

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Czaja (FDP)**

vom 26. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2018)

zum Thema:

Vorkaufsrecht zugunsten von Mietern ausgeübt, trotzdem Mieterhöhung im 2-stelligen prozentualen Bereich ?

und **Antwort** vom 08. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Aug. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15778

vom 26. Juli 2018

über Vorkaufsrecht zugunsten von Mietern ausgeübt, trotzdem Mieterhöhung im 2-stelligen prozentualen Bereich ?

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

Frage 1:

Ist es zutreffend, dass es in Berliner Milieuschutzgebieten bzw. nach der Ausübung eines Vorkaufsrecht durch einen Bezirk/ der Ausübung eines Vorkaufsrecht unter Auflagen durch Dritte – insbesondere bei „landeseigenen“ Immobilien – zu Mieterhöhungen im bis zu 2-stelligen prozentualen Bereich gekommen sein soll?

Antwort zu 1:

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich zur Einhaltung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Inhalt dieser Vereinbarung ist unter anderem, dass der Mietzins für Bestandsmietverträge nur in einem sozialverträglichen Maß angehoben wird.

Im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zugunsten städtischer Wohnungsbaugesellschaften kam es in sechs Fällen zu Abweichungen von der Kooperationsvereinbarung sowie auch zur Zustimmung zu freiwilligen Mieterhöhungen durch die Mieterinnen und Mieter bzw. zu Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch. Die Ausnahmen von der Kooperationsvereinbarung beziehen sich auf die mietpreisbegrenzenden Regelungen der Kooperationsvereinbarung. An die Regelungen zu den sozialverträglichen Mieten (Pkt. 4.3 und 4.4 der Kooperationsvereinbarung), wie z.B. an die Härtefallregelung, sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weiter gebunden. Darüber hinaus sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im gesetzlichen Rahmen und nach den Anforderungen der

Kooperationsvereinbarung berechtigt, sonstige Mieterhöhungen zu erklären. Sofern es im Rahmen von Individualvereinbarungen im Vorfeld der Ausübung des jeweiligen

Vorkaufsrechts zur Zustimmung zu freiwilligen Mietererhöhungen durch die Mieterinnen und Mieter gekommen ist, wurden diese vom jeweils zuständigen Bezirksamt mit der Mieterschaft ausgehandelt.

Der Senat sieht pauschale Abweichungen von der Kooperationsvereinbarung aus verschiedenen Gründen kritisch. Im Einzelfall kann es allerdings erforderlich sein, dass freiwillige Zustimmungen leistungsfähiger Mieterinnen und Mieter im Rahmen ihres bestehenden Mietvertragsverhältnisses zu Mieterhöhungen innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens erfolgen. Die freiwillige Zustimmung der Mieter/innen zu einer maßvollen Mieterhöhung wird grundsätzlich noch für vertretbar gehalten, sofern die Entscheidung hierzu schriftlich vor Ausübung des Vorkaufsrechts und im Dialog mit den Mietern/innen zustande kommt, verbindlich festgelegt ist und zur Deckung einer Wirtschaftlichkeitslücke notwendig ist. Die Zustimmung zur Mieterhöhung darf aber nicht zur Folge haben, dass die Mieten auf lange Sicht ein Niveau erreichen, das dazu führt, dass die Mietpreise für die derzeitigen Mieter/innen unerschwinglich werden und eine Verdrängung stattfindet. Denn die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit, die auf Wirtschaftlichkeit ausgelegt ist, die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner Berlins zur Verfügung zu stellen. Dies darf nicht dadurch unterlaufen werden, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch Mieterhöhungen die Ziele zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung konterkarieren.

Frage 2:

Unter Bezugnahme auf die Frage zur Ziffer 1 wird eine Auflistung der Wohnraummieterhöhungen gegliedert nach Bezirken, Eigentumsverhältnissen (Landeseigentum oder Bezirkseigentum), Liegenschaft, konkretem Mietobjekt und der prozentualen Mietsteigerung aus den Jahren 2016, 2017 und dem ersten Quartal 2018 erbeten. Ist eine solche Auflistung wider Erwarten nicht möglich, bitte die Gründe hierfür benennen.

Frage 3:

Insoweit es – unter Bezugnahme auf die Ziffer 1 und 2 – bei Wohnraummietobjekten im Landeseigentum oder im Bezirkseigentum zu Mieterhöhungen seit dem Jahr 2016 gekommen ist, was waren die tatsächlichen Gründe, die die Eigentümer dazu bewogen haben die Kaltmieten zu erhöhen (bitte gegliedert nach den Kriterien aus der Ziffer 2 beantworten) ?

Antwort zu 2 und 3:

Grundstücksgeschäfte – und in diesem Zusammenhang auch die Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten – unterliegen stets der Vertraulichkeit. Detaillierte Auskünfte zu Vertragsinhalten und mit dem Vertrag in Verbindung stehender sonstiger Absprachen und Vereinbarungen können daher im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht erteilt werden. Daher können weder die einzelnen Grundstücke genannt werden noch nähere Angaben zu Mietsteigerungen erfolgen.

Berlin, den 08.08.18

Katrin Lompscher

.....

Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen