Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 527
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 04. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Mai 2021)

zum Thema:
Der gescheiterte Mietendeckel und die landeseigenen Wohnungsunternehmen

und **Antwort** vom 21. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Mai 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sybille 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. 18/27527
vom 04. Mai 2021
über Der gescheiterte Mietendeckel und die landeseigenen Wohnungsunternehmen

---

Der Senat ist sich des Stellenwerts des Fragerechts der Abgeordneten bewusst und die Beantwortung Schriftlicher Anfragen der Mitglieder des Abgeordnetenhauses nach Artikel 45 Absatz 1 der Verfassung von Berlin hat eine sehr hohe Priorität. Gegenwärtig konzentriert der Senat seine Arbeit und seinen Ressourceneinsatz aber auf die Bekämpfung der infektionsschutzrechtlichen Gefährdungslage für die Berliner Bevölkerung und setzt die zwischen Bund und Ländern verabredeten Maßnahmen zur Reduzierung von Kontakten um. Vor diesem Hintergrund beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage im Namen des Senats von Berlin wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Senatsverwaltung für Finanzen für die Berlinovo um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden durch die Unternehmen erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend inhaltlich wiedergegeben.

Frage 1:
Welche finanziellen Auswirkungen hatte die Einführung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel) für die

a. Degewo,
b. Gesobau,
c. Gewobag,
d. Howoge,
e. Stadt und Land,
f. WBM,
g. Berlinovo,
h. Insgesamt?

Antwort zu Frage 1:

Es wird darauf verwiesen, dass die Coronapandemie und die zur Abmilderung der Folgen für die Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsunternehmen erfolgten Beschlüsse des Berliner Senats, keine Mieterhöhungen auszusprechen, die Regelungen des MietenWoG thematisch und zeitlich überlappen. Darüber hinaus wird in der Regel bei den Unternehmen keine ursachengerechte Erfassung von Mindereinnahmen aufgrund nicht erfolgter Mieterhöhungen, durchgeführt. Insofern ist die genaue Ursachentrennung der Auswirkungen der Coronapandemie und der des MietenWoG kaum möglich.

a. Degewo:
Die degewo geht von Mindereinnahmen in Höhe von rund EUR 6,0 Mio. für das Jahr 2020 aus.

b. Gesobau:
Der Mietverzicht aufgrund der Absenkung zum 23. November 2020 beläuft sich auf 130.393 Euro pro Monat.

c. Gewobag:
Seit Juni 2019 sind Mindereinnahmen in Höhe von in Summe rd. EUR 14,0 Mio. bis Ende 2021 entstanden bzw. werden noch entstehen.
Die Geltung des sog. Mietendeckels wurde vom Senatsbeschluss „Maßnahmenkatalog zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten für die Dauer der Corona-Krise“ vom 25.03.2020 überlagert. Dieser Beschluss wurde zweimal verlängert, aktuell bis zum 30.09.2021. Er hat zur Folge, dass u.a. keine Mieterhöhungen durchgeführt werden.

d. Howoge:
Seit dem 23.11.2020 wurden Mietabsenkungen i.H.V. EUR 490.597 durchgeführt. Zusätzlich waren seit März 2020 im Rahmen der Neuvermietung aufgrund der Einhaltung der Vorgaben des MietenWoG Bln Einnahmeausfälle i.H.v. EUR 415.090 zu verzeichnen.

e. Stadt und Land:
Aus der Absenkung zum 23.11.2020 resultieren geringere Mieteinnahmen in Höhe von EUR 67.289 je Monat. Dies entspricht EUR 807.500 p. a. Die Reduzierung der Miete zur Neuvermietung beläuft sich auf ca. EUR 35.500 je Monat. Dies entspricht ca. EUR 426.000 p. a. Aus der Begrenzung der Modernisierungsumlagen auf EUR 1,00 m²/Monat resultieren geringere Mieteinnahmen in Höhe von ca. EUR 18.500 je Monat. Dies entspricht ca. EUR 222.000 p. a. Darüber hinaus wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen und Modernisierungsumlagen durchgeführt, die an die Bedingungen des MietenWoG Bln angepasst wurden, für die aber keine Zweitdatenerfassung im Sinne der BGB-Bedingungen erfolgte. Hier können die Minderungen der Modernisierungseinnahmen systemseitig nicht beziffert werden. Es ist von einem geschätzten Mietausfall von weiteren EUR 10.000 je Monat auszugehen. Dies entspricht ca. EUR 120.000 p. a.

f. WBM:
Die Gesellschaft gab an, dass die Mindereinnahmen insgesamt EUR 4,8 Mio. bis einschl. April 2021 betrugen.

g. Berlinovo:
Die Berlinovo gab an, dass das Gesetz zu reduzierten Mieteinnahmen in einstelliger Millionenhöhe geführt hat.

h. Insgesamt ?

Zur Beurteilung der Gesamtfolgen auf alle städtischen Gesellschaften wird auf die extrem divergierenden Antworten der einzelnen Gesellschaften unter 1 a bis g verwiesen.
Eine Addition der Aufwendungen ist aufgrund der unterschiedlichen Ansätze und zeitlichen Bezüge wie eingangs geschildert nicht sinnvoll.

Frage 2:
Welche Verwaltungskosten entstanden durch die Einführung des Mietendeckels und die jetzige Nichtigkeit des Gesetzes für die

a. Degewo,
b. Gesobau,
c. Gewobag,
d. Howoge,
e. Stadt und Land,
f. WBM,
g. Berlinovo,
h. Insgesamt?

Antwort zu Frage 2:
Die von den jeweiligen Gesellschaften aufgewendeten Verwaltungskosten aufgrund der Einführung und der jetzigen Nichtigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung wurden wie folgt beschrieben:

a. Degewo:

Verwaltungsaufwände und –kosten durch die Einführung des MietenWoG Bln und der jetzigen Nichtigkeit wurden bei der degewo nicht separat erfasst. Für die administrativen Aufgaben wurden jedoch zwei zusätzliche Mitarbeiterkapazitäten gebunden.

b. Gesobau:

Es sind keine nennenswerten Verwaltungskosten in Bezug auf den Mietendeckel angefallen.

c. Gewobag:

Es wurden rd. EUR 180.000 Verwaltungskosten aufgewendet, um den Mietendeckel umzusetzen. Neben internen Personalaufwand entstanden zudem Sachkosten (u.a. für Programmierungen, Schulungen, Beratung, Druck und Zustellungen von Briefen etc.).

d. Howoge:

Der HOWOGE sind keine zusätzlichen Verwaltungskosten entstanden. Die Gesellschaft gab zudem an, dass sie interne Kosten in diesem Zusammenhang auf EUR 200.000 schätzt.

e. Stadt und Land:

Die Gesellschaft gab an, dass für die Anpassung der Unternehmenssoftware ca. EUR 44.500 investiert wurden. Darüber hinaus wurden personelle Ressourcen zusätzlich in die Anpassungen der Software und die Umsetzung des Mietendeckels investiert. Diese sind jedoch nicht erfasst und können daher nicht beziffert werden.

f. WBM:
Die dem MietenWoG zuzuordnenden Verwaltungskosten wurden durch die WBM nicht erfasst und können daher nicht beziffert werden.

g. Berlinovo:
Für die systemische Umsetzung des Mietendeckels entstanden IT-Kosten in Höhe von EUR 112.000. In diesem Zusammenhang stehende Personalkosten wurden nicht separat erfasst.

h. Insgesamt?
Kosten der Verwaltung sind gemäß den Angaben der Gesellschaften insbesondere bei damit in Zusammenhang stehenden Personalkosten, IT-Kosten sowie weitere Sachkosten entstanden. Die Kosten können i.d.R. nicht beziffert werden, da diese durch die Unternehmen nicht separat erfasst wurden.
Einzelne Unternehmen haben teilweise konkrete Angaben gemacht oder auch Schätzungen dazu abgegeben; jedoch kann aufgrund dessen keine sinnvolle Schätzung der Gesamtkosten als Summe erfolgen.

Frage 3:
Welche Auswirkungen hatte das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung auf die energetische Sanierung bei der

a. Degewo,
b. Gesobau,
c. Gewobag,
d. Howoge,
e. Stadt und Land,
f. WBM,
g. Berlinovo,
h. Insgesamt?

Antwort zu Frage 3:
Die folgenden Auswirkungen hatte das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung auf die energetische Sanierung gemäß den Angaben der Gesellschaften:

a. Degewo:
Alle laufenden und fest eingeplanten Projekte wurden nach Einführung des MietenWoG Bln geprüft und im Wesentlichen unverändert fortgesetzt, da die vorbereitenden Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgt waren.

b. Gesobau:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf die energetische Sanierung hatte.

c. Gewobag:
Unabhängig vom Mietendeckel hat auch die Corona-Pandemie zur Verschiebung von Maßnahmen beigetragen, insbesondere solchen, die in bewohntem Zustand umgesetzt werden.Es wurden insgesamt 12 Modernisierungsprojekte, mit einem Volum von mehr als EUR 110 Mio. verschoben. Diese werden jedoch zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt. Der energetische Anteil liegt dabei bei ca. 30-40% des Investitionsvolumens.

d. Howoge:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf die energetische Sanierung hatte.

e. Stadt und Land:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf die energetische Sanierung hatte.

f. WBM:
In einigen Fällen konnten mittelfristig zu planende energetische Sanierungen aufgrund der Kappungsgrenzen aus dem „Mietendeckel“ nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden und wurden daher zunächst zeitlich verschoben.
Die Durchführung dringlicher Maßnahmen wie z.B. Strangsanierungen wurde planmäßig weiterverfolgt. Die meisten der aktuell geplanten energetischen Sanierungen konnten umgesetzt werden.

g. Berlinovo:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf die energetische Sanierung hatte.

h. Insgesamt?
Die meisten Gesellschaften geben an, dass das das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung keine Auswirkungen auf die energetische Sanierung hatte. Bei zwei Unternehmen kam es zu zeitlichen Verschiebungen bereits geplanter Maßnahmen.
Zudem sind die Auswirkungen der Coronapandemie auf die Durchführung baulicher Maßnahmen (z.B. Verzögerungen bei gesellschaftsinternen Abläufen; Verschiebungen bei der Ausschreibung und Vergabe von Bau- und anderen Leistungen sowie personelle Engpässe bei den bauausführenden Firmen und daraus resultierenden Verzögerungen im Bauablauf) aufgrund der weiterstgehenden, zeitlichen Überlappung nur schwer von möglichen direkten Auswirkungen aufgrund des MietenWoG zu unterschieden. In der Regel wird bei den Unternehmen keine ursachengerechte Erfassung von Mieterneinnahmen oder zusätzlichen Kosten aufgrund von Verzögerungen oder Verschiebungen von Maßnahmen durchgeführt.

Frage 4:
Welche Auswirkungen hatte das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung auf den barrierefreien Umbau bei der

a. Degewo,
b. Gesobau,
c. Gewobag,
d. Howoge,
e. Stadt und Land,
f. WBM,
g. Berlinovo,
h. Insgesamt?

Antwort zu Frage 4:

Die folgenden Auswirkungen hatte das Gesetzt zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung auf den barrierefreien Umbau gemäß den Angaben der Gesellschaften:

a. Degewo:
Alle laufenden und fest eingeplanten Projekte wurden nach Einführung des MietenWoG Bln im Wesentlichen unverändert fortgesetzt, da sich Abweichungen von der Planung für die Gesellschaft negativ auf die Wirtschaftlichkeit ausgewirkt hätten.

b. Gesobau:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf den barrierefreien Umbau hatte.

c. Gewobag:
Die Auswirkung betrafen nur die im Rahmen der Verschiebung von Modernisierungsprojekten enthaltenen Maßnahmen. Ansonsten wurden derartige Einzelmaßnahmen nicht zurückgestellt.

d. Howoge:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf den barrierefreien Umbau hatte.

e. Stadt und Land:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf den barrierefreien Umbau hatte.

f. WBM:
Eine allgemeingültige Aussage kann hier nicht getroffen werden.

g. Berlinovo:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf den barrierefreien Umbau hatte.

h. Insgesamt?
Die meisten Gesellschaften geben an, dass das das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung keine Auswirkungen auf den barrierefreien Umbau hatte.

Frage 5:
Welche Auswirkungen hatte das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung auf allgemeine Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben bei der

a. Degewo,
b. Gesobau,
c. Gewobag,
d. Howoge,
e. Stadt und Land,
f. WBM,
g. Berlinovo,
h. Insgesamt?

Antwort zu Frage 5:
Die von den jeweiligen Gesellschaften angegebenen Auswirkungen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung auf die allgemeinen Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben stellen sich wie folgt dar:

a. Degewo:
Die Wirtschaftsplanung wurde entsprechend der Vorgaben aus dem Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung angepasst. Die Mindereinnahmen und Auswirkungen des Gesetzes wurden mit dem Gesellschafter und dem Aufsichtsrat abgestimmt, sodass die Gesellschaft ihren Verpflichtungen als kommunales Wohnungsunternehmen im Bereich Modernisierung/Instandsetzung nachkommen konnte.

b. Gesobau:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf die allgemeinen Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben hatte.

c. Gewobag:
Im Zusammenhang mit den Modernisierungsvorhaben wird auf die Beantwortung unter 3.c) verwiesen.
Auf Investitionen, die sich aus den Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten ergeben, gab es keine Auswirkungen. Investitionen z. B. in Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel, wurden planmäßig um 20% gekürzt.

d. Howoge:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf die allgemeinen Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben hatte.

e. Stadt und Land:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf die allgemeinen Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben hatte.

f. WBM:
Wegen der sehr unterschiedlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben und der damit verbundenen sehr individuellen Abgrenzung (Reparatureffekt zusätzlich zur Modernisierung) ist eine pauschale Aussage kaum möglich.
Auf notwendige Investitionen in allgemeine Instandsetzung und Modernisierung hat der „Mietendeckel“ nur sehr begrenzt Auswirkungen.

g. Berlinovo:
Die Gesellschaft gibt an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf die allgemeinen Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben hatte.

h. Insgesamt?
In der Regel wird bei den Unternehmen keine ursachengerechte Erfassung von Mieterneinnahmen oder zusätzlichen Kosten aufgrund von Verzögerungen oder Verschiebungen von Maßnahmen durchgeführt.

Frage 6:
Welche Auswirkungen hatte das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung auf Neubauinvestitionen bei der

a. Degewo,
b. Gesobau,
c. Gewobag,
d. Howoge,
e. Stadt und Land,
f. WBM,
g. Berlinovo,
h. Insgesamt?

Antwort zu Frage 6:
Die von den jeweiligen Gesellschaften angegebenen Auswirkungen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung auf Neubauinvestitionen wurden wie folgt beschrieben:

Alle Gesellschaften gaben als wesentliche Aussage an, dass das Gesetz keine Auswirkungen auf Neubauinvestitionen hatte.

Berlin, den 21.5.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen