Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 23 514
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Tom Schreiber (SPD)

vom 14. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Mai 2020)

zum Thema:

Mieterhöhungen bei Berliner Wohnungsbaugesellschaften trotz Corona-Krise

und **Antwort** vom 02. Juni 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Jun. 2020)

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

Herrn Abgeordneten Tom Schreiber (SPD)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 23514
vom 14.05.2020
über Mieterhöhungen bei Berliner Wohnungsbaugesellschaften trotz Corona - Krise

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage 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 und den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem BBU in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Welche Wohnungsbaugesellschaften haben in Berlin seit Beginn der Corona-Krise Mieterhöhungen offiziell angekündigt, durchgesetzt, zurückgenommen oder zeitweilig ausgesetzt? (Aufstellung nach städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie weiteren Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin erbeten.)

Frage 2:
Wann konkret wurden die unter 1. benannten Mieterhöhungen angekündigt, wirksam, zurückgenommen und bis wann genau wurden diese gegebenenfalls ausgesetzt? (Aufstellung nach Wohnungsbaugesellschaft/-genossenschaft und jeweiligem Datum erbeten.)

Frage 3:
Wie wird der Beschluss zur Mieterhöhung zu Beginn der Corona-Krise seitens landeseigener Wohnungsbaugesellschaften begründet, wann und von wem wurde dieser Beschluss jeweils getroffen und mit welcher Begründung wurde er zurückgenommen?

Frage 5:
Gibt es Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften in Berlin, die ihre etwaigen Mieterhöhungen während der Corona-Krise nicht zurückgenommen oder pausiert haben und wenn ja, bieten diese ihren Mietern eine Stundung der erhöhten Mietkosten an? (Aufstellung erbeten.)

Antwort zu den Fragen 1 bis 3 und 5:

Die gestellten Fragen müssen differenziert betrachtet werden. Bei allen dem Senat bekannten Mieterhöhungsschreiben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Sozialen Wohnungsbau handelt es sich um Anpassungen der Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Die turnusmäßige Anpassung der Pauschalen ist in den §§ 26 und 28 der II. Berechnungsverordnung geregelt. Die Verwaltungskostenpauschalen dürfen alle 3 Jahre um die jeweilige Steigerung des Verbraucherpreisindexes angehoben werden. Es handelt sich somit um keine Mieterhöhung, sondern um eine Anpassung der Kosten an das gegenwärtige Preisniveau (Inflationsausgleich). Die Instandhaltungskosten korrespondieren mit dem Alter des Gebäudes und erhöhen sich nach 22 und 32 Jahren. Sie bilden damit den erhöhten Instandhaltungsaufwand mit zunehmenden Gebäudealter ab. Die Erhöhung dient dazu, die im Lebenszyklus einer Immobilie im Zeitablauf steigenden Instandhaltungskosten abzudecken. Die Wohnungsbaugesellschaften erhöhen die Pauschalen im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau.
Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau, die unter die Regelungen des MietenWoG Bln fallen, wurden nicht ausgesprochen.
Der Senatsbeschluss zu den “Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten für die Dauer der Corona-Krise” vom 24.03.2020 sieht dagegen vor, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf Mieterhöhungen innerhalb der nächsten sechs Monate verzichten. Nach der Auffassung des Senats sollen hierunter auch die vorgenannten Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau auf Grund gestiegener Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen erfasst werden.
Mieterhöhungsverlangen der städtischen Wohnungsbauunternehmen, die vor dem 24.03.2020 versandt wurden und erst nach diesem Stichtag wirksam werden, werden auskunftsgemäß von allen städtischen Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich zurückgenommen.
Mieterhöhungsverlangen die vor dem 24.03.2020 (in der Regel im ersten Quartal 2020/ 4. Quartal 2019) versandt wurden mit Wirksamkeit vor dem Stichtag 24.03.2020, wurden von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wertmäßig erfasst und über deren Behandlung ist noch zwischen dem Senat und den Vorständen/ Geschäftsführungen eine Verständigung herbeizuführen.
Zum Zeitpunkt des Versands konnten die finanziellen Belastungen aus den Mieterhöhungen durch Anpassung der Pauschalen vor dem Hintergrund der persönlichen pandemiebedingten Belastungen der Mieterinnen und Mieter nicht gesehen werden. Weder der Senat noch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften konnten bei der Aussprache der regulären Erhöhungen die aktuellen finanziellen Belastungen vorhersehen.

Ungeachtet der besonderen Maßnahmen zum Mieterschutz in Folge der Corona Pandemie hat der Senat von Berlin zur Begrenzung der Mietsteigerungen im alten Sozialwohnungsbau gleichzeitig auch in diesem Jahr beschlossen, die jährlich zum 1. April anstehenden Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau um jeweils 0,13 €/m² Wohnfläche monatlich für die nächsten zwei Jahre auszusetzen. Dem Senat sind keine Fälle bekannt, bei denen eine städtische Wohnungsbaugesellschaft oder Berliner Wohnungsbaugenossenschaft die anstehenden Mieterhöhungen begehrt hat. Auskunftsgemäß nehmen alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften bis auf Weiteres keine der rechtlich möglichen Mieterhöhungen vor und entsprechen damit dem Senatsbeschluss vom 24.03.2020.

Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau, die unter die Regelungen des MietenWoG Bln fallen, wurden nicht ausgesprochen.

Abschließend ist auf die besonderen Schutzregelungen des in Berlin seit dem 23. Februar 2020 geltenden Mietenstopps gemäß MietenWoG Bln hinzuweisen. Die Mieten außerhalb des sozialen Wohnungsbaus in Berlin wurden grundsätzlich auf den Stand 18. Juni 2019 eingefroren. Mieterhöhungen sind aktuell in Berlin nur im Ausnahmefall möglich (zum Beispiel bei sehr günstigen Mieten von unter 5,02 €/m² monatlich oder wenn die Wohnungen nicht in den Anwendungsbereich des MietenWoG Bln fallen).

Zu den Mieterhöhungsverlangen und zu möglichen Rücknahmen der Berliner Genossenschaften liegen dem Senat keine eigenen Erkenntnisse vor. Diesbezüglich haben wir den Verband der Berlin- Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) um Stellungnahme gebeten. Dem BBU liegen für die Genossenschaften Informationen zu Mieterhöhungen der letzten Monate nicht vor.

Frage 4:

Ab wann konkret sollen die unter 1. benannten Mieterhöhungen nun wirksam werden, wenn sie während der Corona-Krise zeitweilig ausgesetzt wurden? (Aufstellung erbeten.)

Antwort zu 4:

Sollten sich in den kommenden Monaten keine wesentlichen Änderungen ergeben, werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auskunftsgemäß nach dem 30. September mit der Umsetzung der Pauschalen der II. Berechnungsverordnung fortfahren. Diese Erhöhung wird nicht rückwirkend erfolgen.

Berlin, den 02.06.2020

In Vertretung

Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen