

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 11. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. März 2021)

zum Thema:

Mietendeckel – eine ABM-Maßnahme?

und **Antwort** vom 24. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. März 2021)

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26963
vom 11.03.2021
über Mietendeckel – eine ABM-Maßnahme?

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

Frage 1:

Wie viel Personal wurde jeweils in den einzelnen Bezirksämtern zur Bearbeitung der neuen Aufgaben durch das MietenWoG Bln eingestellt?

Antwort zu 1:

Zum 31.03.2021 sind in allen Bezirken gemeinsam 29 Beschäftigungspositionen (BPos) besetzt und weitere 3,8 BPos werden kurz darauf besetzt sein. Diese insgesamt 32,8 BPos, auf die 35 Personen eingestellt wurden, verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bezirke:

Bezirk	Besetzte Bpos
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,5
Friedrichshain-Kreuzberg	4,0
Lichtenberg	2,0
Marzahn-Hellersdorf	3,5
Mitte	3,5
Neukölln	4,0
Pankow	2,0
Reinickendorf	3,0
Spandau	1,0
Steglitz-Zehlendorf	1,0
Tempelhof-Schöneberg	3,5
Treptow-Köpenick	0,8

Frage 2:

Wie viel Personal wurde in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Bearbeitung der neuen Aufgaben durch das MietenWoG Bln eingestellt?

Antwort zu 2:

Es wurden bisher 31 Mitarbeiter*innen im Bereich der Absenkung, 5 Mitarbeiter*innen für ministerielle Aufgaben, 9 Mitarbeiter*innen im Bereich der Widerspruchsbearbeitung sowie 6 Mitarbeiter*innen für Querschnittsaufgaben eingestellt.

Frage 3:

Wie viele Auskunftersuchen von Mieterinnen und Mietern nach dem MietenWoG Bln sind bisher bei den einzelnen Bezirksämtern jeweils eingegangen?

- a) Wie oft haben die einzelnen Bezirksämter die Auskunftspflicht der Vermieterinnen und Vermieter durchgesetzt?
- b) Wie oft haben die einzelnen Bezirksämter selbst die zulässige Miethöhe ermittelt?
- c) Wie erfolgt die Ermittlung der zulässigen Miethöhe durch die Bezirksämter?

Antwort zu 3:

Die nachfolgende Beantwortung erfolgte eigenständig durch die Bezirke, die Begriffe „ermitteln“ und „durchgesetzt“ wurden ausweislich der Beantwortung von den Bezirken unterschiedlich definiert.

Bezirk Marzahn-Hellersdorf:

a und b) Bislang (Stand 28.02.2021) gingen im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf 45 Anzeigen zur Überprüfung der Einhaltung des MietenWoG Bln von Mieterinnen und Mietern ein. 19 Fälle betrafen die Einhaltung des Mietenstopps nach § 3 MietenWoG Bln, 14 Fälle bezogen sich auf die Überprüfung der Einhaltung der Auskunftspflicht von Vermietenden nach § 2 MietenWoG Bln und in 12 Fällen war/ ist die Einhaltung der Mietobergrenzen nach § 4 MietenWoG Bln zu überprüfen.

c) Durch Sachverhaltsermittlung im Rahmen des VwVfG Bln iVm dem VwVfG - Anhörung der Vermietenden, Unterlagenabforderungen etc.

Bezirk Mitte

Im Bezirksamt Mitte sind 326 Anzeigen (Stand 19.03.2021) mit insgesamt 426 Vorgänge (§ 3, 4 und Auskunft) eingegangen.

a) Insgesamt liegen 214 Vorgänge zur Auskunftspflicht vor. Eine konkrete statische Erhebung zur Durchsetzung der Auskunftspflicht wird nicht geführt.

In den meisten Fällen hatte der Vermieter entweder die Auskunft bereits erteilt oder er wurde dazu aufgefordert dem Mieter diese Auskunft nachträglich zu erteilen. Mitunter gab es Unstimmigkeiten bzgl. der Angaben zur modernen Ausstattung zwischen Vermieter und Mieter.

b) Zur Ermittlung der Miethöhe gem. § 4 liegen 35 Vorgänge im Bezirksamt Mitte vor. Vor allem seit Beginn des Jahres sind deutlich mehr Vorgänge nach § 4 eingegangen als im vorherigen Jahr.

c) Grundsätzlich wird die Miethöhe nach § 4 über das MiWoG Programm ermittelt.

Bezirk Treptow-Köpenick

Im Bezirksamt Treptow-Köpenick sind bisher sind 130 Auskunftersuchen eingegangen.

a) Mit heutigem Stand ist keine Auskunftspflicht durchgesetzt worden.

- b) In 79 Fällen ist der Fachbereich tätig geworden.
- c) Entsprechend der Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

303 Auskunftersuchen sind per Anzeigenformular eingegangen, weitere Anfragen via Mail (ohne Formular) werden, sobald das Formular dazu eingegangen ist, in MiWoG erfasst. Außerdem sind Altfälle vorhanden (ab 02/20), welche noch nicht vollständig in MiWoG eingepflegt sind.

- a) 84 abgeschlossene Auskunftersuchen sind erfasst.
- b) 40 Mal.
- c) Wie erfolgt die Ermittlung der zulässigen Miethöhe durch die Bezirksämter?

Bei §3: Amtsverfahren

Bei §4: MiWoG-Rechner

Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Im Fachprogramm MiWoG sind derzeit 167 Vorgänge seit dem 01.03.2020 angelegt und entweder bereits bearbeitet oder werden aktuell bearbeitet.

- a) Hierzu wird keine gesonderte Statistik geführt.
- b) Hierzu wird keine gesonderte Statistik geführt.
- c) Die zulässige Miethöhe wird anhand der einschlägigen Rechtsgrundlage ermittelt. Diese beinhaltet die Mietentabelle einschließlich aller Zu- und Abschläge. Dabei zu berücksichtigen sind ebenso die durch die IBB mitgeteilten Entscheidungen über genehmigte Modernisierungen und Härtefälle.

Bezirk Lichtenberg

Im Bezirksamt Lichtenberg sind insgesamt 76 Auskunftersuchen eingegangen.

- a) Die Durchsetzung der Auskunftspflicht soll in 2 Fällen mit Zwangsmitteln erfolgen. Die Vorgänge sind jedoch noch nicht abgeschlossen.
- b) Die Miete wird vom Bezirksamt nicht ermittelt, sondern aufgrund der eingereichten Unterlagen auf die Zulässigkeit gemäß MietenWoG Bln überprüft. Die Überprüfung erfolgt in jedem vorliegenden Fall.
- c) Die Überprüfung erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 3, 4, 6 und 7 MietenWoG Bln

Bezirk Neukölln

Nach § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln sind bisher 100 Auskunftersuchen und nach § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln bisher 227 Auskunftersuchen von Mieter*innen im Bezirk Neukölln eingegangen.

- a) In 192 Vorgängen konnten die Anliegen bisher abschließend bearbeitet werden. Der Abschluss der Vorgänge beinhaltet "Stichtagsmiete bekannt", "Antrag/ Anliegen zurückgezogen" und "Auskunft erhalten".

- b) Von Amts wegen wurde bisher noch keine zulässige Miethöhe ermittelt.

- c) Die Anliegen von Mieter*innen gehen im Bezirk ein.

Die Miethöhe für Mietverhältnisse, welche nach dem 23.02.2020 eingehen, werden nach § 4 MietenWoG Bln wie folgt ermittelt:

1. Ermittlung der Mietobergrenze mit Hilfe der Mietentabelle nach § 6 MietenWoG Bln
 - a) Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung? (Sammelheizung/Bad)
 - b) Liegen moderne Ausstattungsmerkmale vor? (mind. 3 von 5 --> z.B. Einbauküche, hochwertige Sanitärausstattung oder hochwertiger Bodenbelag)
2. Ist eine Modernisierung der Wohnung erfolgt, wurde diese bei der IBB angezeigt?
Für Wohnungen, die vor dem 23.02.2020 angemietet wurden, wird lediglich die Miethöhe gemäß Mietvertrag überprüft.

Prüfungen:

- Fordert und nimmt der Vermieter tatsächlich nur die Stichtagsmiete entgegen?
- Sind Mieterhöhungen unterblieben?

Für Mietverhältnisse, die zwischen dem 18.06.2019 und dem 23.02.2020 abgeschlossen wurden, darf nur die im Mietvertrag vereinbarte Miethöhe gefordert und entgegengenommen werden. Erhöhungen sind ebenfalls unzulässig. Die im Mietvertrag vereinbarte Miete ersetzt die Stichtagsmiete, in solchen Mietverhältnissen.

Bezirk Spandau

Es gab 29 Auskunftersuchen.

- a) 0
- b) 0
- c) Es wurde bisher keine Miethöhenermittlung durchgeführt.

Bezirk Reinickendorf

Im Zeitraum vom 01.03.2020 bis zum 16.03.2021 wurden dem Bezirk 103 Auskunftersuchen gemeldet.

- a) In 55 Fällen wurde die Auskunftspflicht wegen Nichterfüllung durch Vermieterinnen und Vermieter nach § 3 Absatz 1 Satz 4 bzw. § 6 Absatz 4 MietenWoG Bln durchgesetzt.
- b) In 108 Fällen hat das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin die zulässige Miethöhe nach § 3 und § 4 MietenWoG Bln geprüft und ermittelt.
- c) Die Überprüfung erfolgt auf Grundlage der übermittelten Daten der Mieterinnen und Mieter sowie der Auskunftsanforderungen des Bezirksamtes sowohl an diese als auch an die Vermieterinnen und Vermieter.

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Es sind 219 Auskunftersuchen eingegangen.

- a) Die Durchsetzungsrate liegt im mittleren Bereich, einige Fälle sind noch unbearbeitet, einige Vermieter/innen haben noch nicht geantwortet, bei einigen Fällen ist der Inhalt strittig/unvollständig und einige Anträge sind zurückgenommen worden. Bzgl. der verbleibenden Fälle werden aktuell Ordnungswidrigkeitenverfahren, zunächst in Form von Anhörungen, eingeleitet.
- b) Die Anzahl der Anträge auf Miethöhenermittlung beträgt 273. Hier ist in der Mehrzahl die Stichtagsmiete gegenüber dem Antragszeitpunkt/Wirksamwerden des Gesetzes gleich geblieben.
- c) Die Ermittlung der zulässigen Miethöhe erfolgt auf Antrag der Mieter. Hierzu sind Antragsformulare vorgesehen, welche Angaben zu den Wohnungseigenschaften (Baujahr, Wohnungsgröße etc.) ermöglichen. Der Mietvertrag ist beizulegen. Im Bedarfsfall erhalten die Vermieter einen Fragebogen zur Beantwortung, um relevante Mietparameter abzugleichen.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Es haben sich insgesamt 210 Mietenden an das Bezirksamt gewendet.

- a) "Durchgesetzt" im rechtlichen Sinne (Anordnung o.ä.) in keinem Fall. Aber in diversen Fällen wurden die erforderlichen Wohnungsdaten beim Vermietenden eingeholt, um die Miethöhe bestimmen zu können.
- b) In 192 Verfahren wurde bisher die nach § 3 bzw. § 4 MietenWoG Bln zulässige Miete ermittelt.
- c) Anhand der maßgeblichen Wohnungsdaten und den Vorgaben im Gesetz. Sofern Daten nicht bekannt sind, weil sie die Mietenden nicht kennen (häufig z.B. die Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit), werden die Daten bei den Vermietenden eingeholt.

Bezirk Pankow

Es gab insgesamt 442 erfasste Vorgänge im Bezirk.

- a) Es gab im Bezirk 108 Vorgänge zur Auskunftspflichtverletzung. Wie hoch bisher die „Durchsetzungsrate“ ist wird seitens des Bezirkes nicht erfasst.
- b) Es gibt bisher 317 Vorgänge nach § 3 MietenWoG Bln sowie 16 Vorgänge nach § 4 MietenWoG Bln.
- c) Rechtsgrundlage ist das MietenWoG Bln und die AV-MietenWoG Bln.

Frage 4:

Wieviele Mietverhältnisse wurden bisher von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dahingehend überprüft, ob sie überhöht im Sinne des MietenWoG Bln sind?

- a) Wie viele Absenkungen überhöhter Mieten hat die Senatsverwaltung bisher vorgenommen?
- b) Wie viele Widersprüche gegen durch die Senatsverwaltung vorgenommene Mietabsenkungen gab es bisher? Wie viele Widerspruchsverfahren sind aktuell noch offen?
- c) Wie viele Klagen gegen Mietabsenkungen gab es bisher? Wie viele davon sind aktuell noch anhängig vor Gericht?

Antwort zu 4:

Es wurden bisher 1694 Mietverhältnisse von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dahingehend überprüft, ob sie überhöht im Sinne des MietenWoG Bln sind.

Zu a)

Die Senatsverwaltung hat bisher in 526 Vorgängen eine Absenkung überhöhter Mieten vorgenommen.

Zu b)

Es gab bisher keine Widersprüche gegen die durch die Senatsverwaltung vorgenommenen Mietabsenkungen.

Zu c)

Es gab keine Klagen gegen Mietabsenkungen.

Frage 5:

Wie oft wurde bei überprüften Mietverhältnissen zur Ermittlung der zulässigen Mietobergrenze ein Zuschlag nach § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln geltend gemacht?

- a) Wie erfolgt die Ermittlung der Zulässigkeit entsprechender Zuschläge? Werden dafür die Wohnungen von anerkannten Gutachtern besichtigt?
- b) Wie viele Ablehnungen geltend gemachter Zuschläge gab es seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bisher?
- c) Wie oft wurde bisher Widerspruch seitens der Vermieterinnen und Vermieter gegen eine entsprechende Ablehnung eingelegt?
- d) Wie oft wurde bisher Klage wegen einer Ablehnung entsprechender Zuschläge gegen die Senatsverwaltung eingereicht?

Antwort zu 5:

Bisher wurde in 284 Vorgängen ein Zuschlag nach § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln geltend gemacht.

a) Die Ermittlung der Zulässigkeit entsprechender Zuschläge ist Teil der Sachverhaltsermittlung in der Sachbearbeitung Mietabsenkung. Im Einzelfall werden Sachverständigengutachten vorgelegt.

b) Es gab bisher 63 Ablehnungen der geltend gemachten Zuschläge seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

- c) Es wurde bisher kein Widerspruch seitens der Vermietung gegen eine entsprechende Ablehnung eingereicht.
- d) Es wurde bisher keine Klage wegen einer Ablehnung entsprechender Zuschläge gegen die Senatsverwaltung eingereicht.

Frage 6:

Wie viele Härtefallanträge nach § 8 MietenWoG Bln wurden bis heute bei der IBB gestellt?

- a) Wie viele Härtefallanträge wurden bisher abschließend bearbeitet? Wie hoch lag Anerkennungsquote an den gestellten Anträgen?
- b) Wie viele Widersprüche gegen eine Ablehnung eines Härtefalls wurden bisher eingereicht?

Antwort zu 6:

Nach Angaben der IBB wurden bis zum 21.03.2021 1.148 Härtefallanträge für 6.642 Wohnungen bei der IBB gestellt.

- a) Davon wurden rund 23% der Anträge bislang genehmigt. Abschließend bearbeitet durch einen Ausgangsbescheid der IBB wurden bislang 343 Härtefallanträge für 730 Wohnungen.
- b) Hiervon befinden sich 43 Anträge für 255 Wohnungen aktuell im Widerspruchsverfahren.

Berlin, den 24.3.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen