

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (DIE LINKE)

vom 25. Januar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2021)

zum Thema:

Ein Jahr Mietendeckel – Wirkung und Umsetzung

und **Antwort** vom 15. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Feb. 2021)

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 26 372
vom 25.01.2021
über Ein Jahr Mietendeckel – Wirkung und Umsetzung

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Auswirkungen des Mietendeckels (MietenWoG) auf den Berliner Mietenmarkt stellt der Senat fest und wie bewertet er sie?

Antwort zu 1:

In den nachfolgenden Tabellen 1-4 sollen die Auswirkungen anhand ausgewählter Indikatoren des Berliner Wohnungsmarktes dargestellt werden.

Tabelle 1: Anzahl der Baugenehmigungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

	Jahr							Summe
Baugenehmigungen	2015	2016	2017	2018	2019	Jan. - Nov. 2020	Jan. - Nov. 2019	2015 – Nov. 2020
Eigentums- wohnungen*	7.697	6.339	7.360	7.635	4.490	3.516	3.634	37.037
Mietwohnungen	14.668	18.713	17.383	16.583	18.034	14.535	13.510	99.916
Insgesamt	22.365	25.052	24.743	24.218	22.524	18.051	17.144	136.953

* in Wohngebäuden

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Der zum Zeitpunkt der Beantwortung vorliegende Stand der Baugenehmigungen ist November 2020. Der von einigen Kritikern des MietenWoG vorausgesagte starke Rückgang der Bautätigkeit, insbesondere ein Rückgang des Neubaus, kann nicht beobachtet werden. Die bis einschließlich November 2020 erteilten Baugenehmigungen liegen etwa 1.000 Wohneinheiten über dem Stand vom Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anstieg ist vollständig auf die höhere Anzahl an genehmigten Mietwohnungen zurückzuführen.

Da der Dezember ein traditionell wichtiger Monat bei den Baugenehmigungsbehörden ist, kann eine endgültige Bewertung erst mit dem Vorliegen der Zahlen für das Gesamtjahr 2020 erfolgen.

Die Fertigstellungen für das Jahr 2020 sind voraussichtlich im Mai/Juni 2021 verfügbar. Weiterhin befinden sich laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand 2019 ca. 65.000 Wohnungen im Fertigstellungsvorlauf (sogenannter Bauüberhang). Eine 2019 beauftragte thematische Untersuchung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ergab, dass etwa 90 % der genehmigten Wohnungen eines Genehmigungsjahrgangs tatsächlich gebaut werden. Die restlichen Genehmigungen erlöschen bzw. werden nicht - oder in einer anderen Form realisiert. Allerdings erfordert die komplette Fertigstellung eines Genehmigungsjahrgangs eine Zeitspanne von 6 - 8 Jahren. Die Wohnungen im Bauüberhang werden in den nächsten Jahren zusätzlich fertiggestellt und können dazu beitragen den Berliner Wohnungsmarkt zu entlasten.

Tabelle 2: Anzahl der Verkäufe, Grundbuchumschreibungen (Umwandlungen)

	2018*	2019*	2020 (vorläufig)**
Grundbuchumschreibungen (Umwandlungen)	12.836	12.689	rund 18.800
Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum	21.982	21.453	rund 18.500

Quelle: SenSW Abt III * Immobilienmarktbericht Berlin 2019/2020

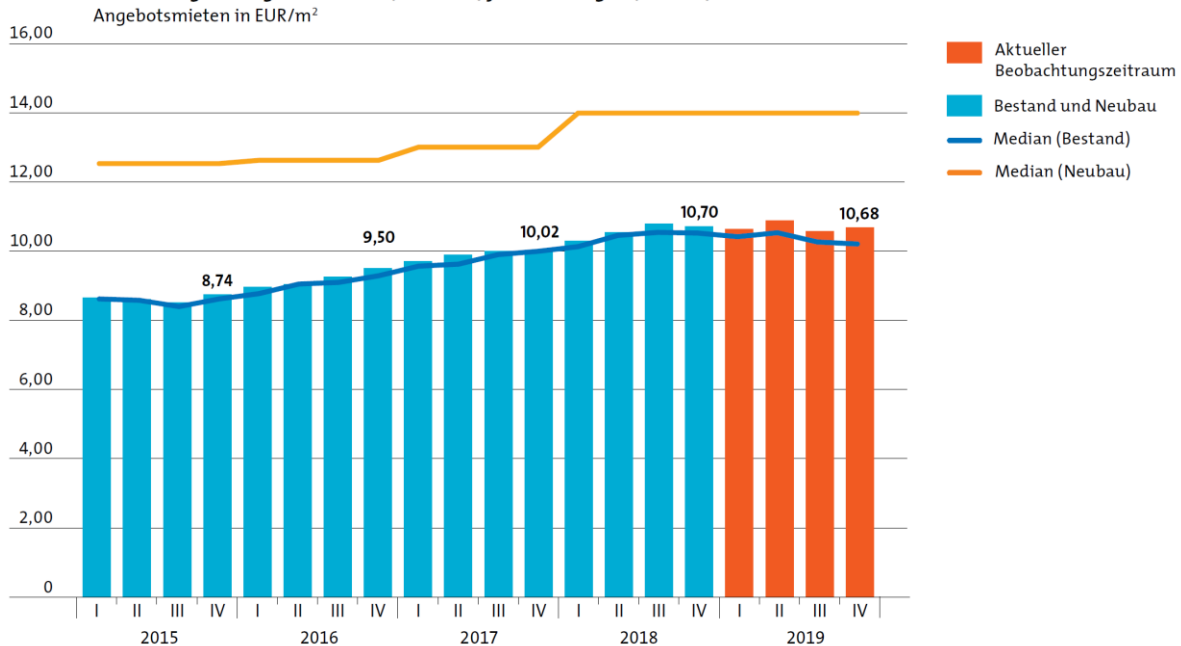
**Sonderauswertungsstand: 03.02.2020

Der von einigen Kritikern des MietenWoG vorausgesagte starke Anstieg des Verkaufs von Mietwohnungen, kann im Rahmen einer Sonderauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nicht nachvollzogen werden. Es kann gezeigt werden, dass bisher kein Anstieg an den tatsächlich beurkundeten notariellen Kaufverträgen festzustellen ist (Vergleich 2019 mit den vorläufigen Zahlen 2020).

Auffällig ist allerdings ein Anstieg bei den Grundbuchumschreibungen (Umwandlungen) im Vergleich zu 2019. Inwiefern das MietenWoG oder andere Gesetzesvorhaben (z.B. Entwurf Baulandmobilisierungsgesetz) ursächlich sind, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden.

Abbildung 1: Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2015-2019

Abb. 68 Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2015-2019



Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Wie sich der Berliner Mietwohnungsmarkt entwickelt, wird u.a. durch den Abschluss neuer Mietverträge bestimmt. Da berlinweit keine teilmakroübergreifenden Informationen zu den abgeschlossenen Neuvertragsmieten, z.B. anhand eines flächendeckenden Miet- und Wohnungskatasters vorliegen, erfolgt eine Annäherung an die aktuellen Marktentwicklungen des Berliner Mietmarktes über die Angebotsmieten. Diese stammen aus Vermieterinseraten auf unterschiedlichen online-Plattformen und bilden die Preisvorstellungen eines großen Teils der (vor allem privaten) Vermieterseite ab. Aktuell liegen dem Senat Daten bis einschließlich 2019 vor (Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2019).

In der gemeinsamen Auswertung beider Teilsegmente (Bestand- und Neubau) zeigte sich in der langjährigen Betrachtung bis einschließlich 2018 ein stetiger Anstieg der mittleren Mietpreise bis auf 10,70 EUR/m² im 4. Quartal 2018. Im Jahr 2019 setzte sich dieser Trend nicht fort.

Im Jahresverlauf stieg der mittlere Mietpreis zwar an, sank jedoch zum Ende des Jahres wieder und erreichte schlussendlich faktisch den Vorjahreswert (10,68 EUR/m²).

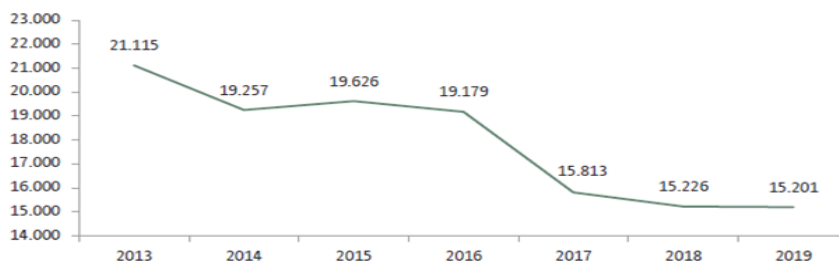
Es kann davon ausgegangen werden, dass das MietenWoG über die politischen Diskussionen und die Stichtagsregelung Juni 2019 bereits ab Mitte 2019 eine dämpfende Einwirkung auf die Entwicklung der Angebotsmieten genommen hat, deren Fortsetzung voraussichtlich auch in 2020 zu beobachten sein wird. Genaue Entwicklungen zu den Angebotsmieten 2020 werden mit Vorliegen des IBB Wohnungsmarktberichts 2020 (Mitte bis Ende März 2021) ausgewertet werden. Es wird mit einer weiteren Konsolidierung gerechnet.

In Medienberichten aus den letzten Monaten (z.B. <https://www.wiwo.de/politik/deutschland/berliner-mietendeckel-25-prozent-weniger-mietwohnungen-/26099082.html>) wird von einem Rückgang der Angebote (Mietwohnungen) auf den einschlägigen Online-Immobilienportalen (z.B. Immobilienscout24) in Berlin berichtet. Als Ursache wird das MietenWoG angeführt. Aus

Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind die Auswertungen von Angebotsmieten und Zahl der Wohnungsangebote auf reinen Online-Portalen wie Immobilienscout24 nur bedingt aussagekräftig:

1. Immobilienscout24 beinhaltet nur einen unbekannten Teilmarkt des Berliner Wohnungsmarktes. So vermarkten z.B. die Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (40% des Berliner Mietwohnungsmarktes) Mietwohnungen zum großen Teil außerhalb von Immobilienscout24 über eigene Vermarktungswege. 60 % der BBU-Mitgliedsunternehmen attestierten bei einer Umfrage 2019 Online-Portalen eine sinkende Bedeutung (Quelle: Pressekonferenz BBU-Marktmonitor 2020 | 4. Februar 2021)
2. Die Fluktuationsrate (Zahl der gekündigten Mietwohnungen) und damit die potentielle Zahl angebotenen Mietwohnungen geht in Berlin seit Jahren zurück. So kann dem Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019 der Wohnraumversorgung Berlin – AöR (<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WVB-Bericht-KoopV2019.pdf>, S. 23) die Fluktuationsrate der landeseigenen Wohnungsunternehmen (Bestand) entnommen werden. Sie lag 2019 im Durchschnitt der sechs Unternehmen bei 4,7 %, im Jahr 2016 lag sie noch bei 6,5 %, 2018 (5%). Die sinkende Fluktuationsrate führt damit auch zu einem geringeren Angebot. Gemäß Reporting der der städtischen Wohnungsunternehmen Berlins nach dem WoVG Bln ("WoVG-Reporting") ist mit Stand 30.09.2020 von einem weiteren Rückgang der Fluktuationsrate auszugehen. Zum Stand 30.09.2020 betrug die Zahl der wiedervermieteten Wohnungen seit dem 01.01.2020 10.492 (3,19%). Im gleichen Vorjahreszeitraum betrug die Fluktuation noch 11.512 (3,67%) bei einem insgesamt niedrigeren Wohnungsbestand. Bei den privaten Vermieterinnen und Vermietern ist jedoch von einer ähnlichen Entwicklung (sinkende Fluktuation) auszugehen. Ein großer Teil des Rückgangs an angebotenen Mietwohnungen auf den einschlägigen Portalen kann mit der weiterhin sinkenden Fluktuationsrate erklärt werden.

Tabelle 3: Entwicklung der Anzahl der wiedervermieteten Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen



Quelle: SenStadtWohn Abt IV

3. Eine Schätzung des Anteils der Corona-Pandemie am Rückgang der Fluktuationsrate und damit des Wohnungsangebotes aufgrund verminderter Umzugsmobilität kann jedoch aktuell nicht seriös erfolgen.
4. Des Weiteren könnten bei privaten Vermietern auch alternative Vermarktungsformen außerhalb der Online-Immobilienportale wie eigene

Webseiten, Empfehlung von Nachmietern, Wartelisten etc. an Bedeutung gewinnen.

Tabelle 4: Im Bauhauptgewerbe tätige Personen, Umsatz und Auftragseingang seit Januar 2020

Bauhauptgewerbe im Land Berlin seit Januar 2020

Zeitraum	Im Bauhauptgewerbe ...					
	tätige Personen	Umsatz	Auftragseingang	tätige Personen	Umsatz	Auftragseingang
	Anzahl	in Mill. EUR		Veränderung zum Vorjahr in %		
Oktober	15 255	327,7	319,2	2,2	-5,8	37,4
November	15 203	323,6	257,3	2,1	-13,8	-50,1
Januar bis November	15 087	3 274,3	2 515,3	3,9	4,4	-19,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Der von Kritikern des MietenWoG vorausgesagte Umsatzeinbruch im Baugewerbe (u.a. durch verringerte Modernisierungen) kann nur teilweise nachvollzogen werden. Zwar sank der Wert der Auftragseingänge im Zeitraum Januar – November 2020 im Bauhauptgewerbe in Berlin um ca. 19,6% (davon Wohnungsbau -13,6%), Umsatz sowie die Zahl der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen erhöhten sich sogar im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Weitere Recherchen in den Statistiken des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zeigen, dass ein Großteil des Rückgangs dem gewerblichen und industriellen Hochbau (-45,7%) geschuldet ist. In der jährlichen Ende Juni stattfindenden Erhebung in Betrieben des Berliner Ausbaugewerbes wurde im II Quartal 2020 sogar eine Umsatzsteigerung von 0,5% im Vergleich zum II Quartal 2019 festgestellt.

Fazit: Den Ergebnissen der Tabellen 1-4 kann entnommen werden, dass das MietenWoG einen bereits 2019 erkennbaren dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung der Angebotsmieten genommen hat. Eine weitere Bewertung der Entwicklung in 2020 kann nach Vorliegen des IBB Wohnungsmarktberichts 2020 vorgenommen werden. Ein (befürchteter) Rückgang der Bautätigkeit, insbesondere der Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen, konnte bis zum Datenstand November 2020 ebenfalls nicht festgestellt werden. Im Gegenteil, die Baugenehmigungen sind gegenüber dem Vergleichszeitraum Januar bis November 2019 gestiegen. Eine (befürchtete) erhöhte Zahl von Wohnungsverkäufen (notariell beurkundete Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum) konnte ebenfalls nicht festgestellt werden. Die Zahl der tatsächlichen Verkäufe ist 2020 nach einer vorläufigen Sonderauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin weiter gesunken.

Weiter beobachtet werden sollte der starke Anstieg des Umwandlungsgeschehens im zweiten Halbjahr 2020 sowie die weitere Entwicklung der Zahl der Mietwohnungsangebote. Welchen Anteil das MietenWoG oder andere Ereignisse (z.B. Corona-Pandemie, sinkende Fluktuation allgemein, Entwurf eines Baulandmobilisierungsgesetzes, alternative Vermarktungswege von Mietwohnungen in Berlin) auf den Rückgang des Angebots an Mietwohnungen auf den einschlägigen Online-Immobilienportalen haben, kann zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden.

Frage 2:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat vor über die Umsetzung und Wirkung

- a) des Mietenstopps (§ 3)
- b) des Einfrierens der Miethöhe bzw. der Mietobergrenzen bei Wiedervermietung (§ 4, 6)
- c) der Deckelung der Modernisierungsumlage (§ 7)
- d) der Herabsetzung der Miete bei Überschreitung der zulässigen Miethöhe (§ 5)?

Antwort zu Frage 2:

Zu a) Im Zeitraum von März – Dezember 2020 wurden in allen zwölf Bezirken insgesamt 1.387 Verfahren eröffnet, in denen die Miete i. S. d. § 3 überprüft wurde.

Zu b) des Einfrierens der Miethöhe bzw. der Mietobergrenzen bei Wiedervermietung (§ 4, 6) Im Zeitraum von März – Dezember 2020 wurden in allen zwölf Bezirken insgesamt 288 Verfahren eröffnet, in denen die Miete i. S. d. § 4 überprüft wurde.

Zu c) Es gab bisher 37.204 Modernisierungsanzeigen vor (Stand 01.02.2021).

Zu d) Im Zeitraum seit Inkrafttreten des § 5 MietenWoG Bln bis Dezember 2020 wurden bei SenStadtWohn 943 Verfahren eröffnet, in denen die Miete i. S. d. § 5 überprüft wurde.

Frage 3:

Sieht der Senat in Bezug auf die unter 2a-d angeführten Instrumentarien des Mietendeckels Unterschiede in den jeweiligen Auswirkungen in den Bezirken? Wenn ja, welche?

Antwort zu Frage 3:

Hinsichtlich der Instrumentarien a) und b) wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen. Die Bezirke mit den häufigsten Modernisierungsanzeigen sind Marzahn-Hellersdorf und Mitte. Die wenigsten Modernisierungsanzeigen wurden in Reinickendorf gestellt. Generell ist jedoch die Anzahl der Modernisierungsanzeigen in den Bezirken gleichmäßig verteilt. Die meisten Anzeigen nach § 5 MietenWoG Bln wurden in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte gestellt, die wenigsten Anzeigen im Bezirk Reinickendorf.

Frage 4:

Liegen dem Senat Daten vor über die finanzielle Entlastung der Berliner Mieter*innen generell durch den Mietendeckel und ebenfalls in Korrelation zu den Einkommensverhältnissen und wenn ja, welche?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse zu der durchschnittlichen finanziellen Entlastung der Berliner Mieter/innen vor.

Frage 5:

Wie bewertet der Senat die Umsetzung des Mietendeckels durch die Eigentümerseite generell und konkret bezogen auf die jeweiligen Instrumentarien analog Frage 2 a-d?

Antwort zu Frage 5:

Der im Verhältnis zur vorhandenen Anzahl der Wohnungen geringe Eingang an Anzeigen wegen vermuteten Verstößen gegen das MietenWoG lässt vermuten, dass ein Großteil

der Vermieter/innen sich an die Vorgaben des Berliner MietenWoG hält. Im Kontrast hierzu stehen jedoch die nicht nur im Einzelfall zu beobachtenden online-Wohnungsinserate, die Mieten oberhalb der gesetzlich Zulässigen vermuten lassen. Ohne systematische Auswertung können hierzu jedoch keine belastbaren Aussagen getroffen werden.

Frage 6:

Kann der Senat den Umgang mit dem Mietendeckel nach Eigentümergruppen klassifizieren bzw. typisieren, dies generell und auch spezifisch, bezogen auf die jeweiligen Instrumentarien des Gesetzes, wenn ja, wie?

Antwort zu Frage 6:

Eine Klassifizierung bzw. Typisierung nach Eigentümergruppen ist systembedingt nicht möglich.

Frage 7:

Gegen welche Verstöße wurden seit Inkrafttreten des MietenWoG am 23.2.2020 wie häufig Bezirke und Senatsverwaltung aktiv (bitte die Verstöße kennzeichnen und tabellarisch nach Bezirken und Senatsverwaltung auflisten)?

Antwort zu 7:

Es gab im Zeitraum 01.03. bis 31.12.2020 3500 Vorgänge, die in den Bezirken angelegt wurden, aufgeschlüsselt wie folgt:

Vorgang	Mitte	Fr-Krzbz	Pankow	Chlbg - Wilm	Spannau	Stegl.-Zehlendorf	Temp.-Schönb.	Neukölln	Trept.-Köpen.	Marz.-Hellersdorf	Lichtenberg	Reinickendorf	GESAMT
§3*	164	142	310	146	46	61	164	186	57	14	29	68	1387
AV *	117	62	78	178	24	44	6	234	38	12	20	30	843
§5*	3	1	0	13	0	7	0	0	0	0	6	0	30
§4*	11	28	12	65	2	61	20	25	18	10	17	19	288
§11*	0	2	1	0	0	0	0	0	3	2	0	1	9
Gesamt	295	235	401	402	72	173	190	445	116	38	72	118	3500

*Vorgänge unterteilt nach

§3 MietenWoG Bln- Mietenstopp

AV- Auskunftspflichtverletzung

§5 MietenWoG Bln- Absenkung

§4 MietenWoG Bln -Mietobergrenzen

§11 MietenWoG Bln- Ordnungswidrigkeiten

Es gibt derzeit 1458 Anzeigen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu § 5 MietenWoG Bln (Stand 04.02.2021).

Frage 8:

Welche Reaktionen der Eigentümer auf eine Intervention durch Bezirksamt oder Senatsverwaltung sind vorherrschend bzw. typisch? Kann der Senat einschätzen und bewerten, inwieweit die Interventionen von staatlicher Seite den Mietern zivilrechtliche Maßnahmen ersparen?

Antwort zu Frage 8:

Die Reaktionen der Vermietenden werden von den Bezirken unterschiedlich bewertet von häufig kooperativ bis zu häufig ablehnend.

Bei der Mietabsenkung nach § 5 MietenWoG Bln reagieren Vermieter/innen oftmals kooperativ.

Frage 9:

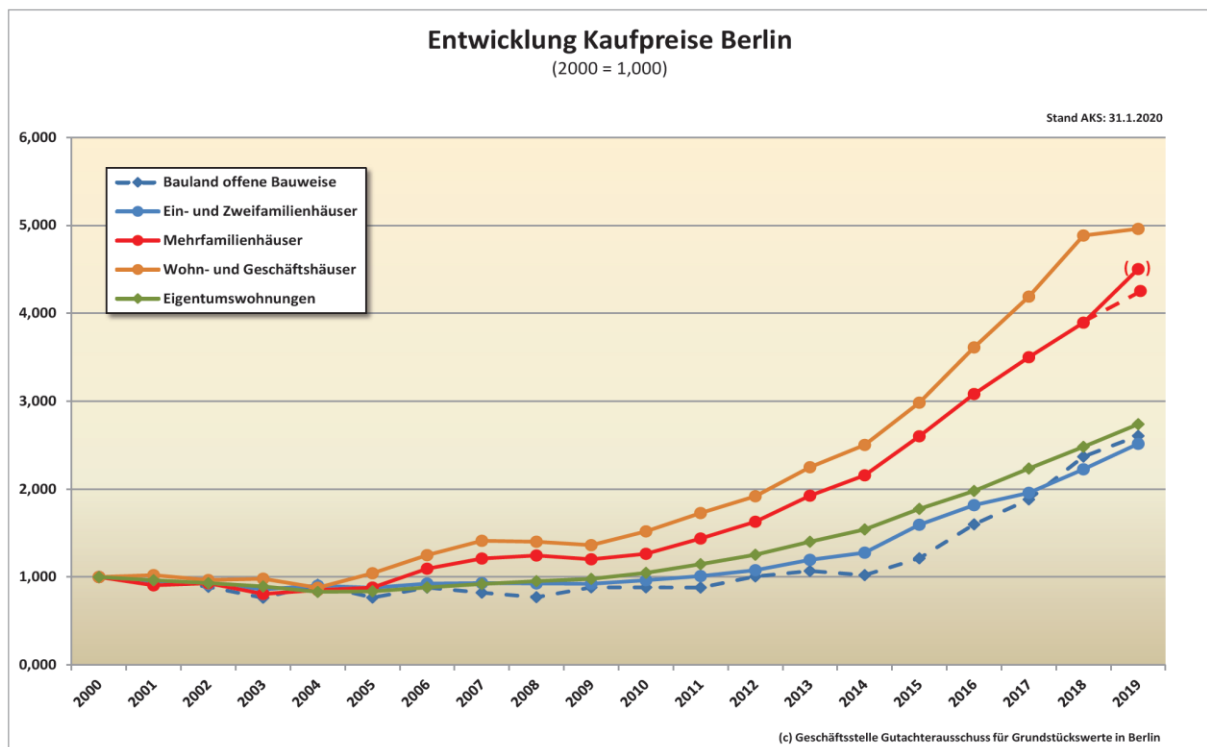
Liegen dem Senat Erkenntnisse darüber vor, ob der Mietendeckel Auswirkung auf Verkaufsangebote und -preise von Bestandsimmobilien hat, wenn ja, welche und wie bewertet er die Entwicklung?

Antwort zu Frage 9:

Siehe Antwort zu Frage 1.

Der von einigen Kritikern des MietenWoG vorausgesagte starke Anstieg der Verkaufsaktivität, insbesondere von Mietwohnungen, kann im Rahmen einer Sonderauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nicht nachvollzogen werden. Es kann gezeigt werden, dass bisher kein Anstieg an den tatsächlich beurkundeten notariellen Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum festzustellen ist (Vergleich 2019 mit den vorläufigen Zahlen 2020).

Auswertungen zum Geldumsatz und damit zum Preisniveau wurden in der Sonderauswertung nicht berücksichtigt. Weitere Zahlen werden voraussichtlich in den nächsten Wochen im Rahmen der „Vorläufige Marktanalyse (Umsatzzahlen) über den Berliner Immobilienmarkt 2020“ vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht. Die indexierte Entwicklung der Kaufpreise bis einschließlich 2019 (Jahr 2000=1,0) kann der Abbildung 2 entnommen werden.



Quelle: Vorläufige Marktanalyse (Umsatzzahlen) über den Berliner Immobilienmarkt 2019

Frage 10:

In wie vielen Fällen wurde gegen die Erhebung von Möblierungszuschlägen vorgegangen und welche Ergebnisse liegen vor? Welche Erkenntnisse liegen dem Senat vor, inwieweit der Mietendeckel wirksam das Geschäftsmodell von Anbietern durchkreuzt, die Wohnraum - meist befristet vermietet - über Möblierungszuschläge verteuern?

Antwort auf Frage 10:

Sollte ein hinreichender Verdacht eines Verstoßes gegen das MietenWoG Bln vorliegen, wird ein Verwaltungsverfahren eingeleitet und dabei die Vermieter/innen angeschrieben. Ob es sich dabei um einen Verstoß aufgrund eines Möblierungszuschlages handelt, wird dabei nicht gesondert statistisch erfasst.

Frage 11:

Wie viele Härtefälle wurden bei der IBB eingereicht, wie viele Fälle wurden positiv beschieden, wie viele Fälle sind noch in Arbeit?

Antwort zu Frage 11:

Per 31.01.2021 liegen laut IBB 1.082 Härtefallanträge vor, von denen bislang 205 genehmigt wurden. Weitere elf Anträge wurden abgelehnt und nochmals weitere 39 Anträge befinden sich im Widerspruchsverfahren. 259 Anträge befinden sich aktuell in Bearbeitung und die übrigen 568 Anträge stehen zur Bearbeitung an.

Frage 12:

Gibt es bestimmte Auffälligkeiten bei den Anträgen auf Härtefall nach Eigentümern bzw. Eigentümergruppen oder nach Begründungszusammenhängen? Wenn ja, welche?

Antwort zu Frage 12:

Bei rund 82% der insgesamt 872 Antragstellenden (= Eigentümer/innen) handelt es sich um natürliche Personen (Einzelpersonen, Ehepaare, Eheähnliche Gemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften). Weitere 11% der Antragstellenden sind GbRs oder sonstige Personengemeinschaften.
Bezogen auf die Gesamtzahl der mit den Härtefällen in Verbindung stehenden Wohnungen (6.211) stellt der genossenschaftliche Sektor rund 62% des Antragsvolumens.

Frage 13:

Nach welchen konkreten Kriterien werden Anträge auf Härtefall positiv entschieden und wie werden diese konkret durchgeprüft? Wie werden Mitnahmeeffekte ausgeschlossen?

Antwort zu Frage 13:

Die IBB orientiert sich bei der Härtefallbearbeitung an § 8 MietenWoG Bln i.V.m. der Härtefallverordnung. Vermieter/innen können bei der IBB einen Antrag zur Vermeidung einer unbilligen Härte stellen, wenn die im MietenWoG als zulässig definierte Miete zu dauerhaften Verlusten oder zur Substanzgefährdung der Wirtschaftseinheit führen würde. Die Angaben der Antragstellenden werden bei der Antragsbearbeitung zunächst systemisch plausibilisiert und anschließend durch die Sachbearbeiter/innen der IBB geprüft. Unstimmigkeiten in den Angaben werden durch Rückfragen und/oder zusätzliche Unterlagenprüfungen aktiv mit den Antragstellenden geklärt und ggf. Anpassungen vorgenommen.
Mitnahmeeffekte sind nicht zu erwarten, da die IBB in diesem Zusammenhang keinerlei Fördermittel vergibt.

Frage 14:

Gibt es Überlegungen des Senats, die HärtefallVO (§ 8 Abs. 3 MietenWoG) zu überarbeiten, da diese Vorgaben aus dem Gesetz gar nicht enthalten, wie z.B. die Bezugnahme auf die Wirtschaftseinheit sowie der Wegfall von Härtefallgründen, die im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, wie Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen? Werden die gesetzlichen Vorgaben bei der Bearbeitung der Härtefallanträge berücksichtigt, obwohl die VO dies nicht vorsieht?

Antwort zu 14:

Es gibt seitens des Senats insofern keine Überlegungen die HärtefallVO MietenWoG Bln zu überarbeiten, da diese lediglich beispielhaft benennt, welche Aufwendungen berücksichtigt werden können. Selbstverständlich wird das MietenWoG Bln bei der Bearbeitung der Härtefallanträge mit den in der Frage zitierten Maßgaben beachtet.

Frage 15:

Wie lang ist der Zeitraum nach Inkrafttreten des Gesetzes, bis zu dem Härtefälle geltend gemacht werden können und wie hoch wird nominal die Grenze für die Mietüberschussberechnung für eine Altersvorsorge angelegt, bis zu der ein Härtefall geltend gemacht werden kann?

Antwort zu Frage 15:

Gemäß § 2 Absatz 5 der Härtefallverordnung kann die Genehmigung nach § 8 Absatz 1 Satz 1 MietenWoG Bln auch für vor der Antragstellung liegende Zeiträume erteilt werden – frühestens ab Inkrafttreten des Gesetzes. Anderslautende Fristen sind nicht bekannt. Eine Mietüberschussberechnung für eine konkrete Altersvorsorge erfolgt nicht. Es werden höchstens die in § 2 Absatz 3 der Härtefallverordnung genannten Grenzen bei der Überschussberechnung berücksichtigt.

Frage 16:

Werden Mieter*innen in Kenntnis gesetzt, wenn und dass Vermieter*innen aufgrund der Anerkennung eines Härtefalls höhere Mieten verlangen können und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 16:

Ja, Mieterinnen und Mieter sollen durch die IBB direkt darüber informiert werden, ob ein Härtefallantrag anerkannt wurde und zeitgleich auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Mietzuschusses hingewiesen werden.

Aktuell wird der Geschäftsprozess der IBB insoweit angepasst, dass Mieter/innen bei Härtefallentscheidungen besser zu beteiligen sind.

Frage 17:

Wie bewertet der Senat die weit verbreitete Praxis von vertraglich vereinbarten so genannten Schattenmieten? Wie gehen die Bezirksämter gegen Schattenmieten vor a) in laufenden Verträgen als potentielle Mieterhöhungen, die faktisch nicht wirksam werden, aber vom Mieter optional anerkannt werden sollen und b) bei Wiedervermietung, wo vertraglich zwei Miethöhen festgehalten werden, aber faktisch zunächst nur die zulässige Miethöhe eingefordert wird?

Antwort zu Frage 17:

Grundsätzlich ist Maßgabe für das Handeln der Bezirke, dass sowohl die Vereinbarung wie auch das Fordern einer höheren Miete als nach MietenWOG zulässig während dessen Geltung rechtswidrig sind.

Frage 18:

Welche weiteren Versuche zur Umgehung des MietenWoG sind dem Senat bekannt und wie bewertet er diese?

Antwort zu Frage 18:

Alle dem Senat bekannten Umgehungsversuche werden hinreichend auf ihre rechtliche Zulässigkeit geprüft.

Frage 19:

Verfügen die Bezirksämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über ausreichend (qualifiziertes) Personal zur Umsetzung des MietenWoG, wenn nein, wo muss nachgebessert werden? Gibt es Faktoren, die sich noch bremsend auf eine flächendeckende und umfassende Umsetzung des Mietendeckels auswirken, wenn ja, welche?

Antwort zu 19:

Die Bezirksämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verfügen derzeit über genügend Personal, um das aktuelle Anzeigen- und Widerspruchsaufkommen zu bearbeiten. Der Senat geht jedoch davon aus, dass das Aufkommen künftig eher steigen wird, so dass weitere Einstellungen notwendig werden.

Berlin, den 15.2.21

In Vertretung

Christoph

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen