

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 29. August 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. August 2012) und **Antwort**

Überprüfung der Miethöhe im Sozialen Wohnungsbau

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

Frage 1: Für wie viele Sozialwohnungen erfüllt die Investitionsbank Berlin derzeit Überwachungs- und Aufsichtsaufgaben und wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in der IBB dafür zuständig?

Antwort zu 1: Der Investitionsbank Berlin (IBB) fallen im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau und im sonstigen geförderten Mietwohnungsbau (Zweiter Förderungsweg, Vereinbarte und Einkommensorientierte Förderung, Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung) eine Vielzahl von Überwachungs- und Aufsichtsaufgaben zu, wobei die Mietprüfungen hierbei lediglich einen Teilaspekt darstellen. Diese Aufgaben werden weitgehend von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des verantwortlichen Bereichs wahrgenommen, so dass der Teilprozess "Mietprüfungen" einer konkreten Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht zugeordnet werden kann.

Frage 2: Trifft es zu, dass für alle Sozialwohnungen vom Senat gegenüber der IBB der „Einfrierungsgrundsatz“ (d.h. die Kostenmiete wird über den gesamten Förderzeitraum als unveränderlich angenommen) festgelegt worden ist und damit keine regelmäßige Überprüfung der Kostenmiete erfolgt? Wenn ja, wie begründet der Senat dies, und wenn nein, welche Verfahrensanweisungen gelten für die laufende Überprüfung von Kostenmieten?

Antwort zu 2: Die Kostenmiete ergibt sich aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die den Anforderungen der Zweiten Berechnungsverordnung - II. BV - zu entsprechen hat. Ein allgemeiner "Einfrierungsgrundsatz" i. S. der Anfrage wurde vom Senat nicht festgelegt.

Frage 3: In wie vielen Fällen hat die Investitionsbank Berlin (IBB) in den letzten fünf Jahren vom Vermieter eine Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der Miete verlangt?

Antwort zu 3: In den vergangenen fünf Jahren wurden durch die IBB für insgesamt rd. 3.300 Objekte Mietprüfungen durchgeführt.

Frage 4: In wie vielen Fällen hat die IBB in den letzten fünf Jahren Verstöße oder Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit den berechnungsrechtlichen Vorschriften zur Kostenmiete festgestellt und geahndet?

Antwort zu 4: Mietprüfungen der IBB haben in den Jahren 2007 bis 2011 in 406 Fällen zu dem Ergebnis geführt, dass von Vermieterseite eine höhere als die preisrechtlich zulässige Durchschnittsmiete berechnet wurde. Dies ist jedoch nicht gleichbedeutend mit der Anzahl der tatsächlich überhöht vereinnahmten Mieten, da eine erhebliche Anzahl der Vermieterinnen und Vermieter bereits auf freiwilliger Basis teilweise Mietverzichte leistet. In aller Regel wurden zuviel verlangte und entgegengenommene Leistungen von Vermieterseite spätestens nach Androhung der Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens erstattet, die Mietberechnungen wurden entsprechend korrigiert. Lediglich in einem Fall kam es in einem Ordnungswidrigkeitsverfahren letztlich zur Festsetzung eines Bußgeldes und Erlass eines Bußgeldbescheides.

Frage 5: Wie können die IBB und der Senat ausschließen, dass die Eigentümer der o.g. Wohnungen tatsächlich den Wohnraum nicht gegen ein höheres Entgelt als zulässig zum Gebrauch überlassen?

Antwort zu 5: Das Wohnungsbindungsgesetz schreibt in § 8 Absatz 1 Satz 1 vor, dass der Verfügungsberechtigte die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt überlassen darf, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Ein schuldhafter

Verstoß gegen die Vorschrift kann mit den in § 25 Wohnungsbindungsgesetz aufgeführten Sanktionen belegt werden. Zudem ist gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz die Mietvertragsvereinbarung unwirksam, wenn das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete übersteigt. Zwar lässt sich nicht mit letzter Sicherheit ausschließen, dass Wohnraum zu einem höheren als dem preisrechtlich zulässigen Entgelt vermietet wird. Dies kann insbesondere dann vorkommen, wenn Mieterinnen und Mieter von sich aus bereit sind, eine höhere Miete als die preisrechtlich zulässige zu zahlen oder wenn sie nicht wissen, dass es sich bei der angemieteten Wohnung um eine Sozialwohnung handelt. Durch die vorstehend genannten Sanktionen, die von der Investitionsbank Berlin durchgeführten anlassbezogenen sowie stichprobenhaften Kontrollen sowie durch die vom Senat vorgenommene Einschränkung des Kreises der Sozialwohnungen, für deren Anmietung kein Wohnberechtigungsschein vorgelegt werden muss, dürfte die Auftretenswahrscheinlichkeit derartiger Gesetzesverstöße nach Einschätzung des Senats recht gering sein.

Frage 6: In welchen zeitlichen Abständen erfolgt für jede einzelne der 152.906 Wohnungen (Stand Ende 2010) die Überprüfung der laufenden Aufwendungen?

Antwort zu 6: Durchschnittlich prüft die Investitionsbank Berlin die Mieten jährlich für ca. 5 v. H. der Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus. Anlass- und einzelfallbezogen erfolgen Prüfungen auch in kürzeren Abständen.

Frage 7: Welche Auswirkungen hatte ein Eigentümerwechsel vor Inkrafttreten des Wohnraumgesetzes auf den Inhalt und die Häufigkeit von Kontrollen der IBB?

Antwort zu 7: Eigentümerwechsel waren und sind kein besonderer Anlass, eine Mietprüfung durchzuführen, da sich auch die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer an die miетpreisrechtlichen Vorschriften zu halten hat.

Frage 8: Teilt der Senat die Auffassung, dass bei Eigentümerwechsel einer Sozialwohnung generell eine Überprüfung und Neufestlegung der Kostenmiete angezeigt ist, und wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 8: Nein - siehe Antwort zu 7.

Frage 9: Wie begründet der Senat seine Auffassung, dass die Kapitalkosten für den Erwerb keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Berechnung der Kostenmiete haben (Drs. 16/15029)?

Antwort zu 9: Die Frage wurde bereits mit der Antwort auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Uwe Doering vom 02. März 2011 (Abgeordnetenhaus Drs. 16/15252) ausführlich beantwortet. Sämtliche in diesem Zusammenhang beachtlichen Fragestellungen werden

zudem im Rahmen der Evaluierung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin - Wohnraumgesetz Berlin (GVBl. S. 319) – intensiv erörtert werden.

Frage 10: Welche generellen Informationspflichten zu Finanzierungsfragen (z.B. Umschuldung) haben Eigentümer von Sozialwohnungen gegenüber der IBB?

Antwort zu 10: Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind einerseits verpflichtet, der IBB jede Änderung der Konditionen bzw. Umfinanzierungen anzuzeigen. Andererseits sind der IBB die jeweiligen Zinsanpassungstermine bekannt, sodass die Eigentümerinnen und Eigentümer von der IBB jeweils rechtzeitig aufgefordert werden, die Ergebnisse der Verhandlungen mit den Kreditinstituten mitzuteilen. Des Weiteren erhält die IBB - insbesondere bei verbürgten Darlehen - vom Darlehensgeber jede Änderung angezeigt. Somit ist sichergestellt, dass der IBB Neuvereinbarungen von Konditionen bzw. Umfinanzierungen unmittelbar bekannt gemacht werden.

Frage 11: Wie stellt die IBB sicher, dass ein Erwerber einer Sozialwohnung, dessen Kaufpreis unter den ursprünglichen Errichtungskosten liegt, sich nicht auf die ursprünglich geltende höhere Kostenmiete berufen kann (Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 2.2.2012 - 2 C 560/10 -)?

Antwort zu 11: Siehe Antwort zu 9.

Berlin, den 05. Oktober 2012

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Okt. 2012)