

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Marcel Luthe**

vom 21. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. April 2021)

zum Thema:

Auswirkungen des sogenannten „Mietendeckels“ und seiner Verfassungswidrigkeit auf die landeseigenen Immobiliengesellschaften und weitere

und **Antwort** vom 07. Mai 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Mai 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthé
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 27399
vom 21. April 2021

über Auswirkungen des sogenannten „Mietendeckels“ und seiner Verfassungswidrigkeit
auf die landeseigenen Immobiliengesellschaften und weitere

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 um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden durch die Wohnungsunternehmen und die Senatsverwaltung für Finanzen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend inhaltlich wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen a) der einzelnen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften b) der BIM und c) sonstige Wohnungen im (Sonder)vermögen des Landes waren durch den sogenannten „Mietendeckel“ von einer Reduzierung des Mietzinses betroffen?

Antwort zu Frage 1:

Bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften waren 27.665 Wohnungen, 1.000 Wohnungen bei der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH sowie 7 Wohnungen bei der BIM – Berliner Immobilienmanagement GmbH durch die Reduzierung des MietenWoG zum 23.11.2020 betroffen.

Für die sonstigen Wohnungen im Sondervermögen des Landes Berlin hat die zuständige Senatsverwaltung für Finanzen berichtet, dass von den unter ihren Zuständigkeitsbereich fallenden

- Berliner Wasserbetriebe AöR (BWB),
- Berliner Verkehrsbetriebe AöR (BVG) und
- Berliner Stadtreinigung AöR (BSR)

nur bei Erstgenannter für 80 Wohnungen (von insgesamt 461 Wohnungen) Reduzierungen aufgrund des MietenWoG zum 23.11.2020 vorgenommen wurden. Bei der BVG AöR und BSR AöR wurden keine Reduzierungen vorgenommen.

Frage 2:

In welcher (jeweiligen monatlichen ab Einführung bis Aufhebung des „Mietendeckels“) Gesamthöhe in € ist bei den einzelnen Vermietern zu 1) Mietzins nicht gezahlt worden?

Antwort zu Frage 2:

Durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, die BIM – Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie die Anstalten öffentlichen Rechts wurden die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Beträge gemeldet:

Gesellschaft	Monatlicher, nicht gezahlter Mietzins in Euro
Degewo	207.000
Gesobau	130.393
Gewobag	220.000
Howoge ¹	115.435
Stadt und Land	62.600
WBM	112.000
Berlinovo	40.000
BIM	91
Berliner Wasserbetriebe AöR (BWB)	7.000
Berliner Verkehrsbetriebe AöR (BVG)	0
Berliner Stadtreinigung AöR (BSR)	0

¹ Durchschnitt des Zeitraums 23.11.2020 bis einschließlich März 2021

Frage 3:

Welche Regelungen haben die einzelnen Vermieter zu 1) hinsichtlich der Nachzahlung der Beträge getroffen? Haben – wenn ja, welche – Senatsverwaltungen hierfür Vorgaben gemacht? Falls ja, wann und mit welchem konkreten Inhalt?

Antwort zu Frage 3:

Zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde bereits im Mai 2020 abgestimmt, dass die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf Rückforderungen abgesenkter Mieten verzichten würden.

Die BIM hat analog den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auf die Nachforderungen verzichtet. Auch die Berlinovo verzichtet auf die Nachzahlung von mietendeckelbedingten Mietrückständen durch Wohnungsmieter und Wohnungsmieterinnen.

Bei den von der Mietenreduzierung betroffenen Wohnungen der BWB AöR wurden noch keine Vorgaben an die BWB kommuniziert.

Frage 4:

Trifft es zu, dass einzelne der Vermieter zu 1a) als Kapitalgesellschaften organisiert sind? Falls ja, welche und was ist der jeweilige Unternehmensgegenstand der Gesellschaft (im exakten Wortlaut)?

Antwort zu Frage 4:

Ja, die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Berlinovo sind als Kapitalgesellschaften organisiert.

Der Unternehmensgegenstand ist in § 2 der Satzung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geregelt und lautet für alle sechs Gesellschaften gleich und wie folgt:

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Belastungen.
- (2) Aufgabe des Unternehmens ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).
- (3) Der Beitrag der Gesellschaft zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten und zur städtebaulichen Entwicklung Berlins kann durch Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie Ankauf erreicht werden. Dabei sind die Anforderungen des Umweltschutzes zu beachten.
- (4) Bei der Planung und Realisierung von Neubauvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass ein angemessener Anteil der Neubauwohnungen mit Mitteln von Wohnungsbauförderprogrammen errichtet wird.
- (5) Soweit gesetzlich nicht anders geregelt, wird sich die Gesellschaft in Berlin beim Abschluss von Verträgen sowie bei der Bemessung des Preises für die Überlassung von Mietwohnungen danach ausrichten, dass eine Kosten- bzw. Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung von Rücklagen ermöglicht werden. Die kontinuierliche Instandsetzung und Modernisierung sowie der Wohnungsneubau sollen zur städtebaulichen Entwicklung Berlins beitragen und den Anforderungen des Umweltschutzes gerecht werden.
- (6) Die wohnungspolitischen Versorgungsschwerpunkte sollen zwischen der Gesellschaft und der zuständigen Behörde des Landes Berlin vertraglich geregelt werden. Die Umsetzung der sozialen Zweckverfolgung ist von der Gesellschaft

gegen wirtschaftliche Nachteile so abzuwägen, dass die Gesellschaft langfristig und nachhaltig ihren Gesellschaftszweck erfüllen kann und ihr Bestand dauerhaft, auch angesichts vernünftiger Absicherung gegen Risiken, gesichert ist.

- (7) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern. Hierzu gehören auch die Errichtung von Zweigniederlassungen sowie der Erwerb und die Errichtung von anderen Unternehmen sowie die Beteiligung an solchen in Berlin.

Bei der berlinovo sind die Eigentümer der Immobilien diverse Kommanditgesellschaften. Vereinzelt waren Wohnungen durch die Immobilien- und Baumanagement der berlinovo GmbH (IBG), die sie auf Grundlage eines Generalmietvertrags angemietet hatte, an Endmieter vermietet. Alle Gesellschaften sind Teil des berlinovo-Konzerns. Die IBG ist durch einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Berlinovo verbunden. Der Unternehmensgegenstand der berlinovo lautet:

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist
- a) das Halten und die Verwaltung von Gesellschaften sowie von deren direkten und indirekten Beteiligungen im immobilienwirtschaftlichen Bereich,
 - b) das operative Portfolio- und Objektmanagement für eigene Bestände und für Dritte inkl. Entwicklung und Verwertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und sonstigen Immobilien,
 - c) die Entwicklung von Immobilienbeständen, die Verwaltung von Wohn- und Gewerbegrundstücken, die Beratung und Leitung von Betriebsgesellschaften oder Betreibern solcher Objekte, die Anmietung und die Vermietung von Immobilien,
 - d) die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnanlagen mit Wohnungen, Apartments und Wohnheimplätzen im eigenen und fremden Namen,
 - e) die Übernahme von Verwaltungen, Dienstleistungen und Versorgungsleistungen für Immobilien aller Art,
 - f) die Baubetreuung bei der Sanierung und Modernisierung von Einzelhäusern, Wohnhäusern und gewerblichen Objekten für eigene und fremde Rechnung, soweit diese zu den bewirtschafteten oder verwalteten Immobilienbeständen gehören,
 - g) der Abschluss von Lizenzverträgen über die Nutzung eingetragener Marken durch Dritte,
 - h) die Erbringung von Dienstleistungen aller Art für mit der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH verbundene Gesellschaften,
 - i) das Halten und Verwalten von Fondsanteilen auch durch verbundene Gesellschaften bei Fondsgesellschaften sowie der Abschluss von Finanzierungsgeschäften mit diesen Fondsgesellschaften,
 - j) die Fondsgeschäftsführung auch durch verbundene Gesellschaften für Fondsvermögen verbundener Gesellschaften oder für fremdes Fondsvermögen,

- k) die Unterstützung von Projekten und Einrichtungen zur Förderung von benachteiligten Personen, insbesondere im Bereich der Schul- oder Berufsausbildung und der Integration, im Zusammenhang mit Neubau im mittleren/unteren Preissegment sowie als Vermieter und Verwalter von Wohnraum in Berlin,
 - l) der Neubau von Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment.
- (2) Als Vermieter und Verwalter von Wohnraum nimmt die Gesellschaft soziale Verantwortung gegenüber Mietern wahr.
 - (3) Soweit gesetzlich zulässig und nach diesem Gesellschaftsvertrag nicht untersagt, ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen.
 - (4) Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen errichten und sich zur Erreichung ihres Gesellschaftszweckes an anderen Unternehmungen beteiligen, andere Unternehmen erwerben oder die Geschäftsführung dafür an solchen Gesellschaften übernehmen.

Frage 5:

Auf welcher rechtlichen Grundlage soll – als Ausnahme von der Vermögensbetreuungspflicht der Organe der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft dieser gegenüber - ein etwaiger Verzicht der jeweiligen Gesellschaft zu 1a) auf vertragliche Ansprüche zulässig sein?

Antwort zu Frage 5:

Die rechtliche Grundlage für den Verzicht der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (Bezugnahme zu Frage 1a) auf vertragliche Ansprüche bildet die jeweilige (gleichlautende) Satzung der Gesellschaften.

Als Gegenstand der Unternehmen ist das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Belastungen definiert (§ 2 Abs.1 der Satzung(en)). Die Gesellschaften sind darüber zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern (§1 Abs. 7 der Satzung(en)).

Mit dem Verzicht auf die Rückforderung der auf Grundlage seinerzeit geltenden Rechtes reduzierten Mieten stellen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Tragbarkeit der Belastungen der Mieterinnen und Mieter sicher, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell durch die Pandemie erschwerten Situation.

Bereits bei der Entstehung wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen des MietenWoG durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ermittelt. Der Verzicht auf die Rückforderung führt nicht dazu, dass das satzungsgemäße Ziel der Gesellschaften einer kostendeckenden Bewirtschaftung bei Erzielung einer angemessenen Rendite gefährdet wird.

Auch für die berlinovo gilt, dass diese in ihrem Verwaltungshandeln dem Wohl und Interesse der Gesellschaft, der Satzung, insbesondere dem Gesellschaftszweck, dem internen Kompetenzgefüge und dem unternehmerischen Ermessen folgt.

Berlin, den 7.5.21

In Vertretung

Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen