

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 20. Januar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Januar 2023)

zum Thema:

**Mietenstopp als PR-Nummer von Senator Geisel – Machen die städtischen
Wohnungsbaugesellschaften, was sie wollen?**

und **Antwort** vom 02. Februar 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Februar 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 14672

vom 20. Januar 2023

über Mietenstopp als PR-Nummer von Senator Geisel - Machen die städtischen
Wohnungsbaugesellschaften, was sie wollen?

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

Frage 1:

Welchen Wortlaut hat der Beschluss des Senats zum Mietenstopp vom 6. Dezember 2022?

Antwort zu 1:

Auszug:

„Mietenstopp wegen steigender Energiekosten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen
und der berlinovo

Der Senat beschließt aufgrund der Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

- I. In Ergänzung zum Kündigungsmoratorium beschließt der Senat, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die berlinovo (im Eigenbestand) keine Mieterhöhungen für Wohnungen- unabhängig ihrer rechtlichen Grundlage- aussprechen. Hiervon sind alle Mieterhöhungen ab 1. November 2022 bis 31. Dezember 2023 betroffen. Bereits erfolgte Mieterhöhungen zum 1. November 2022 und später werden zurückgenommen.

Der Senat von Berlin appelliert an die private Wohnungswirtschaft, in gleicher Weise zu verfahren.“

Frage 2:

Warum wurde dieser Beschluss bisher nicht veröffentlicht?

Antwort zu 2:

Gemäß der Geschäftsordnung des Senats sind die Beratungen des Senats vertraulich. Die Vertraulichkeit umfasst auch die von dem Senat gefassten Beschlüsse, die, trotz ihrer internen Bindungswirkung für die Senatsverwaltungen, nicht Stellen außerhalb der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden dürfen, wenn dies nicht ausdrücklich in dem Senatsbeschluss vorgesehen ist.

Die Öffentlichkeit wurde daher durch entsprechende Pressemitteilung vom 6. Dezember 2022 auf der senatseigenen Homepage über den Beschluss informiert: <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1272241.php>.

Frage 3:

Wann und in welcher Form hat der Senat die landeseigenen Wohnungsunternehmen über das Inkrafttreten des Mietensstopps vom 6. Dezember 2022 informiert?

Frage 4:

Ist dieser Beschluss den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen auch zugegangen? Wenn ja, wann?

Frage 5:

Welche Nachweise gibt es für einen möglichen Zugang?

Antwort zu Fragen 3, 4 und 5:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden über den geplanten Mietensstopp mit einem zum Beschluss gleichlautenden Schreiben des Senators Geisel vom 1. November 2022 frühzeitig informiert.

Frage 6:

Sind die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen verpflichtet, politische Absichtserklärungen des Senats in ihrer Geschäftspolitik umzusetzen? Wenn ja, aufgrund welcher Rechtslage? Wenn nein, warum nicht?

Frage 8:

Inwieweit ist der Mietensstopp für die landeseigenen Wohnungsunternehmen bindend?

Antwort zu Fragen 6 und 8:

Das GmbH-Gesetz und Aktiengesetz erlauben eine Einsteuerung von verbindlichen Vorgaben für die landeseigenen Wohnungsunternehmen nur durch Gesetz, Satzung oder Gesellschafter-Organbeschluss (oder Vertrag). Der ergangene Senatsbeschluss ist keines davon, sondern lediglich ein (erster) Akt der Willensbildung der Landesregierung. Er allein entfaltet, anders als

ein Gesetz oder eine Verordnung oder ein Vertrag, noch keine rechtliche (Allgemein-)Verbindlichkeit. Er kann allenfalls die Landesbehördenverwaltung bis zu einem gewissen Grad anleiten, nicht aber privatrechtlich organisierte Gesellschaften. Es bedarf eines Transformationsaktes, um aus dem Senatsbeschluss verbindliche Vorgaben für landeseigene privatrechtliche Gesellschaften zu machen. Nur durch einen formalen Beschluss des Gesellschafters ist der Senatsbeschluss ohne einschneidende Haftungsrisiken für die Geschäftsleitungen und Aufsichtsräte umsetzbar. Der Wille des Senats wird in Einvernehmen von den landeseigenen Wohnungsunternehmen auf der Rechtsgrundlage vorliegender Gesellschafter- bzw. Hauptversammlungsbeschlüsse umgesetzt.

Frage 7:

Hat der Senat zwischenzeitlich eine Vereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen abgestimmt und umgesetzt? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, wo wurde diese Vereinbarung veröffentlicht?

Antwort zu 7:

Der Regelungen zum Mietenstopp sind in die 3. Ergänzungsvereinbarung zur zwischen Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ eingeflossen. Die 3. Ergänzungsvereinbarung wurde von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und den Senatsverwaltungen für Finanzen und für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterzeichnet.

Frage 9:

Wie wird die Einhaltung des Mietenstopps durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen geprüft?

Antwort zu 9:

Die Überprüfung der Einhaltung der Mietvorgaben ist Teil der vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellten, laufenden Berichterstattung über das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Zusätzlich wird die Mietentwicklung der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen des von der Wohnraumversorgung Berlin AöR erstellten, jährlich erscheinenden Berichts zur Kooperationsvereinbarung erfasst und überprüft.

Frage 10:

Wurden nach Kenntnis des Senats alle ausgesprochenen Mieterhöhungen mit Wirksamkeit ab dem 1. November 2022 ungeachtet deren rechtlichen Grundlage von landeseigenen Wohnungsunternehmen zurückgenommen? Sollte dem nicht so sein: Wie viele Fälle sind der Senatsverwaltung bekannt, in denen die landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgesprochene Mieterhöhungen mit Wirksamkeit ab dem 1. November nicht zurückgenommen haben?

Antwort zu 10:

Nach Kenntnis des Senats wurden alle ausgesprochenen Mieterhöhungen mit Wirksamkeit ab dem 1. November 2022 ungeachtet deren rechtlicher Grundlage von den landeseigenen Wohnungsunternehmen zurückgenommen.

Frage 11:

Sollten bereits ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit Wirkung ab dem 1. November 2022 nach dem politischen Willen des Senats Wirkung gegenüber den Mietern entfalten?

Antwort zu 11:

Bereits ausgesprochene Mieterhöhungsverlangen der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Wirkung ab dem 1. November 2022 sollen nach dem politischen Willen des Senats gegenüber den Mieterinnen und Mietern keine Wirkung entfalten und wurden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder zurückgenommen (siehe auch Antwort zu Frage 12).

Frage 12:

Wie viele Mieterhöhungsverlangen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit einer Wirkung ab dem 1. November 2022 wurden von welcher Gesellschaft ausgesprochen?

Antwort zu 12:

Die Anzahl der ausgesprechenden Mietererhöhungen mit Wirkung ab dem 1. November 2022 sind bei den Gesellschaften wie folgt:

Degewo: rd. 3.200 Mieterhöhungen; Gesobau: 797 Mieterhöhungen; Gewobag: 2.159 Mieterhöhungen, darüber hinaus 129 befristete Mietnächlässe bis 31.12.2023; Howoge: Keine; Stadt und Land: 5.937 Mieterhöhungen; WBM: 77 Mieterhöhungen. Insgesamt sind das 12.299 Mieterhöhungen.

Diese Mieterhöhungen wurden auf Grund des Mietenstopps von den Gesellschaften allesamt zurückgenommen. Nach dem förmlichen Beschluss des Senats sind von den landeseigenen Wohnungsunternehmen keine Mieterhöhungen mehr ausgesprochen worden.

Frage 13:

Wie sind welche landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nach Bekanntgabe des Beschlusses mit Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung zum 1. November 2022 verfahren, denen die Mieter – aus welchen Gründen auch immer – zugestimmt hatten, verfahren? Wurden diese Zustimmungen Bestandteil des Vertrages?

Frage 14:

Wie sind welche landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nach Bekanntgabe des Beschlusses mit Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung zum 1. Dezember 2022 verfahren, denen die Mieter – aus welchen Gründen auch immer – zugestimmt hatten, verfahren? Wurden diese Zustimmungen Bestandteil des Vertrages?

Frage 15:

Wie sind welche landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nach Bekanntgabe des Beschlusses mit Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung zum 1. Januar 2023 verfahren, denen die Mieter – aus welchen Gründen auch immer – zugestimmt hatten, verfahren? Wurden diese Zustimmungen Bestandteil des Vertrages?

Antwort zu Frage 13, 14 und 15:

Auf Grund des Mietenstopps wurden auch solche Mieterhöhungsverlangen von den landeseigenen Wohnungsunternehmen zurückgenommen, denen die Mieterinnen und Mieter bereits zugestimmt hatten.

Frage 16:

Welche Rechtskraft entfalten diejenigen Mieterhöhungsverlangen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zum 1. November 2022, zum 1. Dezember 2022 und zum 1. Januar 2023, die nach der Mietstopp-Ankündigung des Senators Geisel, aber vor dem förmlichen Beschluss des Senats von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gestellt wurden?

Antwort zu 16:

Die Mieterhöhungsverlangen der landeseigenen Wohnungsunternehmen zum 1. November 2022, zum 1. Dezember 2022 und zum 1. Januar 2023, die nach der Mietstopp-Ankündigung des Senators Geisel, aber vor dem förmlichen Beschluss des Senats von den landeseigenen Wohnungsunternehmen gestellt wurden, entfalten keine Rechtskraft und wurden von den Gesellschaften zurückgenommen.

Frage 17:

Welche Rechtskraft entfalten diejenigen Mieterhöhungsverlangen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zum 1. November 2022, zum 1. Dezember 2022 und zum 1. Januar 2023, die nach dem förmlichen Beschluss des Senats von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gestellt wurden?

Antwort zu 17:

Nach dem förmlichen Beschluss des Mietenstopps wurden keine weiteren Mietanpassungen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgesprochen.

Frage 18:

Wie viele der im Jahr 2022 ausgesprochenen Mieterhöhungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen befanden sich einerseits zum Zeitpunkt der Mietstopp-Ankündigung des Senators Geisel und andererseits nach dem förmlichen Beschluss des Senats vom 6. Dezember 2022 in laufenden Gerichtsverfahren, da die Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagt wurden (aufgeschlüsselt nach Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 18:

Zu den unter den Mietstopp fallenden Mieterhöhungen gab es keine laufenden Gerichtsverfahren (Zustimmungsklagen zur Mieterhöhung).

Frage 19:

Hatte die Senatsverwaltung Kenntnis über offene Gerichtsverfahren, in denen die landeseigenen Wohnungsunternehmen Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung zum 1. November 2022 oder später durchzusetzen versuchten (bitte Anzahl aufgeschlüsselt nach Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 19:

Der Senatsverwaltung liegen keine Kenntnisse dazu vor.

Frage 20:

Wie viele dieser Verfahren endeten mit einem Vergleich, in dem die Mieter Mieterhöhungsverlangen der landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Wirkung zum 1. November 2022 oder später ganz oder teilweise akzeptiert haben (bitte Anzahl aufgeschlüsselt nach Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 20:

Siehe Antwort zu Frage 18.

Frage 21:

Sieht die Senatsverwaltung solche neuen Mieterhöhungen der landeseigenen Gesellschaften mit Wirksamkeit zum 1.11.2022 oder später als mit der Ankündigung des Senators Geisel und mit dem Beschluss des Senats vom 6. Dezember 2022 vereinbar an?

- a) Sofern ja, inwiefern wurden solche neuen Mieterhöhungen vom Land Berlin als Eigentümer der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften legitimiert?
- b) Sofern nein, welche rechtliche Grundlage wurde vom Senat mit dem Beschluss zum Mietenstopp für die beklagten Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zur Abwehr solcher Mieterhöhungen geschaffen?

Antwort zu 21:

Siehe Antwort zu den Fragen 17 und 18.

Frage 22:

Wie setzt sich die Zahl von 750.000 Mietern zusammen, die durch den Mietenstopp nach Behauptung des Senats entlastet wurden?

- a) Wie hoch war in diesem Zusammenhang die Zahl der Mieter, die bereits eine Mieterhöhung durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen erhielten und durch eine Rücknahme der Erhöhung des Mietenstopps profitierten?
- b) Wie hoch war die Entlastung dieser Personengruppe insgesamt und wie hoch war die durchschnittliche Entlastung pro Mieter?
- c) Wie hoch waren im Zusammenhang der 750.000 Personen die Anzahl der Mieter, die noch keine Mieterhöhung durch die Wohnungsunternehmen erhielten, bei denen aber eine Mieterhöhung durch die Unternehmen bis zum 31.12.2023 geplant war?
- d) Wie hoch ist die Entlastung dieser Personengruppe insgesamt und wie hoch wäre die durchschnittliche Belastung bei einer zustande gekommenen Mieterhöhung ausgefallen?
- e) Sofern der Personenkreis aus Teilfrage a) und c) nicht die angegebenen 750.000 Mieter entspricht, wie wurden die übrigen Mieter durch den Senatsbeschluss finanziell entlastet, in welcher Summe entlastet der Senat diese Personen insgesamt sowie durchschnittlich?

Antwort zu 22 a), c) und e):

Die Zahl von 750.000 Mieterinnen und Mietern, die durch den Mietenstopp entlastet werden, ergibt sich aus einer überschlägigen Rechnung des Senats, nach der der Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen zum 31.12.2022, rd. 375.000 Wohnungen, mit einer angenommenen durchschnittlichen Belegung von 2 Personen je Haushalt multipliziert wurde.

Durch den Mietenstopp werden sämtliche Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen entlastet. Er betrifft sowohl diejenigen, deren bereits ausgesprochene Mieterhöhung zurückgenommen wurde als auch alle anderen, die sicher sein können, im Jahr 2023 keine Mieterhöhung zu bekommen.

Antwort zu Frage b) und d):

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Nachtragshaushalts 2022/2023 (siehe dazu Kapitel 2910 Titel 91923 - Zuführung an die Rücklage zur Vorsorge im Zusammenhang mit Energiekostensteigerung im öffentlichen und Privatem Bereich - Mittel für die landeseigenen Wohnungsunternehmen) angegeben, dass Mietausfälle i.H.v. EUR 10,94 Mio. in den Jahren 2022 und 2023 als unmittelbare Auswirkung des zum 1.11.2022 wirksamen Mietenstopps zu erwarten sind. Im Entlastungspaket des Berliner Senates wurden deshalb u.a. EUR 11 Mio. zum Ausgleich der Mietausfälle bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eingestellt. Eine Differenzierung des Entlastungsbetrags nach der Anzahl der bereits erfolgten und wieder zurückgezogenen Mieterhöhungsverlangen sowie der geplanten Mieterhöhungen erfolgt nicht.

Berlin, den 2.2.2023

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen