

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Michail Nelken (LINKE)**

vom 27. Februar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Februar 2020)

zum Thema:

**Konterkariert die Gewobag durch die Nichtverlängerung von Mietnachlässen in der Großsiedlung Heerstraße Nord den Mietendeckel?**

und **Antwort** vom 16. März 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2020)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Michail Nelken (Linke)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 22800  
vom 27.02.2020

über Konterkariert die Gewobag durch die Nichtverlängerung von Mietnächlässen in der  
Großsiedlung Heerstraße Nord den Mietendeckel?

---

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 wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Für wie viele Mieterhaushalte hat die Gewobag in der Großsiedlung Heerstraße Nord die vom Voreigentümer gewährten Mietnächlässe zum 31.12.2019 auslaufen lassen?

Antwort zu 1:

Zum 31.12.2019 lief für 128 Mieterhaushalte der schriftlich vereinbarte zeitlich begrenzte Mietnachlass aus.

Frage 2:

Aus welchen Gründen hatte der Voreigentümer diese Mietnächlässe gewährt? Waren diese objekt- oder mieterbezogen begründet?

Antwort zu 2:

Die gewährten Mietnächlässe waren ausnahmslos durch die persönlichen finanziellen Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter begründet.

Frage 3:

Wie oft hatte der Vormieter die Mietnachlässe verlängert?

Antwort zu 3:

Die Voreigentümer hatte zweimal die ursprünglichen individuellen Mietnachlässe verlängert. Der erste Mietnachlass wurde bis zum 31.12.2017 verlängert. Nachfolgend wurden die entsprechenden Mietnachlässe nochmals bis zum 31.12.2019 gewährt.

Frage 4:

Waren alle betroffenen Wohnungen vormals geförderte Sozialwohnungen des ersten Förderwegs?

Antwort zu 4:

Ja, alle Mieterinnen und Mieter belegten vormals mietpreis- und belegungsgebundene geförderte Wohnungen des ersten Förderwegs.

Frage 5:

Wann sind die betroffenen Wohnungen aus der Bindung gefallen? Wie hoch war beim Bindungsende die förderrechtlich zulässige Miete und wie hoch die tatsächliche?

Antwort zu 5:

Die Mietpreis- und Belegungsbindung in den relevanten Wohnungen endete am 31.12.2016. Vor dem Bindungsende am 31.12.2016 betrug die zulässige förderrechtliche Miete nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung 7,92 EUR/qm. Seit dem 01.01.2017 wurde für die betroffenen Wohnungen eine mietspiegelkonforme Miete im Rahmen des Vergleichsmietensystems erhoben.

Frage 6:

Sind die Mietnachlässe erstmals vor oder nach dem Auslaufen der Mietpreisbindung gewährt worden?

Antwort zu 6:

Die Mietnachlässe wurden zum Teil bereits durch den Voreigentümer der ADO Properties SE der GSW gewährt.

Frage 7:

Auf welcher Rechtsgrundlage können Mietnachlässe, die aus der Zeit der Bindung von Sozialwohnungen stammen, nach dem Ende der Bindung und dem Eintritt in das Vergleichsmietensystem nachträglich aufgehoben werden?

Antwort zu 7:

Zeitlich befristete individuelle Mietpreinsnachlässe verändern nicht die förderrechtlich und gesetzlich zulässige Miete.

Frage 8:

Teilt der Senat die Auffassung der Gewobag, dass der Mietpreisstopp des MietenWoG Bln per 18.06.2019 nicht die gewährten Mietnachlässe betrifft, obgleich im Gesetzestext von der wirksam vereinbarten Miete die Rede ist?

Frage 9:

Ist nach Auffassung des Senats die am 18.06.2019 geschuldete Miete die wirksam vereinbarte oder diejenige, welche im Mietvertrag steht, aber zu diesem Zeitpunkt nicht geschuldet wurde?

Antwort zu 8 und 9:

Ja, der Senat teilt die Auffassung der Gewobag AG. Es handelt sich in den vorgenannten Fällen um individuelle, zeitlich befristete Mietnachlässe auf die per 18.6.19 vertraglich vereinbarte Miete, d.h. in der Stichtagsmiete wird der Mietnachlass nicht berücksichtigt und das Ende des Mietnachlasses ist keine Erhöhung der Grundmiete.

Frage 10:

Sieht der Senat in der unangekündigten Nichtverlängerung des Mietennachlasses, die die Möglichkeit einer Inanspruchnahme der vereinbarten Härtefallregelung dem betroffenen Mieterhaushalt verwehrte, einen Verstoß gegen die Kooperationsvereinbarung über „Leistbare Mieten, Neubau und soziale Wohnraumversorgung“?

Frage 11:

Ist es zutreffend, dass die Gewobag eine Rücknahme der Nichtverlängerung des Mietnachlasses weiterhin ablehnt, sondern stattdessen die betroffenen Mieter darauf verweist, dass sie ja im Falle sozialer Härte einen Antrag auf Mietnachlass stellen könnten?

Frage 12:

Hält der Senat das Vorgehen der Gewobag in Inhalt und Form für eine angemessene Umsetzung der sozialen wohnungs- und mietenpolitischen Ziele des Senats und der Regierungskoalition?

Antwort zu 10 und 11 und 12:

Im Rahmen der Integration der Bestände ist es bedauerlicherweise zu einer systembedingten Rücknahme der Mietnachlässe ohne vorherige Ankündigung der Gewobag AG gekommen.

Die Gewobag AG hat inzwischen die betroffenen Mieterinnen und Mieter in einem persönlichen Anschreiben über die „Härtefallregelungen“ der Kooperationsvereinbarung über „Leistbare Mieten, Neubau und soziale Wohnraumversorgung“ informiert. Verbunden war dieses Anschreiben mit der Bitte, die erforderlichen Nachweise zur Überprüfung der „Härtefallregelung“ einzureichen. Diese Vorgehensweise entspricht den Regelungen der zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung.

Berlin, den 16.03.2020

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen