

3.2 Mieterhöhungen durch die GAGFAH

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.06.2006

Die in der Anfrage gestellten Fragen zu einer möglichen Mieterhöhung der bisherigen LEG-Wohnungen durch die GAGFAH beantwortet Herr Mues wie folgt:

1. *Hat die Verwaltung der Stadt Siegen Kenntnis von den oben geschilderten Vorgängen bzw. Informationen zum Stand der Verfahren in Frankfurt ?*

Die Verwaltung hatte bisher keine Kenntnis von Mieterhöhungen durch die von der GAGFAH/ Fortress in Frankfurt vor 2 Jahren erworbenen Mietwohnungen. Die Informationen zum Stand des Verfahrens sind durch eine neue Presseveröffentlichung der Frankfurter Rundschau vom 19.06.2006 bekannt geworden.

2. *Ist die Situation in Frankfurt mit der Siegener Situation nach Verkauf der LEG-Wohnungen an die GAGFAH vergleichbar ? Sind auch in Siegen drastische Mieterhöhungen zu befürchten ?*

Die Situation in Frankfurt ist - zumindest in Teilbereichen – mit Siegen nicht zu vergleichen. Die in Rede stehenden Frankfurter Wohnungen gehörten bereits vor dem Verkauf der GAGFAH als Wohnungsunternehmen der früheren Bundesversicherungsanstalt für Angestellte in Berlin. Beim Verkauf dieser Wohnungen wurde die GAGFAH-Sozial-Charta zum Schutz der Alt-Mieter zwischen den Vertragspartnern vereinbart. Auf juristischem Wege wird derzeit beim Frankfurter Amtsgericht geklärt, welchen Stellenwert im Hinblick auf Mieterhöhungspotenziale die GAGFAH-Sozial-Charta genießen kann. Während die von dem US-Unternehmen Fortress geführte GAGFAH darauf verweist, dass „ sie sich freiwillig zur Einhaltung eines vorgegebenen Mieterhöhungspotentials im Gesamtdurchschnitt (aller GAGFAH-eigenen Wohnungen in Deutschland) verpflichtet hat“, sieht dies der Frankfurter Mieterverein anders, nämlich „ dass Mieterhöhungen in sozialer Verantwortung und Ausgewogenheit getroffen werden müssen“.

In Siegen hat die von Fortress geführte GAGFAH bekanntlich die Wohnungen von der Landesentwicklungsgesellschaft NRW in Düsseldorf gekauft. Beim Kauf dieser Wohnungen wurde der Kodex der LEG vereinbart, der u.a. im Zusammenhang mit der Miete im Teil III ausführt: „Für die Mieter ändert sich durch den Besitzerwechsel in der Regel nichts, denn es gilt § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete. Das heißt, die bisherigen Mietverträge haben Bestand.“

Ob (drastische) Mieterhöhungen zu erwarten sind, ist derzeit nicht erkennbar.

3. *Die GAGFAH hat schriftlich geäußert, nach Übernahme der Wohnungen in Siegen die Mieten im Rahmen des gesetzlich zulässigen zu erhöhen. Wie hoch kann nach Einschätzung der Verwaltung diese Erhöhung ausfallen ?*

Es steht der Verwaltung nicht an, über mögliche Mieterhöhungen der ehemaligen LEG-Wohnungen durch die GAGFAH zu spekulieren.

Von den insgesamt 478 verkauften Wohnungen unterliegen noch 226 Wohnungen uneingeschränkt den öffentlich-rechtlichen Belegungs- und Mietpreisbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Hier gilt weiterhin – und nach freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung in der Regel noch weitere 10 Jahre Nachwirkungsfrist – die Kostenmiete mit nachprüfbarer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Weitere 47 Wohnungen werden in den nächsten Jahren bindungsfrei, weil die LEG die öffentlichen Mittel zum Zeitpunkt des Verkaufs bereits zurück gezahlt hatte. Für die restlichen 205 freifinanzierten Wohnungen werden Mieterhöhungen durch den örtlichen Wohnungsmarkt, die gültige Vergleichsmietentabelle für den Kreis Siegen-Wittgenstein incl. der Stadt Siegen und die gesetzlichen Bestimmungen Grenzen gesetzt. Wie hoch diese Grenzen genau sind kann verwaltungsseitig nicht beziffert werden, weil hierfür die einzelne Wohnung und der individuelle Mietvertrag maßgeblich sind.

18. Rat 21.06.2006