Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 13 208
Schriftliche Anfrage

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Oliver Höfinghoff (PIRATEN)

vom 10. Februar 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2014) und **Antwort**

Das Berliner Mietenbündnis in der Praxis

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

Frage 1: Das vom Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften initiierte „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ wurde 2012 auf eine Dauer von vier Jahren abgeschlossen. Befindet sich der Senat zurzeit bereits in Gesprächen und/oder Verhandlungen mit Wohnungsbaugesellschaften, um das Bündnis nach 2016 fortführen zu können? Wenn ja, mit welchen Wohnungsbaugesellschaften?

Frage 2: Wurde dem Senat von Wohnungsbaugesellschaften bereits signalisiert, dass Interesse/kein Interesse an einer Fortführung des Bündnisses über das Jahr 2016 hinaus besteht? Wenn ja, welche Wohnungsbaugesellschaften signalisierten Interesse/kein Interesse?

Antwort zu 1 und 2: Die sich aus dem Bündnis abzeichnenden Erfolge in der Berliner Wohnungspolitik zeigen, dass es grundsätzlich richtig und wichtig ist für Berlin, im Rahmen eines Bündnisses zwischen kommunaler Wohnungswirtschaft und dem Land gemeinsame Ziele und Kennzahlen einer auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Wohnungspolitik zu verabreden. Daher kann von einer Fortführung des Bündnisses über den bisher geplanten zeitlichen Verlauf ausgegangen werden, auch wenn aktuell noch keine Gespräche über eine Verlängerung des Bündnisses geführt werden.

Für alle beteiligten Partnerinnen und Partner des Bündnisses besteht ein ungebrochenes Interesse an der Fortsetzung des gemeinsam beschrittenen Weges. Dieses Interesse wird durch die erfolgreiche Kooperation weiter wachsen.

Frage 3: In wie vielen Fällen kam es seit Bestehen des Bündnisses zu Fällen, bei denen Mieter/innen aus wirtschaftlichen oder anderen sozialen Gründen eine Mieterhöhung durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft nicht erbringen konnten und,

wie im Vorfeld des Bündnisses von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angekündigt, eine „individuelle Lösung“ zusammen mit den Mieter/innen gesucht wurde? (Bitte aufschlüsseln nach Anzahl der Fälle, Wohnungsbaugesellschaft und gefundener Lösung).

Antwort zu 3: In 638 Fällen wurden Mieterhöhungen aus sozialen Gründen ganz bzw. teilweise erlassen. Aufgeschlüsselt nach den städtischen Wohnungsunternehmen ist eine individuelle Härtefalllösung zur Begrenzung der Mieterhöhung wie folgt gefunden worden:

degewo 157 Fälle, GESOBAU 73 Fälle, GEWOBAG 11 Fälle, HOWOGE 280 Fälle, STADT und LAND 103 Fälle und WBM 14 Fälle.

Eine Aufschlüsselung dieser Zahlen nach Lösungsvarianten gibt es nicht.

Frage 4: Laut Ankündigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sollten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Modernisierungsumlagen auf maximal neun Prozent beschränken. Welche Wohnungsbaugesellschaften lagen seit Bestehen des Bündnisses mit ihrer Modernisierungsumlage unter dem Maximalwert von neun Prozent?

Antwort zu 4: Eine differenzierte Darstellung der Vorgehensweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Modernisierung ist nicht möglich, da die Daten nicht vorliegen. Für die Umlage der aus der Modernisierung resultierenden Aufwendungen auf Mieten sieht das Bündnis ein differenziertes Vorgehen vor:

Erste Kappungsgrenze:
Umlage von max. 9% statt rechtlich zulässiger 11% der Modernisierungskosten,

Zweite Kappungsgrenze:
Maximal ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der durch Modernisierung erreichten Betriebskosteneinsparungen,

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Dritte Kappungsgrenze:
Härtefallprüfung wie oben erläutert,

Vierte Kappungsgrenze:
Soziale Härtefallprüfung im Rahmen des Modernisierungsrechts oder im Einzelfall aus ergänzend abgeschlossenen Einzelvereinbarungen (z.B. Rahmenvertrag GESOBAU und Bezirk Pankow von Berlin)

Frage 5: Sind dem Senat Fälle bekannt, in dem der angekündigte Maximalwert der Modernisierungsumlage von neun Prozent von Wohnungsbaugesellschaften seit Bestehen des Bündnisses überschritten wurde? Wenn ja, durch welche Wohnungsbaugesellschaft wurde in wie vielen Fällen dieser Wert überschritten?

Antwort zu 5: Nein.

Frage 6: Erwächst aus dem von Senat und Wohnungsbaugesellschaften eingegangenen Bündnis ein rechtlicher Anspruch für die Mieter/innen auf Umsetzung der angekündigten Maßnahmen wie z. B. der Beschränkung der Modernisierungsumlage? Wenn ja, welche rechtlichen Ansprüche bestehen konkret? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 6: Das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten begründet keine Rechtsansprüche für Mieterinnen und Mieter und besitzt keinen Gesetzescharakter. Wird der Wunsch nach einer individuellen Lösung im Rahmen einer Mieterhöhung vom Wohnungsunternehmen abgelehnt, kann die Mieterin oder der Mieter das Anliegen einer Schiedsstelle vortragen. Schiedsstellen sind von jedem Wohnungsunternehmen eingerichtet. Sie befassen sich mit dem konkreten Fall und sind bemüht, eine Lösung im beiderseitigen Interesse herbeizuführen.

Frage 7: Ist damit zu rechnen, dass eine bislang auf neun Prozent beschränkte Modernisierungsumlage nach 2016 bzw. nach Beendigung des Bündnisses durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wieder auf elf Prozent angehoben wird?

Antwort zu 7: Nein, eine einmal begrenzte Umlage kann gegenüber der Mieterin oder dem Mieter nicht nachträglich erneut gefordert werden.

Berlin, den 28. Februar 2014

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Mrz. 2014)