

**Mündliche Anfrage von Florian Graf in der 58. Sitzung der 16. Wahlperiode des Abgeordnetenhauses am
28. Januar 2010**

Präsident Walter Momper:

Ich rufe den Kollegen Florian Graf von der Fraktion der CDU auf zu dem Thema
Duldet der Senat den Mietwucher öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften?
Bitte schön, Herr Graf!

Florian Graf (CDU):

Vielen Dank! – Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Ich frage den Senat:

1. Welche Erkenntnisse hat der Senat über die Luxusmodernisierungen der städtischen HOWOGE in Pankow, und wie bewertet er die in diesem Zusammenhang angekündigten Mietpreiserhöhungen um 100 Prozent?
2. Beabsichtigt der Senat, mit dieser Mietenpolitik sozial schwächere Mieter zu vertreiben und Pankow zu einem Bezirk zu entwickeln, in dem sich nur Besserverdienende eine Wohnung leisten können?

Präsident Walter Momper:

Danke schön! – Das beantwortet die Stadtentwicklungssenatorin. – Frau Junge-Reyer, bitte schön!

Bürgermeisterin Ingeborg Junge-Reyer (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung):

Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Herr Abgeordneter Graf! Die HOWO-GE hat im vergangenen Jahr 3 100 Wohnungen von der GESOBAU am Standort erworben. Zur Entwicklung des Stadtteils Buch, aber auch zur Qualifizierung des Wohnungsbestandes ist eine Sanierung der Bestände meiner Einschätzung nach alternativlos. Vor allen Dingen geht es um energetische Sanierung, um die Schaffung der Voraussetzungen für gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen im gesamten Stadtteil und den Abbau von Barrieren vor Ort. Im Jahr 2010 sollen die ersten 654 Wohnungen in Buch modernisiert werden.

Die HOWOGE hat im November 2009 Modernisierungsankündigungen verschickt und dabei im großen Umfang das dargestellt, was gegebenenfalls gemacht werden könnte. Die HOWOGE hat im Zusammenhang mit der Modernisierungsankündigung drei wesentliche Fehler begangen. Erstens hat sie den Mieterinnen und Mietern alles das mitgeteilt, was sich aus einem Katalog möglicher Maßnahmen auf eine Wohnung bezogen ergeben könnte, und dabei nicht nach der jeweiligen Wohnungssituation und den Wünschen der Bewohnerinnen und Bewohner differenziert. Sie hat schlicht so etwas wie eine Standardmitteilung losgeschickt. Darüber hinaus hat die Wohnungsbaugesellschaft einen zweiten Fehler gemacht: Sie hat die Mieterinnen und Mieter nicht hinreichend informiert und hat sich mit ihnen nicht darüber auseinandergesetzt, was sie bezogen auf jede einzelne Wohnung vorhat. Vor allen Dingen hat sie den dritten schweren Fehler gemacht, dass sie sich bei der Ermittlung der Mieten nicht an die Vorgaben des Senats gehalten hat, nämlich die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Als mir bekannt geworden ist, wie vorgegangen worden ist, habe ich die HOWOGE aufgefordert, diese Fehler zu beheben und sofort tätig zu werden. Die HOWOGE begeht derzeit alle infrage kommenden Wohnungen, die im Jahr 2010 modernisiert werden sollen. Sie macht eine Vorlage für präzise Angebote mit konkreten Maßnahmen und plant wohnhaus- und wohnungsbezogen all das, was im Rahmen von Modernisierungen und Instandhaltungen geplant ist. Dabei muss sie sich – soweit das möglich ist – auf die Wünsche der Mieterinnen und Mieter einlassen. Das kann man nicht, wenn man eine vollständige Strangsanierung macht, aber man kann es tun, wenn es um Küchen- und Badsanierung geht. Eine solche Abstimmung ist erforderlich und notwendig. Darüber hinaus muss die Wohnungsbaugesellschaft bei dieser Gelegenheit den Mieterinnen und Mietern eine Einschätzung mitteilen, wie sich die Mieten entwickeln werden und muss sich an den Vorgaben orientieren, die ich der Wohnungsbaugesellschaft noch einmal deutlich gemacht habe, nämlich der ortsüblichen Vergleichsmiete.

In einer solchen Situation ist es sehr schwer, die tatsächliche Miete vom Grundsatz her pauschal oder im Durchschnitt bereits zu benennen. Sie orientiert sich beispielsweise auch an der bisherigen Nettokaltmiete. Die Nettokaltmieten liegen am Standort in der Größenordnung von 2,60 Euro bis 2,70 Euro bis zur erheblich höheren Größenordnung von 5 Euro, 6 Euro bis hin zu 7 Euro in Einzelfällen. Deshalb kommt es hier auch darauf an, dass die Wohnungsbaugesellschaft sehr genau unterscheidet zwischen der Möglichkeit einer Modernisierungsumlage – gegebenenfalls über die Steigerung der Nettokaltmiete – und den notwendigen Instandhaltungskosten, die selbstverständlich nicht von den Mieterinnen und Mietern im Wege einer Umlage getragen werden müssen.

Die Wohnungsbaugesellschaft wird in den nächsten Wochen sehr ausführlich mit den Mieterinnen und Mietern darüber sprechen, was gemacht werden soll, wird die Folgerungen darstellen und wird sich an den Vorgaben des Senats orientieren, die hinsichtlich der Miethöhe von im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Wohnungsbaugesellschaften gemacht worden sind.

[Beifall bei der SPD – Beifall von Uwe Doering (Linksfraktion)]

Präsident Walter Momper:

Danke schön! – Jetzt gibt es eine Nachfrage des Kollegen Graf. – Bitte schön!

Florian Graf (CDU):

Danke schön! – Frau Senatorin! Wer soll eigentlich noch glauben, dass dieser Senat tatsächlich die Interessen der

Mieterinnen und Mieter vertritt, wenn der umstrittene Sanierungsauftrag der landeseigenen HOWOGE ausgerechnet an einen Abgeordneten der SPD-Fraktion vergeben worden ist, der diesen Auftrag abwickelt, und der auch noch direkt gewählter Abgeordneter der SPD in Buch ist, und teilen Sie den Eindruck, dass es hier offenbar eher um die eigenen wirtschaftlichen Interessen als um die der eigenen Wähler, zumindest nicht der Mieter in Buch, geht?

[Beifall von Thomas Birk (Grüne)]

Präsident Walter Momper:

Frau Senatorin Junge-Reyer!

Bürgermeisterin Ingeborg Junge-Reyer (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung):

Herr Abgeordneter Graf! Der Senat hat den Wohnungsbaugesellschaften die Vorgabe gemacht, dass sie sich an die Vorschriften des Senats zur Vergabe von öffentlichen Leistungen – insbesondere Bauleistungen – zu halten haben. Diese Vorgaben sind den Wohnungsbaugesellschaften immer wieder schriftlich, aber selbstverständlich auch in den Gesprächen mit den Geschäftsführungen und Vorständen sehr deutlich gemacht worden. Es ist Aufgabe der Wohnungsbaugesellschaft, ein solches Vergabeverfahren rechtssicher zu führen. Ich erwarte das von einer Wohnungsbaugesellschaft.

Welchen Beruf ein Abgeordneter hat, hat für mich keine Relevanz. Es gibt hier Rechtsanwälte, Planer, Bauleute und andere, die ebenfalls beruflich tätig sind. Ich erwarte von der Wohnungsbaugesellschaft, dass sie sich an den Vergaberegungen des Senats orientiert. Das ist der entscheidende Maßstab für die Beurteilung der Tätigkeit der Wohnungsbaugesellschaften.

[Vereinzelter Beifall bei der SPD]