



Sandra Scheeres
Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses

S. Scheeres MdA | Abgeordnetenhaus | 10111 Berlin

Herrn
Senator
Michael Müller
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt
Württembergische Str. 6-10
10707 Berlin

Sandra Scheeres, MdA

Abgeordnete für Pankow Süd
und Heinersdorf

Preußischer Landtag
Niederkirchnerstraße 5
10111 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 – 2325 2266
mobil. +49 (0) 176 - 99772552
Fax: +49 (0) 30 – 2325 2229

sandra.scheeres@spd.parlament-berlin.de

Berlin, 27. September 2013

**Mietobergrenzen bei Neuvermietungen
Pilotprojekt Pestalozzistraße und Vereinbarungen der GESOBAU mit den betroffenen
MieterInnen**

Sehr geehrter Herr Senator Müller,

die Pankower BVV beschäftigt sich seit Wochen intensiv mit einem Anliegen, das uns auch auf Landesebene sehr am Herzen liegt. Es handelt sich um die Gefahr von Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus den innerstädtischen Quartieren nach Sanierung/Modernisierung und betrifft daher besonders die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Akut ist das Thema in Hinblick auf die Sanierungsvorhaben der GESOBAU u.a. in meinem Wahlkreis Pankow-Süd aber auch in anderen Teilen Pankows. Wir sind besorgt über die angekündigten Mietforderungen nach der Sanierung/Modernisierung durch die GESOBAU. Und dies vor dem Hintergrund des kürzlich vereinbarten Berliner *Mietenbündnis für sozialen Wohnungspolitik und soziale Mieten* mit den städtischen Wohnungsbauunternehmen, also auch der GESOBAU.

Wie Sie wissen, hat sich eine Initiative der betroffenen Mieterinnen und Mieter gegründet – das Bündnis Pankower MieterProtest – die gemeinsam mit den Pankower Bezirkspolitikern und mit den MieterInnen sowie auch mir und StS Ephraim Gothe konzentriert und konstruktiv daran gearbeitet haben, mit der GESOBAU Vereinbarungen zu treffen, die für alle verträglich sind und in den entsprechenden Quartieren die akute Gefahr von Verdrängung abwenden.

Ein Sozialplanverfahren mit Einschaltung einer eigentümerunabhängigen Mieterberatung wird derzeit in einem Haus der GESOBAU in der Pestalozzistraße erprobt. Die Erfahrungen, die hier gemacht werden und sich bewähren, sollen dann auch die Grundlage für Vereinbarungen bei den zu sanierenden Häusern sein.

Aktuell erreicht mich unter Dringlichkeit ein Schreiben vom Bündnis Pankower MieterProtest, indem berichtet wird, dass erneut von der GESOBAU den MieterInnen Vereinbarungen vorgelegt werden, mit denen nach Sanierung eine Nettokaltmiete von 8,54 € verlangt wird. Begründet wird das mit Einsparungen durch die Betriebskosten, die aus den Sanierungen resultieren. Sowohl die Höhe der prognostizierten Betriebskosteneinsparungen, die daraus folgende mögliche Mieterhöhung als auch der geplante Maßnahmenumfang werfen erhebliche Fragen auf. Hier gibt es meines Erachtens einen Widerspruch zwischen dem „Geist des Mietenbündnisses“ und der konkreten Umsetzung.

Im Wesentlichen geht es dabei um die Forderung nach Kappung der Nettokaltmiete bei der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) und die Streichung des Passus' zur Berechnung der Miete

nach Modernisierung, der ursprünglich so formuliert war: „Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.“ Sinnvoller wäre aus meiner Sicht: „Die Bestandsmiete nach einer Modernisierung entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete.“

Die MieterInnen der Wohnungen dieses Pilotprojektes sind alarmiert. Es wäre hier absolut wichtig, dass wir noch einmal mit der GESOBAU darüber ins Gespräch kommen.

Die Vereinbarung, auch das habe ich aus Pankow gehört, geht durchaus über die Regelungen aus dem Berliner Mietenbündnisses hinaus, doch sind die betroffenen Mieter ebenso wie die Pankower Bezirkspolitiker der Meinung, dass es hier beim Berliner Mietenbündnis an entscheidender Stelle noch Lücken gibt, die eine unangemessene Mieterhöhung nach der Sanierung möglich machen würde und damit wieder der Verdrängung ein Tor geöffnet wird

Eine derartige Kopplung an den Mietspiegel würde auch der Forderung nach einer „Mietpreisbremse“ entsprechen. Im Augenblick kann die paradoxe Situation eintreten, dass aufgrund der angespannten Wohnraumversorgung die Miete nach Sanierung/Modernisierung höher ist als bei einer Neuvermietung und der zurzeit geltenden Kappung von 20% über Mietspiegel.

Es ist klar, dass die Senkung der erzielbaren Mieten – sowohl nach Sanierung als auch bei Neuvermietung – die Kalkulationsgrundlage der GESOBAU erheblich verändern und damit auch Folgen für den Maßnahmenumfang haben wird.

Ich wäre Ihnen daher sehr dankbar, wenn Sie ein aufmerksames Auge auf diesen Vorgang richten und noch einmal – bzw. durch Ihren StS Ephraim Gothe – intervenieren könnten. Auch bitte ich um eine dringliche Behandlung, um gemeinsam dieses Pilotprojekt und danach alle weiteren Sanierungsprojekte zu einem guten Abschluss zu bringen.

Herzlichen Dank im Voraus und mit freundlichen Grüßen

Sandra Scheeres, MdA