

Gegenüberstellung ÖRV Pankow und ÖRV Lichtenberg

	Pankow	Lichtenberg
Immobilienwirtschaftlicher Partner	GESOBAU AG, landeseigene Wohnungsbaugesellschaft	FFS 4 S.a.r.l., Private Equity/Venture Capital Fonds
Renditeziel	6% p.a.	soviel wie möglich
Partner der Berliner Verwaltung	Bezirksamt Pankow, Abteilung Stadtentwicklung, vertreten durch Baustadtrat Jens-Holger Kirchner	Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, vertreten durch Baustadtrat Wilfried Nünthel
Art des ÖRV	dreiseitiger Vertrag	zweiseitiger Vertrag
ÖRV motiviert durch	freiwillige Einsicht	Umstrukturierungsverordnung nach § 172 BGB (Erhaltungsrecht)
Partner Mieterberatung	Mieterberatung Prenzlauer Berg, Prenzlauer Alle 186, 10405 Berlin Sylvia Hoehne-Killewald	Büro für Sozialplanung, Lückstrasse 66, 10317 Berlin Dr. Wilhelm Fehse
Bürgerbeteiligung während Vertragsverhandlungen	ja	nein
Zielgruppe	ausschließlich Bestandsmieter	ausschließlich Bestandsmieter
Anzahl betroffene WE	ca. 400	ca. 960
Art der Gebäude	verschiedene Altbauten von 1900 - 1970	geschlossene Plattenbau-Siedlung ab 1973
Lage der Gebäude	Streubesitz in Alt-Pankow	Anna-Ebermann-Str. 1-24, Josef-Höhn-Str. 1-20, Wartenberger Str. 34-38c/44-72, Gehrenseestr. 67-77 in Alt-Hohenschönhausen
Laufzeit	2 Jahre vorläufig, anschließend längere Geltungsdauer beabsichtigt	nicht benannt
Bindung		keine Umwandlung binnen 10 Jahren
Ziel des ÖRV	individuelle Modernisierungsvereinbarung für jede Mietpartei	individuelle Modernisierungsvereinbarung für jede Mietpartei

Eckpunkte der beiden öffentlich-rechtlichen Verträge

	Pankow	Lichtenberg
Energetische Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> • Dämmung oberste Geschossdecke • Strangsanierung & Dämmung der Kalt/Warmwasser-Leitungen • Einbau von Wasseruhren • einheitliche/umfassende Badsanierung • Fassadendämmung durch Wärmedämmverbundsystem • Austausch der Kastendoppelfenster und älterer Fenster gegen neue Isolierglasfenster • teilweise Ersatz der Balkone • Sanierung der Elektroanlagen • Einbau einer Zentralheizung • Dämmung Kellerdecke 	<ul style="list-style-type: none"> • Dachsanierung • Strangsanierung & Dämmung der Warmwasser-Leitungen • Einbau von Wasseruhren • einheitliche/umfassende Badsanierung • Fassadendämmung durch Wärmedämmverbundsystem • Austausch der älteren Fenster gegen neue Isolierglasfenster • Balkon-Teilsanierung • Sanierung der Elektroanlagen • energieeffiziente Sanierung der Fernwärme-Übergabestationen • Austausch der Wohnungseingangstüren
Instandsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Dachreparatur • Neugestaltung der Gemeinschaftsanlagen • Überarbeitung der Wohnungseingangstüren • Kellertrockenlegung, wo möglich • u.a. 	nicht genau ausgewiesen
Ziel	langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit	langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit
Luxusmodernisierung	ausgeschlossen	ausgeschlossen
Modernisierungsumlage	9% nach Berliner Mietenbündnis	11% gesetzliche Umlage
Anpassung bestehender Modernisierungsvereinbarungen	nicht erforderlich	ja, binnen 2 Wochen

Sanierung erfolgt im Umsetzung während der Sanierung möglich	bewohnten Zustand <ul style="list-style-type: none"> • ja, wenn begründet • Umzugskostenübernahme 	bewohnten Zustand <ul style="list-style-type: none"> • ja, wenn begründet • Umzugskostenübernahme
Abrechnung real angefallener Modernisierungskosten	nach Abschluss der Baumaßnahmen	nach Abschluss der Baumaßnahmen
Kappingsregelung Miethöhen	<ul style="list-style-type: none"> • Kappung der Modernisierungskostenumlage bei ortsüblicher Vergleichsmiete plus Betriebskosteneinsparung • zusätzliche Kappung der Bruttowarmmiete auf 30% des Netto-Haushaltseinkommens für alle Mieter gegen Nachweis bei Angemessenheit des Wohnraums unter Berücksichtigung weitgehender Kulanzregelungen 	<p>Generelle Beschränkung auf maximale Nettokalt-Mieten nach Wohnfläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bis 40 m³ → 7,90 €/m³ • 40 – 60 m³ → 6,80 €/m³ • 60 – 90 m³ → 6,17 €/m³ <p>Keine Kappung für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen/Renten, keine Berücksichtigung von WBS-Kriterien</p>
Sonderregelung	<p>alle Transferleistungsempfänger und Wohngeldberechtigte</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaler Ansatz der WAV-Richtsätze als Bruttowarmmiete • 3 Jahre keine Mieterhöhung 	<p>nur Bezieher von SGB II & SGB XII-Leistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaler Ansatz der WAV-Richtsätze als Bruttowarmmiete • 3 Jahre keine Mieterhöhung
Voraussetzung für Sonderregelung	<p>Einkommensnachweise + Angemessenheit des Wohnraums:</p> <p>1 Pers – 1-2 Zi – unbegrenzt</p> <p>2 Pers. – 2 Zi – 66 m³</p> <p>3 Pers – 3 Zi – 82,5 m³</p> <p>4 Pers – 4 Zi – 93,5 m³</p> <p>jede weitere zzgl. 13,2 m³</p>	<p>Einkommensnachweise, Angemessenheit des Wohnraumes wird allein über Finanzierbarkeit durch die Mieter bestimmt</p>
Endumsetzung im Bestand	ohne Neuvermietungszuschlag	ohne Neuvermietungszuschlag
Genehmigte mietereigene Einbauten	werden zum Zeitwert entschädigt	werden zum Zeitwert entschädigt

Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohnungen	nicht vorgesehen	ausgeschlossen im 1.-3. OG der Gebäude, außer bei gesundheitlich deutlich eingeschränkten Mietern
erweiterter Kündigungsschutz für Bestandsmieter	Ausschluss von Kündigungen wegen Eigenbedarfs und Hinderung wirtschaftlicher Verwertung nach § 573 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BGB, wenn Häuser dereinst verkauft werden	nicht geregelt
Vermittlung belegungsgebundener Wohnungen durch Bezirk	ja	nein

Einsatz der bezirklichen Mieterberatung:

Kostenübernahme durch	Eigentümerin	Eigentümerin
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> • einführende Mieterversammlung zur Erläuterung der Vorhaben • Ermittlung der sozialen Lage der einzelnen Haushalte • Ermittlung der baulichen Ausstattung der Wohnung vor Ort • besondere Unterstützung von Mietern mit gesundheitlichen Problemen • Erarbeitung individueller Modernisierungsvereinbarungen • Vermittlung von Ersatzwohnraum und Zwischenumsetz-Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • zweiwöchentliche Mietersprechstunden im Kieztreff „Vor Ort“ • je nach dem, was die Mieter vorbringen • individuelle Modernisierungsvereinbarungen angestrebt
Sozialplanverfahren	aufsuchende Beratung aller Mieter	telefonische Ansprechbarkeit
Beratung wo?	in den Wohnungen der Mieter und im Büro der Mieterberatung	im Vorortbüro in offenen Sprechstunden
Sprechstunden	2 mal wöchentlich zusätzlich	alle 2 Wochen je 2 Stunden
Dauer	bis zur Baufertigstellung	bis zur Baufertigstellung

Zur Vergegenwärtigung dessen, was die öffentlich-rechtlichen Verträge jeweils geleistet haben:

Nach Mietrecht im BGB gibt es generell

- keine Mietobergrenze
- keine einkommensabhängige Mietendeckelung
- keine Härtefallregelung bei allgemein üblichen Baumaßnahmen
- nur Einzelfall-Entscheidungen der Gerichte zur Angemessenheit des Wohnraums
- keine Rücksicht auf Transferleistungsbezug oder Geringverdiener
- keine zeitliche Bindung der Miete
- keine Sozialplanverfahren
- keine Berücksichtigung hilfebedürftiger Bewohner
- Bereitstellung von Umsetzwohnungen nur im Einzelfall nach Gerichtsentscheidung
- kein Zur-Verfügung-Stellen von belegungsgebundenen Wohnungen

Und generell sieht das BGB auch keine Notwendigkeit zum Abschluss von individuellen Modernisierungsvereinbarung vor. Da Vertragsfreiheit herrscht, kann man eine solche zwar jederzeit mit dem Vermieter abschließen, wird dabei jedoch den Machtverhältnissen geschuldete Zugeständnisse machen müssen.