

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 03. April 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. April 2017) und **Antwort**

Nachfragen zu Mieterhöhungen durch die Degewo im Sozialen Wohnungsbau in Kreuzberg und Wedding

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 sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften (degewo AG, GESOBAU AG, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM) um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erarbeitet und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1: Wie viele MieterInnen sind von den seit Januar 2017 ausgesprochenen (rückwirkenden) Mieterhöhungen durch die Degewo im Sozialen Wohnungsbau betroffen?

Antwort zu 1: Es kommen zwei Fälle für rückwirkende Mieterhöhungen in Betracht: Erstens kann eine Anpassung rückwirkend zum 01.01.2017 der Pauschalbeträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten vorliegen. Zweitens können Erhöhungen der laufenden Aufwendungen im Sozialen Wohnungsbau vorliegen (§ 10 Absatz 2 Satz 3 Wohnungsbindungsgesetz und § 4 Absatz 8 Satz 2 Neubaumietenverordnung 1970).

Die degewo AG hat seit Januar 2017 1.741 Mieterhaushalten Mieterhöhung wegen förderbedingter erhöhter laufender Aufwendungen (Erhöhungsgrund liegt in der Vergangenheit) ausgesprochen. Die Mieterhöhungen in diesen Beständen wurden nicht rückwirkend, sondern für einen zukünftigen Stichtag erklärt.

Eine Mieterhöhung aufgrund einer rückwirkenden Anpassung der Pauschalbeträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zum 01.01.2017 wurde 2.448 Mieterhaushalten ausgesprochen (siehe hierzu auch nachfolgende Tabelle).

Frage 2: Gibt es auch andere landeseigene Wohnungsunternehmen, die davon Gebrauch gemacht haben und falls ja, welche (bitte dann auch die folgenden Fragen beachten)?

Frage 3: Um welche Mieterhöhungssummen handelt sich insgesamt (pro Jahr) und wie hoch fallen die Mieterhöhungen durchschnittlich pro Haushalt aus?

Frage 4: Wie viele Mieter*innen der Degewo in den drei Wohnblöcken rund um den Mariannenplatz (Mariannenplatz, Mariannenstraße, Naunynstraße, Waldemarstraße und Muskauer Straße) sind von Mieterhöhungen betroffen?

Frage 5: Wie viele Mieter*innen der Degewo im Wedding (zwischen der Drontheimer und der Koloniestraße, zwischen der Schweden und der Exerzierstraße, und der Bornholmer und Pankstraße und am Beginn der Reinickendorfer Straße/ Ecke Pankstraße) sind von den Mieterhöhungen betroffen?

Frage 6: Wie viele Mieter*innen davon haben die Mieterhöhungsverlangen Anfang Februar zugesandt bekommen und gibt es auch Mieter*innen, denen bereits vor dem 1. Januar 2017 Mieterhöhungsverlangen zugesandt wurden?

Antworten zu 2 bis 6: Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Antworten der Gesellschaften Gewobag und WBM beziehen sich auf Erhöhungen der Pauschalbeträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten im Sozialen Wohnungsbau zum 01.01.2017. Die Angaben der degewo AG beziehen sich auf förderbedingte Erhöhungen der laufenden Aufwendungen (*kursiv* gesetzte Angaben) und auf Erhöhung der Pauschalbeträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Im Fall der degewo AG bezieht sich die Beantwortung der Frage 4 auf das Gebiet rund um den Mariannenplatz und bei Frage 5 auf den Ortsteil Wedding insgesamt. Die Gesellschaften

GESOBAU AG, HOWOGE, STADT UND LAND haben im Sozialen Wohnungsbau seit 01.01.2017 keine Mietänderungen ausgesprochen.

Frage	Einheit	degewo		GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	SUL	WBM
		förderbedingt	Pauschalen					
1./2. Wie viele Mieterhaushalte sind von den seit 1. Januar 2017 ausgesprochenen (rückwirkenden) Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau betroffen?	Anzahl Haus-halte	1.741	2.448	-	2.343	-	-	1.056
3. Um welche Mieterhöhungssummen handelt es sich insgesamt pro Jahr?	Tsd. EUR/Jahr	544	50	-	73	-	-	30
3. Wie hoch fällt die durchschnittliche Mieterhöhung pro Haushalt aus?	EUR/Monat	31,0	1,7	-	2,6	-	-	2,4
4. Wie viele Mieterhaushalte rund um den Mariannenplatz sind betroffen?	Anzahl Haus-halte	959	41	-	-	-	-	-
5. Wie viele Mieterhaushalte im Wedding sind betroffen?	Anzahl Haus-halte	73	53	-	-	-	-	-
6. Wie viele Mieterhaushalte davon haben die Mieterhöhungsverlangen Anfang Februar zugesandt bekommen?	Anzahl Haus-halte	k. a. *	k. a. *	-	2.223	-	-	-
6. Wie viele Mieterhaushalte davon haben die Mieterhöhungsverlangen vor dem 1. Januar zugesandt bekommen?	Anzahl Haus-halte	0	0	-	0	-	-	1.056

*Die Mieterhöhungen wurden größtenteils im Zeitraum 2. bis 4. Kalenderwoche 2017 versandt. Der Versand bzw. die Zustellung werden nicht Tag genau systematisch dokumentiert.

Frage 7: Zu welchem Zeitpunkt werden diese Mieterhöhungen jeweils wirksam?

Antwort zu 7: degewo AG: Die förderbedingten Mietänderungen wurden zum 01.03.2017 wirksam. Die Mietänderungen aufgrund der Erhöhung der Pauschalerhöhungen wurden zum 01.01.2017 wirksam.

Gewobag und WBM: Die Mietänderungen wurden zum 01.01.2017 wirksam.

Frage 8: Wie will der Senat zukünftig sicherstellen, dass solche rückwirkenden Mieterhöhungen nicht mehr möglich sind bzw. nicht mehr nachgeholt werden?

Antwort zu 8: Im Vorgriff auf die beabsichtigte grundlegende Reform des sozialen Wohnungsbaus ist als Sofortmaßnahme die vorgezogene Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin im Rahmen eines Vorschaltgesetzes vorgesehen. Das Vorschaltgesetz soll nach aktueller Planung bereits im Sommer des Jahres in Kraft treten. Im Rahmen des Vorschaltgesetzes wird die Möglichkeit, rückwirkende Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau geltend zu machen, abgeschafft.

Ferner ist in der am 05.04.2017 unterzeichneten Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den genannten sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unter 4.2 folgendes geregelt: „Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen. Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen. Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von 2 Jahren sind möglich“.

Mit Unterkapitel 7.2 ist folgende Vereinbarung für vor kurzem erfolgte Mieterhöhungen getroffen: „Diese Vereinbarung ist auf Mieterhöhungserklärungen, die ab 01.01.2017 ausgesprochen wurden und werden, anzuwenden. Zusätzlich gilt sie für Mieterhöhungserklärungen mit Wirksamkeit ab 01.01.2017, die über 8 % Mieterhöhung in den vergangenen vier Jahren oder über 30 € pro Monat liegen.“

Die vorgenannten Regelungen sind auf den gesamten Mietwohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, also auch auf die Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau, anzuwenden.

Berlin, den 20. April 2017

In Vertretung

S e b a s t i a n S c h e e l

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Apr. 2017)