

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 16. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Mai 2023)

zum Thema:

Wie weiter mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

und **Antwort** vom 01. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15585

vom 16. Mai 2023

über Wie weiter mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen?

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

Frage 1:

Bausenator Gaebler hat in der Presse angekündigt (z.B. <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/interview-stadtentwicklungssenator-christian-gaebler-eine-moderate-mieterhoehung-gehört-zum-geschaef-der-landeseigenen-unternehmen-li.344983>), dass der vom Senat im Dezember 2022 beschlossene Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen auslaufen wird. Zu wann werden Mieterhöhungen wieder möglich sein? In welchem Umfang sollen Mieterhöhungen für wie viele und welche Haushalte möglich sein?

Frage 5:

Wird der vom Senat im Jahr 2020 beschlossene „Mietendimmer“ bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen weitergeführt?

Frage 6:

In welchem Zeitraum und bis wann soll die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen evaluiert und angepasst werden?

- a. Welche Themen werden dabei aus Sicht des Senats eine zentrale Rolle spielen?
- b. Welche Themen sind in den letzten Gesprächen zwischen Vertreter*innen von Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen diskutiert worden?
- c. Ist durch den Senat vorgesehen, dass künftig eine feste Housing First-Quote bei der Wiedervermietung von Wohnraum eingeführt wird?

Antwort zu 1, 5 und 6:

Der Mietenstopp gem. Senatsbeschluss gilt bis einschließlich 31.12.2023. Der Senat strebt an, die Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen fortzuführen und weiter zu entwickeln. Die Verhandlungen dazu sollen bis Ende des Jahres abgeschlossen werden.

Frage 2:

Wie stellen sich die durchschnittlichen Kosten für eine Neubauwohnung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aktuell dar? Wie viele Neubauwohnungen sollen durch geplante Mieterhöhungen in 2024 finanziert werden?

Antwort zu 2:

Die einzelnen Bauprojekte sind in ihrer Struktur, ihrem Umfang, Grundstückskosten, praktischen Durchführung der Bauvorhaben (z.B. über Einzelvergaben oder als Generalübernehmervergabe) oder aber als Erwerb im Rahmen eines Bauträgerprojekts sehr unterschiedlich. Zudem unterliegt die Entwicklung der Baukosten einer sehr dynamischen Entwicklung, so dass die Kosten von im Bau befindlichen Neubauprojekten nicht mit den aktuell in Planung/Vorbereitung und Vergabe befindlichen Projekten gleichzusetzen sind. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen finanziell in der Lage sein, ihren wohnungspolitischen Auftrag durch umfangreiche Investitionen für den dringend benötigten Neubau, energetische Sanierungen (Klimapfad) und weitere Wohnungsankäufe umsetzen zu können.

Frage 3:

Welcher finanzielle Mehrbedarf ist durch den Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen bisher entstanden?

Antwort zu 3:

Die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der berlinovo zum Senatsbeschluss mitgeteilten Mindereinnahmen für die Zeit der Geltungsdauer des Mietensstopps (01.11.2022 bis 31.12.2023) belaufen sich auf insgesamt EUR 10,94 Mio. Darüber hinaus fallen in den Folgejahren ab 2024 weitere Mindereinnahmen an, da aufgrund der ausgebliebenen Mieterhöhungen diese auf niedrigerem Niveau ab 01.01.2024 aufsetzen.

Frage 4:

Welcher finanzielle Mehrbedarf ist durch das Kündigungsmoratorium bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen bisher entstanden?

Antwort zu 4:

Die Regelungen des sogenannten Kündigungsmoratoriums vom 27.09.2022 beziehen sich auf die Fortführung der Praxis zur Abwendung von Wohnungsverlusten durch Zahlungsverzögerungen, in die Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen durch individuelle

wirtschaftliche Notlagen aufgrund der Auswirkungen der Energiekostensteigerungen durch die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine geraten sein können. Ein quantifizierbarer wirtschaftlicher Schaden ist dadurch nicht entstanden.

Frage 7:

Wie der Antwort des Senats auf die Drucksache 19/15275 vom 12.04.2023 zu entnehmen ist, haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen trotz durch den Senat beschlossenen Kündigungsmoratoriums fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen ausgesprochen und auch Räumungen bewohnter Räumungen durchgeführt. Wie erklärt sich dies der Senat?

- a. Wird der Senat vor diesem Hintergrund das Kündigungsmoratorium verschärfen?
- b. Ist durch den Senat vorgesehen, dass das Kündigungsmoratorium über das Jahr 2023 hinaus verlängert wird?

Antwort zu 7:

In der Drucksache 19/15275 vom 12.04.2023 wurden jahresweise Angaben zu ausgesprochenen und wieder zurückgenommenen Kündigungen sowie Räumungen gemacht. Diese jahresweise Betrachtung lässt keinen Schluss darüber zu, ob diese einen zeitlichen (mit Beschluss des Kündigungsmoratorium ab 27.09.2022) oder inhaltlichen Kausalzusammenhang zu den Vorgaben (keine Kündigungen bei Zahlungsrückständen aufgrund der Energiekostensteigerungen in Folge des Angriffs auf die Ukraine) aufweisen.

Laut den Angaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen und wie in der Drucksache 19/15275 angegeben, sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihrem gesetzlichen Auftrag und den Vorgaben des Senatsbeschlusses uneingeschränkt nachgekommen.

Berlin, den 01. Juni 2023

In Vertretung

Stephan Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen