

## **Anfrage der AfD zur Modernisierung, Sanierung und Erfüllung gesetzlicher Vorschriften in der bestehenden Bausubstanz von Wohneinheiten der bauverein AG**

Folgende Fragen hinsichtlich Wohnsituation, Sanierung, Brandschutz, Elektroinstallation und spezielle Fragen bezüglich der Mietkosten bitten wir, wie in unserem Austauschgespräch vereinbart, zu beantworten:

### **A. Wohnsituation:**

1. Wie viele Menschen wohnen in der von der Großmaßnahme bis 2021 betroffenen Anlage?

Insgesamt umfasst die Maßnahme rund 50 Gebäude mit 581 Wohnungen.

2. Bei welchem Betrag bewegt sich die durchschnittliche Miete?  
(bitte mit Berechnungsmethode für den Mittelwert und die Varianz)

- a) Kaltmiete

Die durchschnittliche Kaltmiete vor Sanierung lag bei 7,24 €/m<sup>2</sup>

Die Durchschnittsmiete nach Sanierung wird bei 8,67 €/m<sup>2</sup> liegen.

- b) mit allen durchschnittlichen Nebenkosten

/

3. Welche Menschen sind betroffen?

- a) durchschnittliches Alter?
- b) Einkommensbereich?
- c) Transferleistungsempfänger vorher?
- d) Erwartbare folgende Transferleistungsempfänger (ohne Auszüge)?

Der bauverein AG liegen hierzu keine Angaben vor.

## B. Sanierung:

1. Wurden für diese oder andere Instandhaltungen / Modernisierungen Fördermittel beantragt?
  - a) z.B. für denkmalschutzgerechte Sanierung?
  - b) energieeinsparende Maßnahmen?
  - c) Wenn nein, warum nicht?

Nein.

2. Wie erfolgt die Abstimmung des Bauvereins mit ihren Mietern mit der Stadt als Hauptgesellschafter?

Diese Frage ist unverständlich.

3. Existieren generelle Vorgaben, Forderungen oder Wünsche seitens der Stadt an die Bauverein AG?
  - a) Wenn ja, welche?

Nein.

- b) Wie wurden diese beschlossen, und welche Verbindlichkeit kommt diesen zu?

/

4. Weshalb zahlen nur zwei Häuser die Modernisierungserhöhung, während andere bei gleichem Bauabschnitt diese noch nicht zahlen?

Die Modernisierung ist insgesamt für einen Zeitraum von fünf Jahren geplant. Sie erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Begonnen wurde im Jahr 2016 mit zwei Gebäuden im Spessartring (1. Bauabschnitt = Spessartring 16 / Alfred-Messel-Weg 2 und im Spessartring 27 / Hohler Weg 26). 2017 wurden dann die restlichen Gebäude im nördlichen Spessartring überarbeitet (2. Bauabschnitt). 2018 folgten erste Gebäude im Rhönring.

Die modernisierungsbedingte Mieterhöhung kommt immer erst dann zum Tragen, wenn die Schlussrechnungen und Abrechnungen aus dem jeweiligen Bauabschnitt vorliegen und die Modernisierungserhöhungen damit final berechnet und gesetzeskonform ausgesprochen werden können.

5. Wurden angemessene Mietminderungen gewährt, wenn ja für welche Beeinträchtigungen, wenn möglich mit Betrag und Belastungsintensität?

Minderungen wurden anhand der Intensität der Beeinträchtigungen berechnet. Diese war in den einzelnen Bauabschnitten unterschiedlich hoch. Soweit es in einzelnen Fällen zu besonderen Beeinträchtigungen kam, gab es individuelle Regelungen, die sich an der jeweiligen Beeinträchtigung orientierten.

6. Wie wurde durch die Baustelle entstehende Feuchtigkeit eingeplant?

Grundsätzlich werden die Bauteile während der Bauzeit bei jeder baulichen Maßnahme vorsorglich umfangreich abgedichtet.

Sobald der bauverein AG von den Mietern Feuchtigkeitsschäden gemeldet werden, werden diese zeitnah beseitigt. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Firma / die Firmen zur Schadensbeseitigung auch Zutritt zur Wohnung erhalten.

7. Wie wurde versucht, Schimmel zu vermeiden?

Schimmelbildung ist, das zeigt die Erfahrung, sehr häufig vom Nutzerverhalten abhängig. Um Mieter für richtiges Heizen und Lüften zu sensibilisieren, erhalten alle Mieter der bauverein AG vor Modernisierungen den Informationsflyer „Richtig heizen und lüften“ mit wichtigen Hinweisen und Tipps für ein gutes Raumklima sowie einer Raumklima-Testkarte.

8. Wie viele Fälle von Schimmelbildungen sind nach der Baustelle

- a) neu entstanden?
- b) stärker geworden?
- c) nachhaltig behoben worden?

Sobald Schimmelfälle von den betroffenen Mietern gemeldet werden, werden diese umgehend und nachhaltig beseitigt. Da sich viele Mieter diesbezüglich allerdings gar nicht bzw. erst geraume Zeit nach der Modernisierung melden, ist es für die bauverein AG oft nicht nachvollziehbar, ob Schimmel bereits vor der Modernisierung bestand oder erst danach entstanden ist. Eine Aufschlüsselung nach Punkten a) bis c) ist daher nicht möglich.

9. Wie viele Fälle (nach Mietverträgen) bzgl. Vernässungen (unsachgemäßer Umgang beim Abstrahlen, Decken der Dächer, etc.) der Bausubstanz waren und sind bekannt?

- a) vor einer Sanierung?
- b) nach der Sanierung?

s. Pkt. 8.

10. Welche wurden bereits behoben?

s. Pkt. 8.

11. Wurde diesbezüglich eine Lösung für die Mieter erarbeitet?

s. Pkt. 5. Ggf. gab / gibt es Ersatzmaßnahmen.

12. Welche Konsequenzen wurden ggf. für die beauftragten Firmen eingeleitet?

/

### C.Brandschutz:

1. Wie viele Wohneinheiten des Baubestands sind mit Rauchwarnmeldern ausgestattet?

Sämtliche Liegenschaften sind, so wie es vom Gesetzgeber vorgeschrieben ist, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.

2. In welcher gesetzlich vorgeschrieben Lage (z. B. Höhe bei Ausnahmen der Montage an Wänden oder z.B. Mindestabstände der Montage an Decken) sind diese angebracht (auch mit Darlegung von Außenflurbereichen eines Hauses)?

Die Montage der Rauchwarnmelder erfolgt grundsätzlich durch Fachfirmen und entsprechend der HBO.

3. In welchen Räumen befinden sich diese (Auflistung der üblichen Installationen und ggf. Auflistung der Wohneinheiten mit gesetzlich vollständiger Installation und ggf. Wohneinheiten, wo dies noch nicht vollständig erfüllt ist)?

Die Rauchwarnmelder befinden sich in den in der HBO benannten Räumen / Fluren.

4. Sind die neuen Brandschutzinstallationen durch qualifizierte Firmen ausgeführt worden?

a) Wenn ja, wieso sind in diversen vor Ort vorgefunden Objekten noch immer Brandschutzverstöße vorzufinden?

b) wurden Gremien / Beauftragte eingeschaltet, wenn nein, warum nicht?

Die bauverein AG setzt grundsätzlich nur fachlich qualifizierte Firmen ein. Nach Abschluss der Maßnahmen erfolgt eine Abnahme der Arbeiten. Verstöße gegen den Brandschutz sind der bauverein AG nicht bekannt.

5. Waren dem Bauverein eklatante Sicherheitsmängel bekannt? Wenn ja, wurden diese zeitnah behoben?

Der bauverein AG sind keine Sicherheitsmängel bekannt. Sollten Mieterinnen und Mieter einen Zustand vorfinden, der ihrer Ansicht nach einen Sicherheitsmangel darstellt, bittet das Unternehmen über eine Rückmeldung, um hier umgehend tätig werden zu können.

6. Sind neben dem primären Brandschutz auch weitere Gefahren für die Bewohner bekannt?
- a) z.B. durch mangelnde Beleuchtung, versperrte Fluchtwege, unsachgemäß gelagerten Sondermüll (Strahlgut etc.)?
  - b) unsachgemäße Gerüstsicherung?
  - c) unsachgemäße Ausführung von Arbeiten?

**Wir verwahren uns in aller Deutlichkeit gegen die Unterstellung, dass im Bereich des primären Brandschutzes Gefahren bestehen!**

Alle brandschutztechnischen Auflagen sind erfüllt. Es bestehen keine der bauverein AG bekannten Gefahren in Sachen Brandschutz!

Um die Sicherheit auf den Baustellen kümmert sich darüber hinaus ein von der bauverein AG eingesetzter Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo).

Werden der bauverein AG von den Mietern Gefahrenquellen gemeldet, geht das Unternehmen diesen Meldungen umgehend nach und kümmert sich um deren Behebung.

## **D. Elektroinstallationen:**

1. Wie viele Wohneinheiten haben Elektroleitungen, die über Putz verlegt sind?

Eine Auswertung hierzu ist systembedingt nicht möglich.

2. Wie viele Wohneinheiten haben Durchbrüche/Durchbohrungen in den Flurgang (korrelierend wegen Brandschutz)?

Die Relevanz dieser Frage ist uns nicht nachvollziehbar.

Dort, wo Durchbrüche / Durchbohrungen notwendig waren, wurden diese wieder fachgerecht verschlossen.

3. Wie viele Wohneinheiten haben noch nicht vollendete Beleuchtungsanlagen im Außenbereich (z. B. mit frei liegenden Kabelsträngen)?

Alle Gebäude verfügen über Interimsbeleuchtungen. Die neue Außenbeleuchtung wird dann im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen installiert. Neue Stromzuleitungen hierfür sind bereits vorbereitet.

4. Wie viele Elektroschaltkästen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften (Kippwiderstände), ggf. wie viele nicht?

Die Relevanz dieser Frage ist uns nicht nachvollziehbar.

Im Zuge der Modernisierungen werden sämtliche Zählerkästen gemäß den Vorgaben des örtlichen Energieversorgers vom Treppenhaus in einen separaten Kellerraum verlegt.

5. Wurde die Baustellenstromverteiler vor unberechtigtem Zugriff konsequent gesichert?

s. Punkt C 6.

6. Sind die Elektroinstallationen innerhalb aller Wohnungen auf ein aktuelles Niveau angehoben worden?

Elektroinstallationen werden bei Bedarf im Zuge von Wohnungsmodernisierungen erneuert.

## **E. Spezielle Fragen bezüglich Mietkosten:**

1. Wie erfolgte die Aufschlüsselung hinsichtlich der Umlage für die Mieterhöhungen der entsprechenden Wohneinheiten?

Die bauverein AG legt modernisierungsbedingte Kosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen um.

Die Aufschlüsselung erfolgte nach Modernisierungs- und Instandhaltungsanteil nach Einzelgewerken (Fenster, DG-Dämmung, Türen etc.). Für die Mieterhöhungen wird nur der Modernisierungsanteil berücksichtigt. Insgesamt entfallen 77 % der Investitionskosten auf die Instandhaltung und 23 % auf die Modernisierung.

2. Welche Kosten wurden umgelegt?

a) Für welche Maßnahmen, wie viel Prozent?

/

b) Woraus ergibt sich der jeweilige Mehrwert?

- Verbesserter energetischer Standard (neue Fenster und Türen, Dach- und Kellerdeckendämmung)
- Höherer Einbruchschutz + Schallschutz bei Fenstern, Fenstertüren und Hauseingangstüren.

Zudem ergeben sich weitere positive Effekte durch die Instandhaltung:

- Verbessertes Gesamtbild der Anlage
- Höhere Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen:
  - Fokus auf Biodiversität.
  - Mietergärten, die von den Mietern angemietet werden können
  - Schaffung von abschließbaren Müllstellplätzen, die „Mülltourismus“ verhindern und die Müllsituation verbessern.

3. Wann refinanziert sich die Modernisierungsmaßnahme in den ersten 4 Liegenschaften?

Hierzu macht die bauverein AG keine Angabe.

4. Welche Änderungen wurden hinsichtlich der Umlage zuletzt getätigt?

An der Umlage wurden keine Änderungen vorgenommen. Zwar wären 2019 aufgrund gestiegener Baukosten gesetzlich deutlich höhere Umlagen möglich gewesen. Die bauverein AG gibt die gestiegenen Modernisierungskosten jedoch nicht an die Mieter weiter. Der erhobene Umlagebetrag liegt weiterhin bei 1,50 €/m<sup>2</sup>.

a) Weshalb?  
s.o.

b) Wie rechtfertigen sich diese?  
s.o.

c) Falls eine erhöhte Kostendarstellung bei gleichbleibender Umlage von 1,5€/m<sup>2</sup> zu Marketingzwecken vorgenommen wurde, auf wessen Initiative geschah diese?  
s. o.

5. Wurde allen Mietern die Umlage und deren Zusammensetzung sowie deren Notwendigkeit transparent gemacht?

Die Modernisierungskosten wurden der Mieterinitiative Rhönring im Rahmen einer Informationsveranstaltung aufgeschlüsselt. Dabei wurde auch die Abgrenzung von Modernisierungs- zu Instandhaltungskosten erklärt. Darüber hinaus gibt es das Angebot an alle Mieter, dass sie sich die Berechnungsgrundlage für die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen auch in Einzelgesprächen erläutern lassen können.

6. Was war dabei die höchste Mieterhöhung aus der Sicht eines Mieters für die Modernisierungsmaßnahmen?

- a) inklusive gestiegener Heizkosten (Fernwärme)?

Die bereits überarbeiteten Gebäude werden sukzessive auf Fernwärme umgestellt, begonnen wurde damit im September 2018. Belastbare Angaben zu den Heizkosten können derzeit noch nicht gemacht werden, da die erste Heizperiode noch nicht abgeschlossen ist.

Die Heizkosten sind zudem stark vom individuellen Nutzerverhalten abhängig.

- b) ausschließlich mit Modernisierungsumlage?

Die Miete wurde modernisierungsbedingt um maximal 1,50 € / m<sup>2</sup> erhöht.

7. Was war dabei die niedrigste Mieterhöhung aus der Sicht eines Mieters für die Modernisierungsmaßnahmen?

Bisher wurde die Miete modernisierungsbedingt um maximal 1,50 € / m<sup>2</sup> erhöht. Ob sich bei künftig noch zu überarbeitenden Objekten niedrigere Mieterhöhungen ergeben, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar.

- a) inklusive gestiegener Heizkosten (Fernwärme)?

s.o.

- b) ausschließlich mit Modernisierungsumlage?

Bei der Mieterhöhung nach Modernisierung werden ausschließlich Kosten aus der Modernisierung angesetzt und keine Instandhaltungskosten.



8. Wie weit liegen die Mieten mit eingerechneter Modernisierungserhöhung über oder unter dem Mietspiegel?

Die Durchschnittsmiete nach Modernisierung beträgt im Rhönring /Spessartring 8,67 € / m<sup>2</sup> und liegt damit im mittleren Bereich des Darmstädter Mietspiegels.

9. Wie häufig wurde die Miete im Durchschnitt wie erhöht, während der nicht erfolgten Sanierung der letzten Jahrzehnte?

Keine Angabe.

10. Mit wie vielen Härtefällen ist (korrelierend mit der Wohnsituation) kalkulatorisch zu rechnen?

Die Berufung auf finanzielle Härtegründe nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB ist gemäß § 559 Abs. 4 Satz 2 Ziff. 1 und 2 BGB gesetzlich ausgeschlossen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Der Einbau der neuen Fenster und Türen verwirklicht die Voraussetzung des § 559 Abs. 4 Satz 2 Ziff. 1 BGB. Die Dämmung der oberen Geschossdecken und der Kellerdecke erfolgt aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) und damit im Sinne von § 559 Abs. 4 Satz 2 Ziff. 2 BGB aufgrund von Umständen, welche der Vermieter nicht zu vertreten hat. Gleiches gilt für die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben und Auflagen des Amtes für Denkmalschutz.

Obwohl im Rhön- und Spessartring rein rechtlich betrachtet kein Härtefalleinwand gegeben ist, ist das individuelle Empfinden der Mieter dennoch zum Teil ein anderes. Mit diesen Mietern ist die bauverein AG in Gesprächen und sucht nach individuell tragfähigen Lösungen.

- a) Härtefall bei 30% Nettoeinkommen für tatsächliche Miete (mit Nebenkosten)?
- b) Härtefall bei 50% Nettoeinkommen für tatsächliche Miete (mit Nebenkosten)?

Keine Angabe s.o.

11. Wie viele Härtefälle wurden eingereicht?

s.o.

Aktuell liegen der bauverein AG 21 Einwände von Mietern vor, die sich auf die Härtefallregelung berufen.

- a) in der Frist
- b) nach der Frist
- c) bei großer Abweichung, wie ist diese zu erklären?
- d) wie werden diese gehandhabt? Individuell, s. Antwort 10.

12. Welche Einnahmen wurden an die Stadt in den letzten 60 Jahren abgeführt?

Auskunft hierüber geben u.a. die jährlichen Geschäftsberichte des Unternehmens, die unter [www.bauvereinag.de](http://www.bauvereinag.de) im Downloadbereich einsehbar sind.

13. Die Rhönringliegenschaft wurde damals gefördert, welche Konsequenzen hatte dies?

- a) z. B. bezüglich der Sozialbindung (wenn ja wie lange)?
- b) wie waren die Randbedingungen?

Das in den 1920er Jahren erbaute Ensemble befindet sich schon sehr lange im Besitz der bauverein AG, eine Sozialbindung gibt es für die Wohnungen nicht. Eine Ausnahme stellen lediglich 41 sogenannte Kombiwohnungen dar, die in den späten 1990er Jahren im Rahmen eines Förderprogramms in eine Bindung aufgenommen wurden. Diese laufen zwischen 2025 und 2037 aus der Bindung.