

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Florian Graf (CDU)

vom 08. Februar 2010 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Februar 2010) und **Antwort**

Duldet der Senat den Mietwucher öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften - II - (Stadt und Land)?

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

Frage 1: Welche Erkenntnisse hat der Senat über den Mietwucher der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land in der Tempelhofer Theodor-Franck-Straße, der mit der Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Häuser begründet wird?

Antwort zu 1.: Dem Senat liegen Erkenntnisse vor, dass die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land nach der Sanierung von den Mieterinnen und Mietern im Bestand die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierte Wohnungen verlangt.

Mietwucher ist hingegen ein im § 291 Strafgesetzbuch geregelter Straftatbestand, der neben anderer Voraussetzungen nach Rechtsprechung zumindest eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 50 Prozent voraussetzt.

Selbst der Tatbestand der Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz setzt neben der Ausnutzung eines geringen Angebotes vom vergleichbaren Wohnraum eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mindestens 20 Prozent voraus.

Mit dem Verlangen der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Modernisierung hält sich das Wohnungsunternehmen demgegenüber an die Vorgaben des Senats aus dem Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin.

Frage 2: Wie bewertet er die in diesem Zusammenhang entgegen ursprünglichen Versprechen angekündigten Mietpreiserhöhungen um bis zu 20 %?

Antwort zu 2.: Nach Aussage der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land wird auf Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 559 Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]) grundsätzlich verzichtet. Es wird allerdings eine

Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) für die modernisierten Wohnungen vorgenommen. Im Schnitt soll die Nettokaltmiete für die 75 von der Sanierung und Modernisierung profitierenden Wohnungen um 11,2 Prozent angehoben werden. In Einzelfällen erfolgt bei länger nicht erhöhten Mieten auch eine Erhöhung im gesetzlich zulässigen Rahmen von 20 Prozent. Die Durchschnittsmiete nach Sanierung und Modernisierung soll 5,37 €/m² monatlich betragen.

Frage 3: Teilt der Senat die Einschätzung der Betroffenen, dass die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land daran arbeitet, in den betroffenen Beständen mit dieser Mietpolitik sozial schwächere Mieter zu vertreiben und das Gebiet sozial zu entmischen?

Frage 4: Welche Maßnahmen hat der Senat in diesem Fall aufgrund der Berichterstattung zur Wahrung der Interessen der Mieterinnen und Mieter eingeleitet?

Antwort zu 3. und 4.: Die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land ist der Ansicht, dass sowohl die Sanierung als auch das Preis-Leistungsverhältnis auf Zufriedenheit und Akzeptanz bei der Mehrheit der Mieterinnen und Mieter treffen. Eine soziale Entmischung oder Vertreibung der Bewohnerinnen und Bewohner ist nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen durch den Senat sind deshalb nicht erforderlich.

Berlin, den 09. März 2010

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. März 2010)