

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)** und **Bettina Domer (SPD)**

vom 13. November 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. November 2019)

zum Thema:

Gewobag kauft ADO-Bestand - Rücknahme der Mieterhöhungen in Staaken?

und **Antwort** vom 03. Dezember 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Dez. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Bündnis 90/ Die Grünen) und
Frau Abgeordnete Bettina Domer (SPD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 21621

vom 13.11.2019

über Gewobag kauft ADO-Bestand- Rücknahme der Mieterhöhungen in Staaken?

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 AG um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der Gewobag AG in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie ist in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Ist es richtig, dass folgende Liegenschaften in Spandau von dem Ankauf der Gewobag umfasst sind: Blasewitzer Ring 23-31 (ungerade Hausnummern), Maulbeerallee 23, Maulbeerallee 25-55 (ungerade Hausnummern), 27a, 31a,b, 35a,b, 37a, 41a,b, 45a,b, 47a, 51a,b, Gruberzeile 28, 28a, 30, 32; Heerstr. 385-407 (ungerade Hausnummern), Mareyzeile 1, 1 a, 3-11 (ungerade Hausnummern), Meydenbauerweg 30-44 (gerade Hausnummern) und 49, Sandstr. 37-41 (ungerade Hausnummern), Blasewitzer Ring 1-21 (ungerade Hausnummern), Blasewitzer Ring 12-24 (gerade Hausnummern), Blasewitzer Ring 4-10 (gerade Hausnummern), Sandstr. 64, 64a, 64b, 66, Heerstr. 362-372 (gerade Hausnummern), Heerstraße 413-419 (ungerade Hausnummern), Obstallee 2-22 (gerade Hausnummern), Magistratsweg 10, Obstallee 22 F, 22 G, 24-32 (gerade Hausnummern), Heerstr. 402-422 (gerade Hausnummern), Magistratsweg 2-8a (gerade Hausnummern), Pichelsdorfer Straße 129?

Antwort zu 1:

Ja, das ist richtig.

Frage 2:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass kurz vor Abschluss des Kaufvertrages über die Rekommunalisierung von insgesamt ca. 5.800 Wohneinheiten (die ursprünglich zum privatisierten Bestand der GSW gehörten) in Spandau und Reinickendorf zwischen der verkaufenden ADO Properties S.A. (bzw. ihrer Tochterfirmen) und der ankaufenden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag zahlreiche Mieterhöhungsverlangen im Sommer 2019 Mieter*innen verschickt wurden?

Antwort zu 2:

Laut der aktuellen Fassung des Gesetzentwurfs zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) ist die Miete maßgeblich, die am Stichtag 18. Juni 2019 wirksam vereinbart wurde. Die Übernahme der Bestände durch die Gewobag ist für Dezember 2019 geplant. Eine Einflussnahme auf die Bewirtschaftung durch den privaten Eigentümer ist bis zu diesem Zeitpunkt nicht möglich. Mit der Übernahme der Bestände werden sowohl die rechtliche Wirksamkeit vereinbarter Mieterhöhungen als auch die Einhaltung aller gesetzlichen Neuregelungen geprüft.

Frage 3:

Ab wann hatte der Senat Kenntnis über die Mieterhöhungsverlangen und inwiefern werden diese aufgrund der Einführung des Mietendeckels als rechtmäßig angesehen?

Antwort zu 3:

Unmittelbar nach dem Versand der Mieterhöhungsbegehren erhielt der Senat hiervon Kenntnis. Zur Frage der Rechtmäßigkeit wird auf die Antworten zu den Fragen 2 und 6 bis 9 verwiesen.

Frage 4:

Wurden die Mieterhöhungen in die Kalkulation der Gewobag bereits eingepreist bzw. inwiefern hatten sie einen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises?

Antwort zu 4:

Diese Mieterhöhungen waren im Zeitpunkt des Vertragsschlusses weder bekannt noch waren sie Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der Gewobag.

Frage 5:

Wie bewertet der Senat das Vorgehen der Gewobag, die sich nun weigert, diese kurz zuvor ausgesprochenen Mieterhöhungen wieder zurück zu nehmen?

Antwort zu 5:

Die Übernahme der Bestände durch die Gewobag ist für Dezember 2019 geplant. Eine Einflussnahme auf die Bewirtschaftung durch den neuen Eigentümer Gewobag AG ist bis zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, somit liegt eine Verweigerung nicht vor.

Frage 6:

Findet es der Senat sozial gerecht, dass für die Mieter*innen, die bisher den Mieterhöhungen nicht zugestimmt haben, diese scheinbar nicht gelten bzw. eingeklagt werden sollen, für diejenigen, die zustimmten, aber schon?

Frage 7:

Was hat der Senat bisher unternommen, damit die Gewobag die kurz vor dem Verkauf ausgesprochenen Mieterhöhungen doch wieder zurücknimmt?

Frage 8:

Was tut der Senat, damit die Gewobag die kurz vor dem Verkauf ausgesprochenen Mieterhöhungen zukünftig wieder zurücknimmt, jedoch spätestens nach Einführung des Berliner Mietendeckels?

Antwort zu 6-8:

Nach der erfolgreichen Integration der erworbenen Wohnungen in den Bestand der Gewobag AG wird die Gewobag AG sowohl die rechtliche Wirksamkeit vereinbarter Mieterhöhungen als auch die Einhaltung aller gesetzlichen Neuregelungen prüfen.

Frage 9:

Falls die Mieterhöhungen nicht zurückgenommen werden sollen, wie wird sichergestellt, dass vor allem einkommensschwache Mieter*innen vor zu hohen Mietbelastungen geschützt werden?

Antwort zu 9:

Die Gewobag und die anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Senat von Berlin geschlossen. Ziel dieser Vereinbarung ist es, insbesondere einkommensschwache Personen auf dem Wohnungsmarkt zu schützen und ein angemessenes Angebot an Wohnungen im entsprechenden Preissegment bereitstellen zu können. Unter anderem werden Mietende künftig nicht mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete aufbringen müssen. Der Auftrag des Landes, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wird von der Gewobag wie von den übrigen landeseigenen Wohnungsunternehmen konsequent umgesetzt.

Berlin, den 03.12.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen