

Zwei öffentlich-rechtliche Rahmenverträge am 11.02.2014 unterzeichnet Berlin-Ost gibt ab sofort die Marschrichtung vor



Lichtenberg: öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Bezirk und Investor

Am 11.02.2014 unterzeichnete der Lichtenberger Baustadtrat Wilfried Nünthel mit Vertretern der FFS 4 S.a.r.l., einer privatwirtschaftlichen Luxemburger Holding, einen öffentlich-rechtlichen Rahmenvertrag für ein gesamtes Lichtenberger Plattenbauviertel mit ca. 960 Wohneinheiten, das ehemals der GSW gehörte und inzwischen mehrfach den Besitzer gewechselt hat. In Lichtenberg gelang das Sozialplanverfahren auf Basis einer Umstrukturierungsverordnung, also nicht gar so freiwillig wie in Pankow.

Die Eckpunkte des Lichtenberger Rahmenvertrages sind:

- Die Einbindung einer unabhängigen Mieterberatung, deren Kosten der Eigentümer übernimmt
- Mietobergrenzen in Höhe von 6,17 Euro bis 7,90 Euro nettokalt je nach Wohnungsgröße
- Mietendeckelung für Geringverdiener und Transferleistungs-Empfänger nach WAV für 3 Jahre
- Keine Neuvertragsmieten für Mieter, die innerhalb des Bestands umziehen
- Umsetzung während der Baumaßnahmen bei Bedarf
- Keine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den nächsten 10 Jahren
- Als Privatinvestor darf die FFS 4 11% der Modernisierungskosten umlegen



Pankow: öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Bezirk und landeseigenem Wohnungsbauunternehmen

Verblüffend sind die Ähnlichkeiten mit dem Pankower Rahmenvertrag, den der Pankower Baustadtrat Kirchner, Sylvia Hoehne-Killewald von der Mieterberatung Prenzlauer Berg und der GESOBAU-Vorstand Christian Wilkens sowie der Prokurist Lars Holborn am 11.02.2014 unterzeichneten. Dieser Vertrag garantiert ca. 400 Mietparteien aus 19 GESOBAU-Häusern eine faire Behandlung für die anstehende Modernisierung. Freilich werden mit diesem Rahmenvertrag nur Bestandsmieter geschützt – doch das zu Konditionen, die richtungsweisend für Berlin sind. Der Rahmenvertrag ist nach dem Pilotverfahren in der Pestalozzistr. 4 quasi ein Pilotverfahren 2.0, denn faktisch will die GESOBAU zuguterletzt einen Rahmenvertrag für all ihre Bestände und sämtliche Modernisierungen erreichen.

- Auch in Pankow wird eine Mieterberatung auf Kosten des Eigentümers vermitteln.
- Auch in Pankow bleiben Modernisierungsbetroffenen ihre Konditionen erhalten, wenn sie innerhalb des Bestands umziehen. Wie in Lichtenberg ist die Miete dann davon abhängig, ob sie aus einer unsanierten in eine sanierte Wohnung umziehen – natürlich ist eine sanierte Wohnung etwas teurer, wird aber eben genau zu den Bedingungen berechnet wie die alte Wohnung auch.
- Umsetzung wird bei Bedarf auch von der GESOBAU zugesichert.
- Keine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den nächsten 10 Jahren ist auch für den Pankower Vertrag festgeschrieben.

Doch ganz anders als der Lichtenberger Vertrag hat der neue GESOBAU-Rahmenvertrag drei Kapazitätsgrenzen:

1. Genereller Ansatz von 9% statt 11 % Modernisierungumlage
2. Eine Begrenzung der **Bruttowarmmiete** auf **30% des Nettohaushalts-Einkommens für ALLE Mieter**, was im Pilotprojekt zu Miethöhen zwischen 4,36 Euro und 7,89 Euro führte
3. Eine **Garantie der WAV-Sätze** für Transferleistungsempfänger und WBS-Inhaber. Das heißt: es werden die Mieten berechnet, die Jobcenter, Grundsicherungsamt usw. auch wirklich übernehmen. In Einzelfällen heißt das: die Mieten werden für Transferleistungs-Empfänger gesenkt.

Darüberhinaus gesteht die GESOBAU weit großzügiger Wohnraum zu als im Mietenbündnis verankert und das gilt natürlich auch für alle Transferleistungs-Empfänger, die nach den sonst geltenden Richtlinien zumeist nicht in ihren Wohnungen bleiben könnten. Es gilt für die Pankower GESOBAU-Mieter jetzt:

Haushaltsgröße	GESOBAU-Vertrag	GESOBAU Angemessenheit	Mietenbündnis Angemessenheit
1 Person	2 Zimmer	Größe egal	45 qm
2 Personen	2 Zimmer	66 qm	60 qm
3 Personen	3 Zimmer	82,5 qm	75 qm
4 Personen	4 Zimmer	93,5 qm	85 qm

Der Mietpreis-dämpfende Einfluss eines solchen öffentlich-rechtlichen Vertrages ist schlicht nicht illeugbar – es gibt keinen anderen öffentlich-rechtlichen Vertrag in Berlin zur Zeit, der die Miethöhe für alle Mieter begrenzen würde – außer für die richtigen Großverdiener. Selbst die Mittelschicht, die immer stärker unter Druck gerät, ist durch diesen Vertrag geschützt.

Dennoch ist eine eigene Lektüre des Textes die beste Art und Weise sich selbst ein Bild zu machen. Der Vertragstext ist hier zu finden:

[http://www.gesobau.de/mieterinfos/modernisierung-in-pankow/?sword_list\[0\]=%C3%B6ffentlichrechtlicher&sword_list\[1\]=vertrag](http://www.gesobau.de/mieterinfos/modernisierung-in-pankow/?sword_list[0]=%C3%B6ffentlichrechtlicher&sword_list[1]=vertrag)

