

**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Abteilung Soziales und Bürgerdienste  
Bezirksstadtrat



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Umwelt  
Staatssekretär für Bauen und Wohnen  
Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

Dienstgebäude

Zimmer  
Telefon  
Telefax  
Intern  
E-Mail

**Müllerstraße 146**  
**13353 Berlin**

321/324  
(030) 9018-42660  
(030) 9018-42600  
918-42660

**Stephan.vonDassel@ba-  
mitte.berlin.de**

(E-Mail-Adresse gilt nicht für  
Dokumente mit elektronischer  
Signatur.)

Elektronische Zugangseröffnung  
gem. § 3 a Abs. 1 VwVfG nur über  
[post@ba-mitte.berlin.de](mailto:post@ba-mitte.berlin.de)

- Vorab per Mail -

Datum

11.11.2015

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,

**Erhebliche Mieterhöhungen in den Sozialwohnungen Koloniestraße 2-8**  
**Ihr Schreiben an mieterstadt.de vom 3. November**

Sehr geehrter Herr Staatssekretär Professor Lütke Daldrup,

wie ich Ihrem Schreiben vom 3. November an mieterstadt.de entnommen habe, ist Ihnen der Vorgang um die mit der Kostenmiete begründeten dramatischen Mieterhöhungen für rund 500 Mieter und Mieterinnen in der Koloniestraße bekannt.

Wie Sie richtig schreiben hat das Bezirksamt mit Bescheid vom 20. Oktober 2015 das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erklärt. Die von Ihnen beschriebene sofortige Überleitung in das Vergleichsmietensystem und die damit verbundene Begrenzung möglicher Mieterhöhungen auf maximal 0,90 Euro pro Quadratmeter (statt von 6,- auf 12,- Euro!) ist aber im Moment nur schwer zu erreichen.

Der Eigentümer hat bereits fristgerecht unserem Bescheid widersprochen, womit dieser schwebend unwirksam wird. Damit wären die Mieter und Mieterinnen verpflichtet, der Mieterhöhung vorerst zu entsprechen. Im Gegenzug wollen wir den Bescheid für sofort vollziehbar erklären. Es ist zu erwarten, dass der Eigentümer versucht dagegen eine Einstweilige Anordnung zu erwirken.

Für die betroffenen Mieter und Mieterinnen ergeben sich dann – unter Annahme, dass sie weder in der Lage noch willens sind, eine Verdopplung ihrer bereits nicht unterdurchschnittlichen Mieten zu finanzieren - folgende Möglichkeiten:

**Verkehrsverbindungen**



U6, U9, Bhf. Leopoldplatz



120 (Haltestelle: Rathaus Wedding)  
142, 247, 327 (Haltestelle U-Bhf. Leopoldplatz)



barrierefreier Zugang zum Gebäude vorhanden

Zahlungen bitte bargeldlos an das Bezirksamt Mitte von Berlin, Bezirkskasse

Geldinstitut	Kontonummer	Bankleitzahl
Postbank	650 530 102	100 100 10
IBAN: DE 42100100100650530102		BIC: PBNKDEFFXXX

Sparkasse	636 080 06	100 500 00
IBAN: DE7510050000063608006		BIC: BELADEBEXX

Internet

<http://www.berlin.de/ba-mitte>

1. Rund 500 Mieterinnen - davon nach unseren Erkenntnissen rund zwei Drittel im Bezug von staatlichen Transferleistungen - nehmen das außerordentliche Kündigungsrecht wahr und begeben sich auf Wohnungssuche. Sofern dies nicht erfolgreich ist, müssen sie vom Sozialamt Mitte zum Datum der Kündigung untergebracht werden. Unabhängig, dass uns die anderweitige Unterbringung kaum gelingen dürfte, entstünden unter Annahme, dass nur die Hälfte der Betroffenen sich diesbezüglich ans Sozialamt wendet, zusätzliche monatliche Transferkosten von mindestens 60.000 Euro im Monat bzw. 720.000 Euro im Jahr!

2. Die Mieter und Mieterinnen widersprechen der Mieterhöhung und verweigern mit dem Hinweis auf das schwebende Verfahren höhere Mietzahlungen. Damit setzen sie sich dem Risiko der fristlosen Kündigung, zumindest aber hoher, für sie nicht tragbarer Nachzahlungen aus, die sie zu Mietschuldnern machen und die Wohnungssuche zusätzlich erschweren. Daran ändert auch eine rechtsanwaltliche Vertretung beispielsweise mit Hilfe des Berliner Mietervereins nichts.

Auch die Interventionsmöglichkeiten des Bezirksamtes halte ich nicht für befriedigend.

So könnte das Sozialamt die höheren Mieten als vorläufig angemessen anerkennen bzw. zusichern, die höheren Mietkosten oder ggf. rückwirkend festgestellte Mietschulden übernehmen. Um die Ansprüche des Sozialamtes bei einer gerichtlichen Bestätigung des Endes der öffentlichen Förderung zu sichern, müssten die Mieter und Mieterinnen die Mietzahlungen an das Bezirksamt bzw. das Jobcenter abtreten. Aufgrund der Höhe der neuen Miete dürften aber auch alle bisher nicht hilfebedürftigen Haushalte in die Hilfebedürftigkeit und die Zuständigkeit des Sozialamtes oder des Jobcenters fallen. Daran kann das Land kein Interesse haben.

Eine Beschlagnahme des gesamten Wohngebäudes wegen der drohenden Wohnungslosigkeit von 500 Personen nach dem ASOG halten wir für rechtlich fragwürdig und organisatorisch nicht umsetzbar, da das Bezirksamt in keiner Weise über die Erfahrung und die personellen Kapazitäten, um ein Wohngebäude mit 500 Personen zu verwalten – von den Kapazitäten, die einer entsprechenden Auseinandersetzung mit dem Eigentümer bedürfen, ganz abgesehen. Auch für diesen Fall schätze ich die finanziellen Risiken für den Bezirk auf rund 750.000 Euro pro Jahr.

Vor diesem Hintergrund kann ich die in Ihrem Schreiben vom 3. November zum Ausdruck gebrachte „Entwarnung“ im Fall Koloniestraße nicht nachvollziehen. Aus meiner Sicht bedarf es zügig einer zwischen dem Senat, den Bezirken, aber auch der IBB abgestimmten Vorgehensweise, insbesondere da ähnlich gelagerte Fälle wie der der Koloniestraße zu erwarten sind. Ich wäre Ihnen daher für eine entsprechende Initiative sehr dankbar.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass es öffentlich nicht zu vermitteln ist, dass sich die Kostenmiete auch aus Aufwendungen speist, die dem aktuellen Eigentümer nachweislich nicht entstanden sind. Eine Gesetzeslage, die es Wohnungseigentümern ermöglicht, selbst von der öffentlichen Hand übernommene und bei Insolvenz auch zu ihren Lasten realisierte Bürgschaften in die Kostenmiete einzurechnen, gefährdet den sozialen Frieden in dem äußerst sensiblen Feld des städtischen Wohnraums.

Der beispielhafte Fall der Koloniestraße macht aus meiner Sicht daher zusätzlichen gesetzlichen Handlungsbedarf deutlich.

Mit freundlichen Grüßen

  
Stephan von Dassel