

## **Info-Telegramm**

### **Unterscheidung nicht zu vertretende Maßnahmen - Modernisierung**

### **Bauliche Änderungen / Modernisierungen**

#### **Was ist bei baulichen Änderungen/ Modernisierungen am Förderobjekt zu beachten?**

Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ist grundsätzlich die Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) maßgeblich, die der Mietgenehmigung der IBB zur Schlussabrechnung bzw. der Bewilligung der Anschlussförderung zugrunde liegt. Änderungen sind nach der II.BV u. a. möglich

- a) bei baulichen Änderungen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat (§ 11 Abs. 1 und 5 II.BV),
- durch Gesetze oder Verordnungen
    - z. B. Einbau von Thermostatventilen und Heizkostenverteilern, Hausnummernbeleuchtung
  - aufgrund neuer bzw. zusätzlicher Erschließungskosten oder aufgrund behördlicher Auflagen
    - z. B. Errichtung / Erweiterung von Kinderspielplätzen
    - zusätzliche Öltanksicherungen
    - Änderungen an Gemeinschaftsantennenanlagen wegen Erlöschens der Betriebserlaubnis.

In den letztgenannten Fällen (Erschließungskosten und behördliche Auflagen) ist ein rechtskräftiger Bescheid der Behörde die Voraussetzung für einen Ansatz in der WB. Der Verfügungsberechtigte (Eigentümer oder Verwalter) kann die Änderungen eigenverantwortlich ohne Zustimmung und Mitwirkung der IBB durchführen.

- b) bei der Durchführung von baulichen Änderungen, die der Eigentümer zu vertreten hat (Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 11 Abs. 4-7 II. BV). Hierunter versteht man Maßnahmen, die
- den Gebrauchswert der Wohnungen nachhaltig erhöhen,
  - die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
  - nachhaltig die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken.

### **Zustimmungserfordernis**

Gemäß § 11 Abs. 7 II. BV dürfen die Kosten der Maßnahmen zu b) in der WB nur berücksichtigt und damit mietwirksam werden, wenn die IBB die bauliche Änderung als Modernisierung anerkannt hat. Hierfür ist ein formloser Antrag bei der Abteilung IB-6 zu stellen.

### **Kostenermittlung und Ankündigung**

Eine Anerkennung der Kosten ist mit der Zustimmung nicht verbunden. Die Höhe der Kosten ist vom Eigentümer in eigener Verantwortung zu ermitteln. Die Zustimmung entbindet den Vermieter nicht von seinen Pflichten gemäß § 554 BGB, wonach er dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitzuteilen hat.

## **Info-Telegramm**

### ***Bauliche Änderungen / Modernisierungen***

#### ***Was ist bei baulichen Änderungen/ Modernisierungen am Förderobjekt zu beachten?***

## **Mietobergrenze**

Die IBB prüft in diesem Zusammenhang auch, ob die Miete nach der Modernisierung noch für breite Schichten der Bevölkerung tragbar ist. Die derzeitigen Mietobergrenzen betragen gemäß Anweisung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

bis einschließlich Wohnungsbauprogramm 1968 4,95 EUR/m<sup>2</sup> Wfl./Monat

Wohnungsbauprogramm 1969 bis 1971 keine Obergrenze

ab Wohnungsbauprogramm 1972

bis 31.12.2006 5,50 EUR/m<sup>2</sup> mtl.

ab 01.01.2007: 5,63 EUR/m<sup>2</sup> mtl.

zzgl. Einsparung durch Betriebskosten senkende Maßnahmen

Die Mietobergrenzen können überschritten werden, wenn sämtliche Mieter der Maßnahme zustimmen oder die aus der Maßnahme resultierende Mieterhöhung unwesentlich (bis 0,05 EUR/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.) ist. Die 100 %ige Zustimmung ist vom Vermieter nachzuweisen.

## **Zuschlagsberechnung**

Bei baulichen Änderungen, die nur in bestimmten Wohnungen durchgeführt werden, ist eine Zuschlagsberechnung gemäß § 6 Abs. 2 NMV 1970 durchzuführen. Die hierfür anfallenden Kosten und laufenden Aufwendungen dürfen nicht für die Berechnung der Durchschnittsmiete in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, sondern nur in der Einzelmiete berücksichtigt werden.