

WVB Wohnraumversorgung Berlin – AöR: Empfehlungen und erste Umsetzungsschritte zu

„Wissenschaftliche Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“

Die vorgelegte wissenschaftliche Vergleichsstudie von Modernisierungsmaßnahmen der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins (LWU) des Ingenieurbüros für Beratung im Immobilienmanagement Dr.-Ing. Schönberger aus Erfurt stellt eine Bestandsaufnahme dar. Die Studie ist eine Bestandsaufnahme der Maßnahmenumfänge der einzelnen Projekte der LWU und der baulichen Inhalte sowie der sich daraus ergebenden Kosten und Verbräuche mit deren Wirkung auf die Betriebskosten und auf die Miete für die Mieter*innen nach Modernisierung. Zusätzlich wurde im Rahmen der Studie untersucht, inwieweit eine mieterfreundliche Durchführung auf der Grundlage der bestehenden Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und den LWU zur Mitbestimmung durch die Mieter*innen praktiziert wurde.

In einem abschließenden Abschnitt (Wortlaut auf den S. 74 – 76 der Studie) werden von Seiten des Studienverfassers Empfehlungen ausgesprochen, die sich aus den gesammelten Erkenntnissen aus dem Zeitraum der Studiienerstellung speisen. Die Studie wie auch die darin enthaltenen Empfehlungen waren Grundlage intensiver Diskussionen in den Gremien der WVB (Verwaltungsrat am 12.12.2018 und Fachbeirat am 21.11.2018). Mit den LWU wurde die Studie am 26.06.2018 und die Empfehlungen aus der Studie am 04.09.19 beraten.

Als Auftrag aus der Kooperationsvereinbarung von Senat, WVB und LWU war die Sanierungsstrategie der LWU von der WVB zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieterräte der LWU zu evaluieren und „Vorschläge für eine behutsame Sanierung und energetische Modernisierung“ zu entwickeln. Hierfür wurden Studie und Empfehlungen in einem Workshop mit Vertretungen aus Mieterräten und Mieterbeiräten am 03.04.2019 diskutiert und Erfahrungen der Mietervertretungen dabei ergänzend aufgenommen.

Unter Auswertung der Veranstaltungen und der Studie werden nun diese Empfehlungen des Vorstands der WVB als Abschluss dieses umfangreichen Diskussionsprozesses veröffentlicht und gemäß Arbeitsplan der WVB „den Organen der WVB, den LWU sowie den Senatsverwaltungen zur Diskussion“ vorgelegt. Zusammen mit der Studie werden diese Empfehlungen auf der Website der WVB nunmehr auch der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

1. Empfehlung: Monitoring mit standardisierter Datenabfrage

Die Studie empfiehlt, dass die WVB zukünftig regelmäßig die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen des vergangenen Jahres und deren Auswirkungen auf die Kostenbelastung der Mietenden erfassen solle und hat hierfür eine standardisierte Datenabfragemaske seinem Gutachten beigelegt. Zur Umsetzung dieser Empfehlung wird die WVB in einer entsprechenden Arbeitsgruppe mit den LWU die zukünftig jährlich zu erfassenden Daten der Modernisierungsmaßnahmen festlegen und mit den LWU die regelmäßige Erfassung und dem Aufbau einer Datenbank hierfür in Angriff nehmen.

Der Verfasser hat besonderen Klärungsbedarf bei dem Umgang der Berechnung der internen Baunebenkosten gesehen. Seitens der LWU wurde auf die jeweils unterschiedlichen Verfahrensweisen bei der Kostenerfassung verwiesen, die einer einheitliche Erfassung entgegenstünden.

Als Ergebnis der Studie wird hervorgehoben, dass für einen sinnvollen Vergleich der energetischen Wirkungen von Modernisierungsmaßnahmen notwendig sei, die tatsächlichen Verbräuche ab rund drei Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Maßnahme auszuwerten, um eine Aussage darüber treffen zu können, welche Auswirkung die Modernisierungsmaßnahmen auf die tatsächlichen Verbräuche gehabt haben. Diese Empfehlung befindet sich bereits in der Umsetzung. Die WVB hat zusammen mit externen Fachleuten die Ausschreibung einer entsprechenden Studie durchgeführt und für 2020 wird mit aussagekräftigen Ergebnissen insbesondere zur Fragestellung von tatsächlichen Auswirkungen energetischer Modernisierungen auf die Warmmiete gerechnet.

2. Empfehlung: Einheitlicher Umgang mit Mietebündnis und Kooperationsvereinbarung

Der Verfasser hat bei der Studierarbeit festgestellt, dass der Umgang mit den Vorgaben aus dem Mietebündnis und der Kooperationsvereinbarung bei der Datenerstellung seitens der LWU nicht immer eindeutig gewesen sei. Als Beispiele wurde hierfür der Umgang mit leerstehenden Gebäuden zu Beginn der Modernisierung, die Einbindung von Mieter*innenbeiräten und die Höhe der Kappung der Modernisierungsumlage genannt. Der Grund ist möglicherweise zu jeweiligem Projektstart unterschiedlich vertraglicher Vereinbarungen zu suchen (etwa Mietebündnis, Wohnraumversorgungsgesetz bzw. Kooperationsvereinbarung). Die oben empfohlene Datenerfassung, die eine Zuordnung der jeweiligen Projektstarts, der Vermietungssituation zu Projektbeginn und der Einbeziehung der in Mieter*innenbeiräte ermöglicht, könnte im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorstehenden Empfehlung 1 (jährliche Erfassung) umgesetzt werden.

3. Empfehlung: Entwicklung einer einheitlichen Strategie für den Berliner Wohnungsbestand

Die Studie enthält eine Empfehlung zur Entwicklung einer langfristigen Portfoliostrategie entsprechend des jeweiligen Bestandes der LWU. Hierfür wurden mögliche Indikatoren vorgeschlagen:

Anzahl der Gebäude je Baualtersgruppe, Anzahl der Wohnungen je Baualtersgruppe, Anzahl der Wohnflächen je Baualtersgruppe sowie Zuordnung der Modernisierungszustände. Die angeregte Zuordnung der Modernisierungszustände wäre über sinnvolle Cluster zu definieren. Hierdurch soll vermieden werden, dass im Zeitablauf anstehende Investitionsnotwendigkeiten nicht eingeplant werden, weil z.B. entsprechende Wohnanlagen vor einigen Jahren umfassende Maßnahmen geführt wurden. Im nächsten Schritt sollten für die entsprechend identifizierten Gebäudesegmente unterschiedliche Modernisierungsstrategien definiert werden. Im Rahmen der Studie wurden entsprechende Strategien der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen befragt, aus Sicht des Gutachters seien diese aber nicht ausreichend auf die Aufgabe der LWU, breite Schichten der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum zu versorgen, ausgerichtet.

Die LWU haben den Vorschlag einer einheitlichen Portfoliostrategie im Gespräch mit der WVB mit dem Hauptargument abgelehnt, die unterschiedliche Bestandsstruktur würde dies ausschließen.

Nach Einschätzung des Gutachters gäbe es möglicherweise nach entsprechender Segmentierung des Wohnungsbestandes einzelne große Segmente, die auf Grund ihres technischen Zustandes durch kostengünstige gebündelte Einzelmaßnahmen soweit ertüchtigt werden können, dass sie längerfristig in ihrem Wert erhalten werden und wegen begrenzter Investition für ein mietenfreundliches Angebot sorgen könnten. Ein Aspekt dieser Fragestellung wird durch die in der ersten Empfehlung beschriebene Studie der WVB über warmmietenneutrale energetische Modernisierungen mit bearbeitet werden.

4. Kommunikation

In dieser Empfehlung regt der Gutachter an, die im Rahmen einer Clusterung (nach Empfehlung 3) identifizierten größeren Bestandssegmente, die wie vorstehend skizziert mit geringerem Aufwand und entsprechend niedrigen Mieterhöhungen modernisierbar sind, in den Fokus der öffentlichen Berichterstattung zu rücken. Bisher sei die kritische journalistische Begleitung von Modernisierungsmaßnahmen durch wenige, in der Menge nicht repräsentative Projekte, z.B. aus der Gründerzeit, verzerrt.

Im Rahmen der nichtöffentlichen Berichterstattung der WVB über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling werden derzeit erste Rahmendaten über den Gebäudezustand erfasst. In Umsetzung dieser Empfehlung könnte dies auch für eine öffentliche Darstellung weiterentwickelt werden.

5. Mieter*innenfreundliche Umsetzungsprozesse

Im Vergleich zu kommunalen Wohnungsunternehmen in anderen Großstädten betont der Studienverfasser, dass die Berliner LWU sich um mieter*innenfreundliche Durchführungsprozesse bemühen würden. Dies sei auch durch die Anforderungen aus dem Mietenbündnis und der Kooperationsvereinbarung bedingt. Dies führe aber auch zu Auswirkungen auf die Projektlaufzeit und den Aufwand für die LWU. Daher empfahl die Studie, das bisherige Partizipationsniveau nicht zu intensivieren.

Abweichend von dieser Empfehlung hat die WVB in vielen Einzelgesprächen und den Beratungen mit den Mietergremien festgestellt, dass die Mieterbeiräte und die Mieterräte stärker in die Diskussion zur Planung von Modernisierungsvorhaben einbezogen werden müssten. Dazu muss allerdings auch das unterschiedliche Rollenverständnis von Mieterräten und Mieterbeiräten präzisiert werden. Im Einvernehmen mit den LWU wird sich die WVB mit erläuternden Informationsunterlagen und weiteren Schulungen um Klärung der Aufgabenstellungen der Mietergremien bemühen und sich für deren fachliche Unterstützung einsetzen.

In den Beratungen über die vorgelegte wissenschaftliche Vergleichsstudie ist seitens der Mieter*innenvertretungen insbesondere das Problem einer frühzeitigen Ankündigung von Maßnahmen (auch der betroffenen Haushalte) mit dem Ziel einer ausreichenden Vorbereitung seitens der Mietergremien vorgehoben worden. Sofern eine Einbeziehung der Mietervertretungen in die Vorbereitung von Modernisierungsmaßnahmen erfolgte, wurde der geringe Einfluss auf den Umfang der jeweiligen Maßnahmen beklagt.

Zur Entwicklung von Empfehlungen zur künftigen Einbindung von betroffenen Mieter*innen sowie der zuständigen Mietergremien sind von der WVB in mehreren Sitzungen mit Fachberatern Instrumente mieternaher Beratung bei Modernisierungsvorhaben bei öffentlichen wie privaten Wohnungsunternehmen in Berlin diskutiert worden. Hierbei kann auch auf die langjährige Erfahrung mit dem sog. Sozialplanverfahren in Sanierungsgebieten zurückgegriffen werden.

Aus der Auswertung der Gespräche wird von der WVB im Jahr 2020 eine Handreichung für ein standardisiertes und mieterorientiertes Modernisierungsverfahren im Sinne einer mieterfreundlichen Durchführung von der WVB erarbeitet werden, um für zukünftige Modernisierungsvorhaben zur Verfügung zu stehen. Im Besonderen sollen Zeitabläufe und entsprechende Informationsflüsse über die geplanten Maßnahmen an die Mieterinnen und Mieter transparenter und verbindlich vorgesehen werden. Hierzu strebt die WVB eine verbindliche Vereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen an. Damit könnte dann der in der Kooperationsvereinbarung enthaltene Arbeitsauftrag an die WVB, „gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieterräte ... Vorschläge für eine behutsame Sanierung und energetische Modernisierung“ zu unterbreiten, zusammen mit Umsetzung der vorstehenden Empfehlungen, weitgehend abgeschlossen werden.