daran liegt, Menschen nicht übermäßig zu belasten, hätte sie Existenz und Kriterien der Härtefallregelung bei der Mieterhöhung mitteilen müssen.
- *„Die Umstellung [auf Fernwärme] trägt zur Reduktion der CO2-Emission und damit zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei“*
Die Bauverein AG hebt zu Recht die gesellschaftlich wünschenswerten Folgen der Fernwärme-Umstellung hervor (auch wenn CO2 eher das Welt- als das Stadtklima betrifft). Den Mieterinnen und Mietern geht es aber darum, dass ausschließlich ihnen die Kosten des neuen Heizsystems zusätzlich zum Modernisierungszuschlag aufgebürdet werden sollen. Für diese soziale Ungerechtigkeit fehlt den Autoren des Briefes offenbar das Gespür.

Ertragslage der Bauverein AG

Dank der stark gestiegenen Durchschnittsmieten können Wohnungsunternehmen in anderen Ballungsräumen höhere Mieteinnahmen für ihre Objekte erzielen als sie beim Bau kalkuliert hatten. Auch die Ertragslage der Bauverein AG ist sehr gut. Die folgende Tabelle zeigt die Jahresergebnisse der vergangenen sechs Jahre, die an die HEAG Holding und die Stadt Darmstadt vorgenommene Gewinnausschüttung sowie die für den sozialen Wohnungsbau zweckgebundene Rücklage. Letztere fließt zwar nicht aus der Bauverein AG ab, sie wird aber als kommunaler Eigenanteil für die Wohnraumförderung verwendet und ist daher mit einer Gewinnabführung vergleichbar.

	Jahresergebnis	Ausschüttung	Rücklage Wohnungsbau
2017	15,6	12,0	1,1
2016	19,1	12,0	4,8
2015	24,2	23,0	5,2
2014	19,9	29,1	4,4
2013	22,1	9,4	0,0
2012	23,9	0,0	0,0
	124,8	85,5	15,5

Quelle: Geschäftsberichte der Bauverein AG

Im Schnitt wurden also in den vergangenen 5 Jahren 20 Mio Euro jährlich aus Gewinnen der Bauverein AG entnommen. Verwendet wurden diese Mittel zum Verlustausgleich der HEAG mobilo, für den sozialen Wohnungsbau sowie allgemein zur Sanierung des städtischen Haushalts. Die Haushaltskonsolidierung der vergangenen Jahre ging also nicht unwesentlich auf Kosten der Mieterinnen und Mieter der Bauverein AG. Zum Vergleich: die entnommenen 20 Mio Euro entsprechen ungefähr der Hälfte des Gesamtaufkommens der Grundsteuer in Darmstadt.

Hätte man nur auf die Hälfte dieses Betrags verzichtet, so wäre in jedem dieser Jahre eine um durchschnittlich 900€ pro Wohneinheit niedrigere Jahres-Kaltmiete möglich gewesen (75 Euro pro Monat). Auf die Wohnfläche bezogen ergibt sich bei einer Gesamtwohnfläche der Bauverein-Mietwohnungen von 725.000 m² sich ein Mietsenkungspotential von monatlich 1,15 €/m² für alle Mieterinnen und Mieter. Aus der anderen Hälfte wären die warmmietenneutrale Umlage von Sanierungen (nicht nur im Buxbaum-Ensemble), höhere Investitionen in die Instandhaltung sowie eine Kostenbegrenzung der Fernwärme-Zwangsanschlüsse ohne weiteres finanzierbar gewesen.

Für die Zukunft sind jährliche Gewinnabführungen in Höhe von etwa 12 Mio Euro vorgesehen.

Politische Schlussfolgerungen

Die Großsanierung des Buxbaum-Ensembles zeigt beispielhaft, dass die Mietenpolitik der Bauverein AG nicht dazu geeignet ist, in breitem Rahmen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und den sozialen Frieden zu wahren. Deshalb muss die Stadtpolitik dem Unternehmen künftig einen Rahmen vorgeben, wie der soziale Auftrag ausgeführt werden soll.

Die aktuelle Kooperationsvereinbarung der Stadt mit ihrem Wohnungsbauunternehmen bezieht sich nur auf die Bereitstellung von Sozialwohnungen. Es ist aber auch möglich, mit öffentlichen Unternehmen die Begrenzung von Mieterhöhungen zu verabreden. So hat die Stadt Frankfurt mit der ABG vereinbart, dass sämtliche normalen Mieterhöhungen auf 1% pro Jahr begrenzt werden ([Presseinfo Stadt Frankfurt](#), 6.7.2016). Auch die Landesregierung hat sich mit der Nassauischen Heimstätte auf dieses Limit geeinigt und dabei auch die Modernisierungsumlage auf 6% begrenzt ([Pressemitteilung der Grünen im Römer](#), 5.6.2018)

Eine derart erweiterte Kooperationsvereinbarung ist auch in Darmstadt notwendig. Dass der finanzielle Spielraum hierfür vorhanden ist zeigen die obigen Betrachtungen zur Ertragslage. In Bezug auf die Miethöhe sollte sie die folgenden Punkte enthalten:

- 1. Begrenzung der Modernisierungsumlage.**
Vorschlag: 4% (entsprechend der Forderung des Mieterbunds) statt der gesetzlichen 11% bzw. demnächst 8%.
- 2. Begrenzung aller normalen Mieterhöhungen.**
Vorschlag: auf 1% wie die Stadt Frankfurt es mit der ABG vereinbart hat.
- 3. Keine Neuvermietungsrenten oberhalb des Mietspiegels.**
- 4. Kostenbegrenzung der Fernwärme auf das Niveau des Erdgaspreises,**
durch einen entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.
- 5. Keine weitere Entnahme von Gewinnen aus der Bauverein AG**
als Gegenleistung der Stadt zur Finanzierung der Einnahmeverluste.
- 6. Einrichtung einer neutralen Ombudsstelle für Mieterinnen und Mieter der Bauverein AG**
Ansiedlung z.B. im Bereich der Bürgerbeauftragten oder beim Wohnungsamt.