

Titel: Cerberus

Untertitel:

15. Wahlperiode Drucksache 15 / 13 198

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Barbara Oesterheld (Bündnis 90/Die Grünen) vom 30. Januar 2006 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Februar 2006) **und Antwort**

Cerberus - Höllenhund oder Schoßhündchen (Nachfragen zur Kleinen Anfrage 15/13002)

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

1. Wer sitzt für das Land Berlin im Aufsichtsrat der GSW und wer im Implementierungsausschuss?

Zu 1.: Das Land Berlin entsendet gemäß GSW-Vertrag vom 27. Mai 2004 einen Vertreter in den neunköpfigen Aufsichtsrat der Gesellschaft. Entsendet wurde ein Vertreter der Senatsverwaltung für Finanzen. In den vierköpfigen Implementierungsausschuss haben sowohl die Senatsverwaltung für Finanzen als auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung jeweils eine Vertreterin bzw. einen Vertreter entsandt.

2. Wie beurteilt der Senat den (durchgeführten/geplanten) Verkauf von 9500 Wohnungen durch die GSW?

Zu 2.: Alle beim Kauf der GSW getätigten Zusagen an den Mieterschutz, insbesondere unbefristeter Schutz vor Eigenbedarfskündigungen, Kündigungen wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung und Luxusmodernisierung, gelten für die fortbestehenden Mietverhältnisse auch bei einem Verkauf von Wohnungen an Dritte. Zusätzlich ist vertraglich festgelegt, dass als Richtschnur die „Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin“ (sog. „8-Punkte-Programm“) gelten. Diese Mieterschutzregelungen sind ein fester Bestandteil der jeweiligen Kaufverträge. Ferner ist ein gleichzeitiger Abschluss eines Dienstleistungsvertrages Bestandteil der Kaufverträge; dieser stellt sicher, dass die GSW für mindestens fünf bis zehn weitere Jahre die Betreuung dieser Bestände übernimmt.

3. Wenn jährlich Bestände in diesem Umfang veräußert werden, welche Bedeutung hat dann noch die Pflicht zur Haltung der Anteile an der GSW?

Zu 3.: Der Verkauf von 9500 Wohnungen ist in Relation zu einem Gesamtbestand von 65.000 Wohnungen zu sehen. Die GSW bleibt Bestandhalter in Berlin. Darüber hinaus ist es Teil der erklärten Unternehmensstrategie der GSW, das eigene Portfolio durch zielgruppengerechte Zukäufe zu erweitern.

4. Wie beurteilt der Senat die Mieterhöhungen von bis zu 2,60 auf 5,50 Euro pro Quadratmeter nach Modernisierung und wann fängt für den Senat Luxusmodernisierung an?

Zu 4.: Es gibt derzeit einige Wirtschaftseinheiten, die von der auslaufenden öffentlichen Förderung betroffen sind. Eine gesetzlich zulässige Umlage auf die Miete kann im Einzelfall zu Zusatzbelastungen von bis zu 3 Euro/m² im Monat führen. Wenn jedoch ältere und finanziell schwächer gestellte Mieter betroffen sind, soll aus Sicht der GSW eine Mieterhöhung nicht in diesem Umfang erfolgen. Deshalb sollen für die nächsten 18 bis 24 Monate die Auswirkungen des Förderungsabbaus für die Mieter der GSW in den betroffenen Wirtschaftseinheiten zunächst auf einen Betrag von 0,50 Euro/m² begrenzt werden. Im freifinanzierten Bereich erfolgte eine Anpassung ausschließlich im Rahmen des jeweiligen Berliner Mietspiegels.

Generell sind Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen mit einer Wohnverbesserung verbunden. Die angeführte Erhöhung bezieht sich vermutlich auf die „Grüne Stadt“ (Prenzlauer Berg). Bei der Modernisierung der „Grünen Stadt“, die Ende der 30er Jahre gebaut worden ist, sind die geplanten Maßnahmen dringend nötig und werden von knapp 90 Prozent der Mieter gewünscht. Zu den erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen gehören u. a. die Umstellung von Ofen- auf Zentralheizung sowie die Erneuerung der Elektrik, der Fassaden und der Fenster; es werden damit die normalen Anforderungen an einen modernen sozialen Wohnungsbau erfüllt. Gleichzeitig dienen die Maßnahmen der Erhaltung der Wohnungen und Gebäude, zu der die GSW verpflichtet ist. Für die Mieter bedeutet die Umsetzung dieser Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung von ca. 1,50 Euro/m² und Monat. Kann sich ein Mieter diese Erhöhung finanziell nicht leisten, ist die GSW bereit, ggf. Härteklauseln anzuwenden.

Darüber hinaus führt die GSW in der „Grünen Stadt“ eine individuelle Befragung über zusätzliche Modernisierungswünsche der Mieter durch. Entscheiden sich Mieter für alle durchführbaren Maßnahmen, befindet sich die spätere maximale monatliche Miete bei 5,50 Euro/m². Diese Miete liegt nach Angaben der GSW unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel 2005. Nach Angaben der GSW liegen damit keine Luxussanierungen vor. Der für Modernisierungsmaßnahmen maßgebliche Standard bei geförderten Wohnungsbaumaßnahmen wurde eingehalten.

5. Welchen Schutz haben die Mieter und Mieterinnen der GSW/VVG bei den Verkäufen, da diese keine Mietvertragsergänzung durch die GSW erhalten haben?

Zu 5.: Mietvertragsergänzungen wurden im Zuge der Privatisierung individuell durchgeführt und sind damit Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages. Bei Verkäufen gehen die vertraglichen Verpflichtungen auf neue Vermieter/Eigentümer nach allgemeinen Regeln des BGB über. Für neue Mieter gelten die Mieterschutzregelungen des BGB.

Darüber hinaus sind alle Mieter durch den Kaufvertrag vom 27. Mai 2004 zusätzlich geschützt, da dieser die Übernahme von besonderen Mieterschutzrechten durch den Erwerber regelt.

6. Welche Handlungsspielräume hat der Senat bei Vertragsverstößen gegen den Käufer und welche Handlungsspielräume hat er beim Weiterverkauf gegenüber den neuen Eigentümern?

Zu 6.: Vertragsverstöße sind dem Senat bisher nicht bekannt geworden. Es gibt auch keine Anzeichen, dass solche zu befürchten wären. Im Falle eines Verstoßes würde der Senat auf Vertragseinhaltung bestehen. Zusätzlich sieht der Vertrag besondere Mieterschutzrechte vor, bei deren Verletzung eine Vertragsstrafe fällig gestellt wird. Gemäß den vertraglichen Regelungen muss der Käufer dafür einstehen, dass bei Weiterveräußerungen von Beständen ausgewählte Pflichten gegenüber Mietern von den Rechtsnachfolgern übernommen werden. Demzufolge kann gegenüber neuen Eigentümern die Vertragseinhaltung durchgesetzt werden.

7. Welche Summen musste der Senat bisher nachträglich aufgrund „unrichtiger Angaben“ an den Käufer der GSW zahlen, weil Kosten auftraten, die vorher nicht erkennbar waren und die den beschlossenen Freibetrag übersteigen?

Zu 7.: Das Land Berlin hat keine Zahlungen an den Käufer der GSW geleistet.

Berlin, den 12. April 2006

In Vertretung
Gabriele Thöne
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. April 2006)

[Fenster schließen](#)