

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Gindra (LINKE)

vom 26. Januar 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2017) und **Antwort**

Mieterhöhungen bei der GEWOBAG

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1: Wie viele Mieterhöhungsverlangen hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG im Quartiersmanagement-Gebiet Schöneberg Nord, die dort ca. 4.000 Wohneinheiten besitzt, im letzten Jahr und im angebrochenen Jahr 2017 verschickt?

Antwort zu 1: Die Gewobag bewirtschaftet im Bezirk Schöneberg ca. 3.530 Wohnungen. Davon gehören 1.745 Wohnungen zum preisfreien Bestand, dessen Miethöhe nach den gesetzlichen Regelungen und den besonderen Berliner Bestimmungen gebildet wird. Seit Januar 2016 wurden an 673 Haushalte Mieterhöhungsverlangen (MEV) verschickt. Die nachfolgende Übersicht gibt die MEV nach Monaten aufgliedert wieder:

Anzahl	106	4	8	29	11	65
Versandtermin	Januar 2016	Februar 2016	März 2016	April 2016	Mai 2016	Juni 2016
Wirksamkeit zum	01.04.16	01.05.16	01.06.16	01.07.16	01.08.16	01.09.16

Anzahl	3	152	162	82	29	11	Gesamt 673
Versandtermin	Aug 2016	Sep 2016	Okt 2016	Nov 2016	Dez 2016	Jan 2017	
Wirksamkeit zum	01.11.16	01.12.16	01.01.17	01.02.17	01.03.17	01.04.17	

Frage 2: Trifft es zu, dass teilweise Erhöhungen von bis zu 15 Prozent erfolgten, wie es von Mieterinnen und Mietern der GEWOBAG in Schöneberg Nord berichtet wurde? Wenn ja, in welchem Umfang sind zweistellige Mieterhöhungen erfolgt?

Antwort zu 2: Von den 673 MEV weisen 67% (absolut 448 MEV) eine Mieterhöhung unter 10% auf. Ein Drittel der Erhöhungen (absolut 225 MEV) liegen bei über 10%.

Frage 3: Sind dem Senat Gründe bekannt, die eine außergewöhnliche Erhöhung der Miete notwendig machen?

Antwort zu 3: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind durch politische und gesetzliche Vorgaben zu einer besonderen sozialen Ausrichtung ihrer Bestandspolitik und zu deutlich mehr Investitionen in Sanierung, Neubau und Ankauf verpflichtet. Dabei müssen neben sozialen und ökologischen Aspekten wirtschaftliche Erfordernisse beachtet werden.

Deshalb sind auch im vorhandenen Wohnungsbestand der Gesellschaften moderate Mieterhöhungen grundsätzlich zulässig und notwendig, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu erhalten. Die bisherige MEV der Gewobag basieren auf den Regelungen nach BGB und WoVG Bln (max. 15% innerhalb von 4 Jahren bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete). Bezogen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) liegen die Durchschnittsmieten nach Erhöhung weiterhin rund 10% unter der OVM. Erfolgte innerhalb der letzten 4 Jahre keine Erhöhung, so konnten sich daraus auch Erhöhungen ergeben, die prozentual bis zu 15% erreichen. Eine Aussage zur absoluten Miethöhe ist damit jedoch nicht verbunden. Das nachstehende Beispiel verdeutlicht dies:

Vertragsbeginn 16.08.1991,
modernisierter Altbau, gefördert mit öffentlichen Mitteln,
42,14 m² Wohnfläche.
Mieterhöhung per 01.01.2017 von 76,60 € (1,82 €/m²)
mtl.
um 11,49 € (0,27 €/m²) mtl. auf 88,09 € (**2,09 €/m²**)
mtl. Mieterhöhung 15%
Ortsübliche Vergleichsmiete 237,25 € mtl.
(5,63 €/m²/mtl.)
Verbleibende Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 3,54 €/m²/mtl. Die aktuelle Miete liegt damit 63 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Sollten dennoch durch die MEV soziale Härten auftreten, greifen die Härtefallregelungen des WoVG Bln, die die MEV bei 30% des Nettohaushaltseinkommens kappen.

Frage 4: Wie viele Anträge auf Änderung der Wohnlage liegen für den Schöneberger Norden vor und wie ist darüber in der Arbeitsgemeinschaft zur Erstellung des Berliner Mietspiegels entschieden worden?

Antwort zu 4: Für den Schöneberger Norden liegen ca. 20 Anträge von Mietern und Vermietern auf Änderung der Wohnlagenzuordnung vor. Derzeit erfolgt im Rahmen der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 eine Überprüfung dieser Anträge.

Frage 5: Welche Möglichkeiten sieht der Senat, gerade in Gebieten, in denen Quartiersmanagements zur Stabilisierung des Kiezes eingesetzt sind, Mieterinnen und Mieter von Verdrängung bedroht sind und städtische Wohnungsgesellschaften über bedeutende Bestände verfügen (wie es im QM-Gebiet Schöneberg Nord der Fall ist), die städtischen Unternehmen zu einer dämpfenden Mietengestaltung zu verpflichten?

Antwort zu 5: Die den Senat tragenden politischen Parteien haben in ihrer Koalitionsvereinbarung vom November 2016 neue Schwerpunkte gesetzt und eine weitgehende Neuausrichtung der Wohnungspolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins vereinbart.

Mietenpolitik und Wohnungsbau sind immer auch Quartiers- und Stadtentwicklung. Die Wohnungsbaugesellschaften sind für den Senat sehr wichtige Akteure.

Sie übernehmen eine entscheidende Rolle für sozial gemischte Quartiere. In einer in Abstimmung befindlichen neuen Kooperationsvereinbarung sollen neue Regelungen für die Mietengestaltung getroffen werden, um die sozialen Belange der Mieterinnen und Mieter stärker zu berücksichtigen.

Berlin, den 13. Februar 2017

K. L o m p s c h e r

.....

Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Feb. 2017)