

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Klaus Lederer (Die Linke)

vom 01. Dezember 2008 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Dezember 2008) und **Antwort**

Hält die GESOBAU in Pankow den Mietspiegel ein?

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

Frage 1: Im Ortsteil Pankow sind 20 Wohngebäude der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GESO-BAU mit 544 Wohnungen umfassend saniert und modernisiert worden (siehe Kleine Anfrage Drs. 16/10835); in wie vielen der 544 Wohnungen kam es nicht zu einem Mieterwechsel?

Antwort zu 1.: In 442 der modernisierten Wohnungen im Ortsteil Pankow kam es nicht zu einem Mieterwechsel.

Frage 2: Wie stark sind die Bestandsmieten nach der Sanierung gestiegen?

Antwort zu 2.: Die Bestandsmieten steigen nach Angaben der GESOBAU nach Modernisierung von durchschnittlich 3,86 €/m² um durchschnittlich 1,31 €/m² auf durchschnittlich 5,17 €/m² und Monat.

Auf Basis der nun vorliegenden Kenntnisse zur unmittelbar bevorstehenden Abrechnung der Bauvorhaben wird die durchschnittliche Nettokaltmiete nach Angaben der GESOBAU AG bei Bestandsmieterinnen und -mietern bei etwa 5,17 €/m² liegen.

Frage 3: Wie bewertet der Senat die Wohnungsangebote von November 2008 in o.g. Wohngebäuden der GESOBAU, mit denen in der Kavalierstraße 25 eine Kaltmiete von 8,00 €/qm bzw. eine Bruttowarmmiete von 10,47 €/qm verlangt wird und somit das Angebot um 3,12 € über dem Mittelwert (4,88 €) und um 1,76 € über dem oberen Spannenwert (6,24 €) des Mietspiegels für diese Adresse in mittlerer Wohnlage liegt? Handelt es sich bei der angebotenen „Kaltmiete“ um eine Nettokaltmiete oder eine Kaltmiete inklusive „kalter“ Betriebskosten?

Frage 4: Durch welche Sondermerkmale gemäß Mietspiegel könnten die Angebotsmieten in den sanierten und modernisierten Wohngebäuden zu einer Überschreitung

des oberen Spannenwertes um maximal 1,03 € berechnen?

Frage 5: Wie bewertet der Senat die verlangte Angebotsmiete vor dem Hintergrund der Antwort auf die Kleine Anfrage 16/10835, nach der Modernisierungsumlage würden die Nettokaltmieten auf durchschnittlich 4,99 €/qm steigen?

Frage 6: Teilt der Senat die Auffassung, dass entgegen der Zusage aller sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausschließlich den Berliner Mietspiegel anzuwenden (siehe Drs. 16/1437), die GESOBAU bei den Angeboten in den genannten Wohngebäuden entweder die ortsübliche Vergleichsmiete, die im Mietspiegel ausgewiesen wird, nicht einhält oder sich ausschließlich am oberen Spannenwert orientiert?

Frage 8: Auf welcher Grundlage verlangt die GESOBAU in ihren Angeboten von November 2008 auch in einem sanierten Altbau in der Mühlenstraße 2a in einfacher Wohnlage mit einem oberen Spannenwert von 5,73 €/qm für diese Adresse eine Kaltmiete von 7,50 €/qm und eine Bruttowarmmiete von 9,60 €?

Frage 9: Verlangt die GESOBAU bei ihren Angeboten für weitere Wohngebäude Kaltmieten über dem oberen Spannenwert?

Antworten zu 3., 4., 5., 6., 8. und 9.: Bei der Mietpreisbildung ist zwischen der Neuvermietung (Angebotsmieten) und Bestandsmieten zu unterscheiden. Die Bestandsmieten sind durch die Regelungen des Mietspiegels geschützt. Bei der Neuvermietung stellt der Mietspiegel mietrechtlich keine Begrenzung der Angebotsmiete dar.

Die entsprechende Mietpreisbegrenzung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, nämlich dass die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall um nicht mehr als 20 Prozent überschritten werden darf, wird selbstverständlich beachtet.

Der Vorstand der GESOBAU AG hat verdeutlicht, dass es sich bei der Kavallerstraße 25 um einen komplett modernisierten Altbau mit herausragendem Standortvorteile, direkt am Schlosspark, handelt. Mit einem sehr hohen Qualitätsstandard wurde hier hochwertiger Wohnraum geschaffen, der dem konkreten Umfeld und der Lagegunst Rechnung trägt.

Die ursprünglich anvisierte Nettokaltmiete von 4,99 Euro beruhte auf den prognostizierten Baukosten vor ca. 1 ½ Jahren im Mai 2007. Die Überschreitung um 0,18 €/pro m² Wohnfläche monatlich zur ursprünglichen Kalkulation resultiert aus den sich im Projektverlauf ergebenden realen Baukosten und ist der Ungenauigkeit von Kalkulationen geschuldet.

Bei der angebotenen „Kaltmiete“ handelt es sich um eine Nettokaltmiete.

Bei der Mühlenstraße 2,2a handelt es sich nach Angaben der GESOBAU AG um einen hochwertig modernisierten und instandgesetzten, denkmalgeschützten Altbau mit herausragendem Standort direkt am Pankower Dorfanger.

Frage 7: Wurden zu den oben genannten Angebotsmieten bereits Mietverträge geschlossen, und wenn ja, wie viele?

Antwort zu 7.: Entsprechend den Erläuterungen in Punkt 3 zur Festlegung von Angebotsmieten wurden seit Beendigung der Baumaßnahme 96 Wohnungen vermietet.

Frage 10: Welche Zielgruppen werden bei der Vermietung der o.g. Wohngebäude angesprochen, wenn der Senat in der Beantwortung der Kleinen Anfrage Drs.16/10835 zu 2. und 6. erklärt, die landeseigene GESOBAU sei bei der Bestimmung der Mietobergrenze für die modernisierten Wohnungen an die Satzung gebunden, die besagt, Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Belastungen bereitzustellen? Hält der Senat die o.g. Miethöhen für eine tragbare Belastung für die breiten Schichten der Bevölkerung?

Antwort zu 10.: Bei der Vermietung der o.a. hochwertig sanierten und modernisierten Objekte in Pankow werden Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen als Zielgruppe angesprochen. Auch für Haushalte mit geringem Einkommen bietet die GESOBAU AG im Pankower Gebiet Wohnraum mit entsprechenden Mietpreisen an. Die GESOBAU AG achtet dabei auf ein adäquates Verhältnis zwischen Wohnwert und Miete.

Frage 11: Plant die Arbeitsgemeinschaft zur Erstellung des Mietspiegels 2009 für das Gebiet südlich des Schlossparks Pankow eine Anhebung der Wohnlage von „mittlerer“ auf „gute“ Wohnlage bzw. von „einfacher“ auf „mittlere“ Wohnlage für die Mühlenstraße? Sind für weitere Wohnlagen im Ortsteil Pankow Anhebungen geplant?

Antwort zu 11.: Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat sich bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2009 auch mit der Wohnlageneinstufung von Teilbereichen im Ortsteil Pankow befasst. Formelle Entscheidungen über veränderte Wohnlageneinstufungen können erst im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Mietspiegels wirksam werden. Deshalb ist bis zur Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2009 zwischen den Beteiligten (u. a. mit den Berliner Mieter- und Vermieterverbänden) Vertraulichkeit vereinbart, woran auch die beteiligte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gebunden ist.

Berlin, den 30. Dezember 2008

In Vertretung

Dunger-Löper

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Januar 2009)