



Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

über Mieterinnen und Mieter bei Verkäufen landeseigener Wohnungen absichern

- Drsn Nr. 14/429, Nr. 14/643 und Nr. 14/831- – Schlussbericht –

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor:

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 14. September 2000 Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird aufgefordert, seine Verantwortung als Gesellschafter der landeseigenen Wohnungsunternehmen wahrzunehmen und bei Verkäufen landeseigener Wohnungen durchzusetzen, dass alle Mieterinnen und Mieter automatisch eine Vertragsergänzung zum Mietvertrag erhalten, die ihre Rechte absichern. Er wird aufgefordert, in den Verträgen mit den Erwerbern eine sozial ausgewogene Mietentwicklung zu gewährleisten.“

Insbesondere sind

- der Vorrang genossenschaftlichen Erwerbs,
- die Vorkaufsrechte von Mieterinnen und Mietern,
- der Schutz vor unangemessenen Modernisierungsmaßnahmen sowie
- ein dauerhafter Kündigungsschutz

sicherzustellen.“

Hierzu wird berichtet:

Der Bericht über die Absicherung von Mieterinnen und Mietern bei Verkäufen landeseigener Wohnungen ist nachfolgend angefügt und wird hiermit vorgelegt.

Das sogenannte 8-Punkte-Programm der Wohnraumprivatisierung in Berlin liegt als Anlage 1 bei.

1. Mietvertragsergänzung bei Verkäufen landeseigener Wohnungen durch städtische Wohnungsbaugesellschaften/Sicherstellung von Mieterschutzrechten und Käufervorrängen

1.1 Regularien für den Verkauf landeseigener Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Bereits mit den im Herbst 1999 in Kraft getretenen Grundsätzen zur Wohnraumprivatisierung (12-Punkte-Programm) wurden für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Vorgaben für eine einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Privatisierung entwickelt. Das 12-Punkte-Programm beinhaltete

neben Regelungen zur vorrangigen Veräußerung vermieteter Wohnungen an die wohnenden Mieter auch Vorgaben zur Gewährleistung des Mieterschutzes durch die veräußernden städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Hier wurde insbesondere geregelt, dass bei Verkauf vermieteter Wohnungen an Dritte den Mietern vor Verkauf der Wohnungen (also noch durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften) ein umfassender Mieterschutz durch Ergänzung der Mietverträge zu gewähren ist. Die dabei im Einzelnen genannten Punkte betreffen den unbefristeten Schutz vor Eigenbedarfskündigungen und Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung sowie vor Luxusmodernisierung.

Dieses Grundsatzprogramm entstand in Abstimmung mit dem Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und wurde im September 1999 dem BBU und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit der Maßgabe bekannt gegeben, die Wohnraumprivatisierung nunmehr einheitlich unter Gewährleistung umfassender Mieterschutzrechte durchzuführen.

Dieses Grundsatzpapier war insbesondere für Verkäufe nach dem Altschuldenhilfegesetz und nach Senatsbeschluss von 1994 (Verkauf von 15 % der Wohnungsbestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Westteil der Stadt) vorgesehen. Bei Verkäufen aus wirtschaftlichen Erwägungen soll dieses Instrument aber ebenfalls Anwendung finden. Die Mietvertragsergänzungen werden allerdings nur für sinnvoll und notwendig erachtet für direkt vom Verkauf der Wohnungen an Dritte Betroffene; andernfalls würde unnötige Unruhe in der Mieterschaft geschürt.

Das 12-Punkte-Programm wurde im letzten Jahr – ebenfalls in Abstimmung mit dem BBU – auf Grund des Auftrages des Abgeordnetenhauses im Rahmen des Abgeordnetenhausbeschlusses „Millennium 2000 – das Zeitalter für Genossenschaften“, wonach ein genossenschaftlicher Erwerbsvorrang im Rahmen der Wohnraumprivatisierung einzuräumen ist, aktualisiert.

In dem daraus entstandenen neuen 8-Punkte-Programm, das den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Ende Juli 2000 übersandt wurde, sind die oben genannten genossenschaftlichen Erwerbsvorränge so weit wie möglich berücksichtigt. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind danach gehalten, das Mieterinteresse am gemeinschaftlichen Erwerb – insbesondere in Form einer Genossenschaft – beziehungsweise am Einzelwerb zu erfragen und dies bei ihren Verkaufsabsichten zu berücksichtigen. Da anhand eines Einzelbeispiels zum Zeitpunkt der Überarbeitung des 12-Punkte-Programmes deutlich wurde, dass zumindest nicht alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften den Mietern die geforderten Mietvertragsergänzungen im Verkaufsfalle zubilligen¹ (siehe auch Punkt 1.2), wurde im Sommer 2000 in unserem Hause eine juristische Prüfung angeregt. Diese ergab, dass die Verankerung der Mieterschutzrechte auch bei entsprechender Gestaltung der Kaufverträge mit den Erwerbern erreicht werden kann, dass aber insgesamt eine einzelvertragliche Regelung wirkungsvoller ist, da hier unmittelbarer Rechtsschutz („eintragbare“ Klauseln) für den Mieter gegeben ist. Die Festschreibung der Mieterschutzrechte in den Kaufverträgen allein kann nicht den gleichen praktischen Schutz bieten. Zudem dienen solche Vertragsergänzungen eher dazu, Ängste und Befürchtungen in der Mieterschaft abzubauen.

Insofern wurde die entsprechend im 8-Punkte-Programm getroffene Festlegung in diesem Punkt bestätigt. Hiernach stellt die Mietvertragsergänzung für die Wahrung der Mieterschutzrechte die für die Mieter geeignetere und mit höherer Rechtssicherheit ausgestaltete Variante dar.

Insofern wurden die im Berichtsauftrag genannten Forderungen nach Mietvertragsergänzungen sowie Sicherstellung des genossenschaftlichen Erwerbsvorrangs, der Vorkaufsrechte für

Mieterinnen und Mieter, des Schutzes vor unangemessenen Modernisierungsmaßnahmen und des dauerhaften Kündigungsschutzes bereits im 8-Punkte-Programm verankert und umgesetzt.

Das 8-Punkte-Programm sowie die Beschlussempfehlung des Abgeordnetenhauses hinsichtlich der Mietvertragsergänzungen wurden im November 2000 den Aufsichtsratsvorsitzenden der städtischen Wohnungsbaugesellschaften übersandt mit der Bitte, den Einfluss im Rahmen der Aufsichtsrats Tätigkeit geltend zu machen, um die Beachtung und Einhaltung der Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in dem erforderlichen Umfang sicherzustellen.

1.2 Absicherung der Käufervorränge und Mieterschutzrechte durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften/ Umsetzung des 8-Punkte-Programmes

Bereits in der Vergangenheit wurde anhand von Einzelfällen (Mieteranfragen, Beschlussvorlagen für Wohnungsverkäufe für Sitzungen der Aufsichtsräte städtischer Wohnungsbaugesellschaften) deutlich, dass nicht alle Gesellschaften das 8-Punkte-Programm einheitlich und durchgängig an den Vorgaben orientiert anwenden. Dieser Sachverhalt ist trotz vielfacher Intervention hinsichtlich der Durchsetzung der Grundsätze zur Wohnraumprivatisierung, insbesondere zur Absicherung der Käufervorränge für Genossenschaften und Mieter sowie der Mietvertragsergänzung, vereinzelt bis heute festzustellen.

Insbesondere wird von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften teilweise versucht, bei den sogenannten „freien Verkäufen“ (Verkäufe aus wirtschaftlichen Erwägungen) die **Bestände ohne Mieterbefragung beziehungsweise Berücksichtigung der Mieterkaufinteressen der Mieter en bloc zu verkaufen**.

Begründet wird dies insbesondere mit der Notwendigkeit von schnellen und reibungslosen Verkäufen, um dadurch eine Finanzierung anderer Aufgaben der Gesellschaften zu ermöglichen (z. B. Finanzierung von Anteilskäufen an anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen von In-Sich-Geschäften sowie Mod/Inst-Maßnahmen in anderen Beständen). Der Verkauf an eine Genossenschaft, insbesondere an eine sich aus der Mieterschaft bildende Genossenschaft beziehungsweise auch an andere Mietergemeinschaften oder einzelne Mieter ist demgegenüber wesentlich zeit- und damit auch kostenaufwendiger; in der Regel sind hierbei umfangreiche Beratungen der Kaufinteressenten durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beziehungsweise beauftragte Unternehmen notwendig.

Daher wird auch in den Aufsichtsratssitzungen in letzter Zeit verstärkt über mögliche Ausnahmen vom 8-Punkte-Programm hinsichtlich der Genossenschafts- und Mietervorränge diskutiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geht davon aus, dass die Forderung des 8-Punkte-Programmes nach Gewährung des Erwerbsvorranges für Genossenschaften beziehungsweise die wohnenden Mieter grundsätzlich einzuhalten ist. Auch die sich aus wirtschaftlichen Erwägungen ergebende Notwendigkeit eines zügigen Verkaufes von Wohnungsbeständen kann mit den oben genannten Grundsätzen in Einklang gebracht werden. Insbesondere bei Verkäufen unsanierter Bestände hat sich gezeigt, dass die Mieter i.d.R. bereits zu einem frühen Zeitpunkt ihr Interesse oder Desinteresse am Erwerb abschließend bekundet haben. Bei Desinteresse könnten dann auch bereits frühzeitig Verhandlungen mit anderen Erwerbern eingeleitet werden.

Diese Grundsatzposition schließt eventuell notwendige Ausnahmen bei problematischen wirtschaftlichen Situationen in begründeten Einzelfällen (wirtschaftliche Zwangslage von Unternehmen, die dadurch auf schnelle Einnahmen aus Bestandsverkäufen angewiesen sind) nicht aus.

Insbesondere in solchen Fällen wird der Konflikt deutlich zwischen dem Interesse des Senats, Wohnungsveräußerungen durch Vorgabe bestimmter Vorgaben mieterfreundlich zu gestalten, und der betriebswirtschaftlich gebotenen Eigenverantwortung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (siehe auch Punkt 1.3).

Der im Beschluss des Abgeordnetenhauses zum Ausdruck gekommene Wille zur weiteren Verbesserung des Mieterschutzes wurde den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Kenntnis

¹) Die betreffende städtische Wohnungsbaugesellschaft hat hierzu erklärt, dass durch die Regelung der Mieterschutzinteressen im Kaufvertrag mit den Erwerbern den Mietern ein weitreichender Schutz ihrer berechtigten Interessen (höchstmögliches Maß an Mieterschutz in notarieller Form) gewährt wird. Es wird daher von der Gesellschaft – neben dem geltend gemachten unverhältnismäßig hohen Aufwand dafür – keine Veranlassung gesehen, die bestehenden Mietverträge zu erweitern.

gegeben und um Darlegung der Verfahrensweise bei der Veräußerung von Wohnraum hinsichtlich der Einhaltung des 8-Punkte-Programms zur **Gewährung von Mietvertragsergänzungen mit den Mieterschutzrechten vor Verkauf der Wohnungen an Dritte** gebeten.

Nach Auswertung der Antworten bestätigte sich das anhand von Einzelbeispielen bereits bekannte Verfahren der städtischen Wohnungsbaugesellschaften – nur ein Teil gewährt den betroffenen Mietern die Mietvertragsergänzungen vor dem Verkauf der Wohnungen an Dritte.

Bei den übrigen Gesellschaften werden die Mieterschutzrechte im Kaufvertrag mit dem Erwerber verankert beziehungsweise es wird der Erwerber verpflichtet, den Mietern die Mietvertragsergänzungen zu gewähren.

Begründet wird die Nichtgewährung der Mietvertragsergänzung insbesondere mit der Auffassung eines Teils der Geschäftsführer und Vorstände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dass mit der Festschreibung der Mieterrechte in den Kaufverträgen mit den Erwerbern die Mieter ausreichend geschützt seien (siehe auch Punkt 1.1) sowie mit dem aus der Gewährung der Mietvertragsergänzung resultierendem Mehraufwand für die Gesellschaften.

Die Ergebnisse der Abfragen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Einzelnen:

a) Mietvertragsergänzung durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft

Zwei städtische Wohnungsbaugesellschaften (GEWOBAG, WIR) gewähren den vom Verkauf an Dritte betroffenen Mietern die Mietvertragsergänzung.

Zusätzlich vergibt die KÖWOGGE diese Ergänzungen, allerdings nur für die Verkäufe nach Altschuldenhilfegesetz.

Während die GEWOBAG das 8-Punkte-Programm in dieser Hinsicht voll erfüllt (Mietvertragsergänzung hinsichtlich aller drei geforderten Punkte – Schutz vor Eigenbedarfskündigung, Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung und Schutz vor Luxusmodernisierung), werden die Mieterschutzrechte von der WIR nur hinsichtlich der Eigenbedarfskündigungen gewährt. Begründet wird dies insbesondere mit der Art der zu verkaufenden Bestände sowie mit der nicht vorhandenen rechtlichen Definition des Wortes „Luxusmodernisierung“. Letzteres ist aber nach Auffassung des Senats kein Grund, den Mieter nicht vor unangemessenen Modernisierungen zu schützen. Wie die Mehrzahl der städtischen Wohnungsbaugesellschaften beweist, können auch andere Begriffe beziehungsweise Umschreibungen – z. B. die Orientierung am durchschnittlichen Ausstattungsstandard im öffentlich geförderten Wohnungsbau – gewählt werden.

Laut GEWOBAG nehmen 95 % der Mieter das Angebot der Mietvertragsergänzungen an – ein eindeutiges Votum für den Wunsch der Mieter nach zusätzlicher Sicherheit.

Die GSW, die bisher die Mietvertragsergänzungen nur auf Verlangen der Mieter ausgestellt hat, wird dies im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verkauf der GSW-Anteile auf alle GSW-Mieter ausdehnen.

b) Mietvertragsergänzung durch den Erwerber

Die HOWOGE und die STADT UND LAND geben die Verpflichtung für Mietvertragsergänzungen im Kaufvertrag an die Käufer weiter, wobei die Mieter bei der HOWOGE die Ergänzung nur auf Anforderung erhalten. Die Mieter werden bei beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften über diese Vertragsgestaltung informiert. Die STADT UND LAND verlangt vom Käufer ergänzend einen Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtung zur Mietvertragsergänzung.

Die Ausstellung der Mietvertragsergänzungen durch die Käufer (also nach Verkauf der Wohnungen) entspricht zwar nicht den Forderungen des 8-Punkte-Programmes, kann im Ergebnis jedoch als ausreichend gewertet werden.

c) Festschreibung der Mieterschutzrechte im Kaufvertrag mit den Erwerbern

Fünf städtische Wohnungsbaugesellschaften (GESOBAU, DEGEWO, WBM, WIP, WBG Marzahn) sowie die GEHAG AG regeln die Mieterschutzrechte im Vertrag mit den Erwerbern, wobei die WBM in Einzelfällen auf Ersuchen der Mieter auch Mietvertragsergänzungen gewährt hat.

Auch die KÖWOGGE geht bei den „freien Verkäufen“ den Weg über die Verträge mit den Erwerbern.

Die Vertragsgestaltung zu den Mieterschutzrechten ist sehr unterschiedlich. Die WBM und die KÖWOGGE regeln nicht den Schutz vor Luxusmodernisierung, da bei der KÖWOGGE auf Grund der Lage z. B. in Sanierungsgebieten (geltende Mietobergrenzen) sowie teilweise hoher Leerstände Luxusmodernisierungen mit entsprechenden Mietsteigerungen vom Käufer nach Auffassung der Gesellschaft ohnehin nicht durchzusetzen seien. Bei der WIP und der GESOBAU ist der Kündigungsschutz vor Eigenbedarf und wirtschaftlicher Verwertung auf 10 Jahre begrenzt. Die WBG Marzahn geht ebenfalls auf Grund der zu veräußernden Bestände und des örtlichen Wohnungsmarktes davon aus, dass die im 8-Punkte-Programm geregelten Fallkonstruktionen (z. B. auch Luxusmodernisierung) im Bezirk so gut wie abgeschlossen sind, und daher der Verwaltungsaufwand für die Umsetzung von Mietvertragsergänzungen zu hoch sei.

Diese Form der Regelung der Mieterschutzrechte ist nur bedingt mit dem 8-Punkte-Programm und dem Beschlussauftrag vereinbar und im Ergebnis zu kritisieren, da zumindest nach Ablauf der 10-jährigen Schutzfristen es fraglich ist, inwieweit vergleichbare Garantien von den Mietern dann noch eingefordert – gegebenenfalls eingeklagt – werden können.

Alle drei Mieterschutzrechte sind unbefristet nur bei der Vertragsgestaltung der GEHAG und der DEGEWO verankert.

Dennoch kann das Gesamtergebnis der Abfrage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als vertretbar beurteilt werden, da die Mieterschutzrechte insgesamt ganz überwiegend unbefristet gewährleistet werden, wenn auch nicht immer in der im 8-Punkte-Programm vorgegebenen Form. Diese Beurteilung ergibt sich auch auf Grund der nur indirekten Einflussmöglichkeit des Landes Berlin auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für eine wortgenaue Umsetzung der Privatisierungsgrundsätze (siehe auch nachfolgenden Punkt 1.3).

Der Senat wird auch in Zukunft seinen Einfluss geltend machen, um die Intension des 8-Punkte-Programmes möglichst umfassend zu gewährleisten.

Hierzu werden zwischen den beteiligten Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Finanzen die Abstimmungen über nächste Verfahrensschritte herbeigeführt werden.

1.3 Einflussmöglichkeiten des Senats auf die Geschäftspolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in bezug auf die Privatisierung

Das Land Berlin hat auch als Gesellschafter nur einen begrenzten Einfluss auf die Handlungen der Wohnungsbaugesellschaften gegen deren Willen.

Bei den Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GSW, Stadt und Land, HOWOGE, WBG Marzahn) ist eine Gesellschafteranweisung durch das Land Berlin möglich, sie stellt aber das letzte Mittel dar, um die Interessen des Landes durchzusetzen. Zuständig für eine Gesellschafteranweisung ist die Senatsverwaltung für Finanzen.

Bei den Aktiengesellschaften (GESOBAU, GEWOBAG und DEGEWO sowie der GEHAG AG) gibt es kein Weisungsrecht des Aktionärs Land Berlin an den Vorstand des Unternehmens. Die GEHAG AG nimmt hier insoweit eine Sonderstellung ein, da das Land Berlin nicht mehr Mehrheitseigentümer ist, und lediglich die Sperrminorität i. H. v. 25 % der Anteile plus 1 Aktie inne hat, daher sind die Einflussmöglichkeiten des Landes hier entsprechend ausgestaltet.

Generell hat der Vorstand der Aktiengesellschaft unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten. Eine Einflussnahme ist jedoch indirekt über den Aufsichtsrat der Gesellschaft gegeben. Diese ist allerdings beschränkt, da auf Grund der Mehrheitsentscheidungen die Vertreter der Senatsverwaltungen für Finanzen und Stadtentwicklung im Aufsichtsrat überstimmt werden können. Auch kann der Aufsichtsrat nicht die Entscheidung des Vorstandes ersetzen.

Zusätzlich erschwert wird der Einfluss bei den Gesellschaften, bei denen das Land Berlin nicht allein Eigentümer ist, wie bei der GEHAG sowie der GEWOBAG.

Da die strikte Umsetzung sowohl des 8-Punkte-Programmes hinsichtlich der Mieterschutzrechte als auch die Gewährleistung der im Antrag geforderten sozial ausgewogenen Mietentwicklung in der Konsequenz den Handlungsspielraum und die unternehmerischen Entscheidungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften einschränken können, wäre auch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft nicht auszuschließen. Für diesen Fall bestehen für das Land Berlin kaum Möglichkeiten, Entscheidungen gegen den Willen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften durchzusetzen.

Demzufolge kann auch die Privatisierung vom Senat nur in der Weise begleitet werden, dass sowohl die Mieterinteressen als auch die betriebswirtschaftlich gebotene Eigenverantwortung der Gesellschaften berücksichtigt werden.

1.4 Vorschlag für einheitliche Mietvertragsergänzung (Mustertext)

Ausgehend von dem Beschluss des Abgeordnetenhauses wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angedacht, für die Mietvertragsergänzungen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen einheitlichen „Mustertext“ vorzugeben.

Dies wurde vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. im Arbeitskreis der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften Anfang Dezember 2000 erörtert. Im Ergebnis wurden starke Bedenken der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gegen einen einheitlichen Text für Mietvertragsergänzungen mitgeteilt. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften seien bestrebt, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mieter in jedem Veräußerungsfall konkret einzugehen, um eine optimale Absicherung zu erreichen. Es wurde versichert, dass dieses differenzierte Vorgehen dabei sowohl den unternehmensinternen betriebswirtschaftlichen Erfordernissen als auch den jeweiligen Umständen des einzelnen Veräußerungsfalles folgt. Aus Sicht der betroffenen Unternehmen kann eine für alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften einheitliche Mietvertragsergänzung den vielfältigen Sachverhalten nicht gerecht werden. Dem hat sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angeschlossen.

2. Gewährleistung einer sozial ausgewogenen Mietentwicklung in Verträgen mit den Erwerbern

Mit der Abfrage nach Einhaltung der Gewährung von Mietvertragsergänzungen (siehe Punkt 1.2) wurden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch zur geforderten Gewährleistung einer sozial ausgewogenen Mietentwicklung in Verträgen mit den Erwerbern befragt.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sehen für sich derzeit keinen weitergehenden Regelungsbedarf. Die gesetzlichen Regularien seien sozial ausgewogen und praktikabel. Durch den Mietspiegel werde grundsätzlich eine sozial vertretbare Mietentwicklung gefördert. Zudem wirke derzeit der Markt bereits mietpreisdämpfend.

Das soziale Mietrecht in Deutschland gewährleistet auch für den Bestand an nicht preisgebundenen Wohnungen grundsätzlich eine sozial verträgliche Mietentwicklung. Auf der Grundlage des Miethöhegesetzes sind bei Bestandsmietverhältnissen allgemeine Mieterhöhungen nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchsetzbar. Die Herausgabe des Berliner Mietspiegels gibt dabei Vermietern und Mietern gleichermaßen ein wissenschaftlich abgesichertes Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die mit Mietssachen befassten Gerichte in Berlin greifen im Streitfall zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete überwiegend auf den Berliner Mietspiegel zurück.

Für den Bereich der nicht preisgebundenen Wohnungen hat sich daher der Mietspiegel als Instrument zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung bewährt. So hat der im September 2000 erschienene Mietspiegel gezeigt, dass im Durchschnitt größere Mietsteigerungen nicht realisiert werden konnten; in verschiedenen Marktsegmenten verringerte sich sogar das Niveau der ortsüblichen Mieten.

Darüber hinaus gewährleistet bereits jetzt die im Miethöhegesetz enthaltene zusätzliche Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen von 30 Prozent in drei Jahren, dass unverträgliche Mietsprünge bei Bestandsmietverhältnissen vermieden werden. Im Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes ist eine Absenkung dieser Kappungsgrenze auf 20 Prozent in drei Jahren vorgesehen. Diese Regelung wird im Interesse der Mieter - und auch in Beachtung des Beschlusses des Abgeordnetenhauses - ausdrücklich begrüßt. Der Gesetzentwurf befindet sich zur Zeit im Gesetzgebungsverfahren und soll nach dem Willen der Bundesregierung zum 1. Juli 2001 in Kraft treten.

Der Berliner Wohnungsmarkt bietet gegenwärtig ein breites Angebot an bezahlbaren Wohnungen. Ein relativ entspannter Wohnungsmarkt ist ein Hauptgarant dafür, dass auch zukünftig die Mieten sich grundsätzlich nur in einem sozialverträglichen Rahmen entwickeln werden.

Des Weiteren bestehen in vielen Fällen über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus, auf Grund von öffentlicher Förderung von Modernisierung und Instandsetzung sowie der Mietobergrenzen in Sanierungs- und Milieuschutzgebieten, weitergehende Beschränkungen im Bereich der Mieten.

Beim Verkauf von Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften an Dritte bleiben die gesetzlichen und die vertraglichen Regelungen zur Eindämmung der Mietpreisentwicklung erhalten. Zusätzlich werden gegebenenfalls durch eine entsprechende Ergänzung der Mietverträge (siehe Punkt 1.2) bei solchen Verkäufen Luxusmodernisierungen ausgeschlossen. Damit wird weitgehend garantiert, dass überhöhte Mieterhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sind.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 19. Februar 2001

Peter Strieder
Senator für Stadtentwicklung

Anlage

Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin 8-Punkte-Programm

Wohnraum- und Eigentumsangebot

1.
Für die Privatisierung stellen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Wohnungsangebot bereit, das nach Lage, Ausstattung und voraussichtlichem Kaufpreis von vornherein ein möglichst hohes Interesse am Erwerb der Wohnungen durch eine Genossenschaft bzw. ein möglichst hohes Kaufinteresse der Mieter (Einzelerwerb) erwarten lässt.

Insbesondere mehrgeschossige Wohnanlagen sind für den Verkauf an Genossenschaften geeignet.

2.
Das Privatisierungsangebot übersteigt hierbei die fünfzehnprozentige Privatisierungsverpflichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften entsprechend der Lage auf dem Wohneigentumsmarkt und dem Unternehmensauftrag der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

3.
Bei Zusammenschluss von Gesellschaften werden die Privatisierungsverpflichtungen mit übernommen.

Kaufangebot

4.
Im Zuge der Privatisierungsvorbereitungen in den zur Wohnraumprivatisierung vorgesehenen Gebäuden wird von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften das Interesse der Mieter am Einzelerwerb ihrer Wohnung oder am gemeinschaftlichen Erwerb der Wohnungen, insbesondere in Form einer Genossenschaft, erfragt. Um den Mietern bereits zu diesem Zeitpunkt eine möglichst fundierte Interessenbekundung zu ermöglichen, sind insbesondere der voraussichtliche Kaufpreis sowie die voraussichtlich notwendigen Instandhaltungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen mit dem jeweils voraussichtlich anfallenden Kosten- und Zeitrahmen darzulegen - unterteilt in ein Kaufangebot für den Einzelerwerb der Wohnungen durch die Mieter sowie die Information zur Möglichkeit des eigentumsorientierten genossenschaftlichen Erwerbs der zu privatisierenden Objekte.

Käufervorränge

5.

Die Mieterpräferenzen zur Privatisierungsform und das Interesse am Erwerb der Wohnungen bzw. von Genossenschaftsanteilen sollen in geeigneter Form innerhalb von 3 Monaten nach dem Kaufangebot vom Veräußerer ermittelt und dokumentiert werden. Dabei sollen die folgenden Modelle, soweit sie wirtschaftlich zu vertreten sind, berücksichtigt werden:

- Veräußerung an eine bestehende oder neu zu gründende (insbesondere eigentumsorientierte) Genossenschaft
- Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft und ausschließlicher/vorrangiger Verkauf der Wohnungen an Mieter und Selbstnutzer
- Sonstiger gemeinschaftlicher Erwerb der Wohnungen durch die Mieter (z.B. als GbR)
- Veräußerung an einen Zwischenerwerber
- Im begründeten Ausnahmefall: Veräußerung an sonstige Investoren

Wohnungen, deren Mieter nicht am Kauf interessiert sind und für die die Privatisierung in einer mieternahen Privatisierungsform nicht zustande kommt, kommen für einen Verkauf an nicht selbstnutzende Dritte infrage.

Die Umsetzung der von den Mietern mit Mehrheit präferierten Privatisierungsform soll bei hinreichend nachgewiesener Bereitschaft zum Erwerb der Wohnungen bzw. von Genossenschaftsanteilen innerhalb von weiteren 3 Monaten durchgeführt werden; dieser Zeitraum steht für die Erfüllung der für einen Erwerb notwendigen Voraussetzungen (z.B. Sicherstellen der Finanzierung) zur Verfügung. Somit wird den Mietern insgesamt eine Frist von 6 Monaten eingeräumt.

Abweichend hiervon sind von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre Verpflichtungen nach dem Altschuldenhilfegesetz noch nicht erfüllt haben, die Anerkennungskriterien der KfW für eine mieternahe Privatisierung zu beachten.¹

Beratung

6.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen sicher, dass die Mieter im Zuge des Angebotes ausführlich insbesondere zu den wohneigentumsrechtlich relevanten Fragen, den Möglichkeiten der Förderung des Erwerbs (Bestandserwerbs- und Genossenschaftsrichtlinien) sowie der Eigenheimzulage beraten werden.

Hierbei ist auch auf die Möglichkeiten der speziellen Beratung zum Thema Genossenschaften / Genossenschaftsgründungen hinzuweisen.

¹ Die KfW erkennt u.a. eine mieternahe Privatisierung (z.B. Verkauf an eine Genossenschaft) nur an, wenn trotz intensiver Verkaufsbemühungen des Verkäufers objektbezogen weniger als 1/3 der Mieter am Einzelerwerb interessiert sind.

Mieterschutz

7.

Den Mietern wird vor Verkauf der Wohnungen an Dritte ein umfassender Schutz durch Ergänzung der Mietverträge gewährt hinsichtlich

- des unbefristeten Schutzes vor Eigenbedarfkündigung und Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (§ 564 b Abs. 2 und Abs. 4 BGB)
- Luxusmodernisierung.

Ferner wird das gemäß § 570 b BGB, § 2 b WoBindG und § 5 BelBindG bestehende gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters zusätzlich vertraglich einheitlich mit einer Überlegungsfrist von 6 Monaten gesichert. Ehemals restitutionsbehaftete Objekte können davon ausgenommen werden. Hier beträgt die Überlegungsfrist mindestens 3 Monate.

Unterstützung durch das Land Berlin

8.

Das Land Berlin unterstützt, z.B. bei Zweckentfremdungsgenehmigungen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Privatisierung von Wohngebäuden der Gesellschaften. Zu diesem Zweck steht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein zentraler Ansprechpartner zur Verfügung (IV A 3 – Herr Nitsch, Tel.: 9012-4825).