

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 08. September 2015 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. September 2015) und **Antwort**

#### Wie wirksam ist die Mietpreisbremse in Berlin?

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

Frage 1: Wie gewährleistet und begleitet der Senat die Einhaltung der Mietpreisbremse bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften?

Antwort zu 1: Die Geschäftsführung und die Vorstände der städtischen Gesellschaften werden durch die gesetzlich gegebenen Organe der Gesellschaften in ihrer Tätigkeit überwacht. Demgemäß ist es Aufgabe der Aufsichtsgremien, Geschäftsführung und Vorstände dahingehend zu kontrollieren, dass in der Geschäftspolitik die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Dazu gibt es in den Gesellschaften ein umfassendes Regelwerk mit Geschäftsordnungen und Berichtspflichten sowie einer externen Kontrolle des gesetzeskonformen Verhaltens der Gesellschaften. Diese Kontrolle beschränkt sich nicht auf die Einhaltung der Mietpreisbremse, sondern umfasst die Gesamtheit der gesetzlichen Bestimmungen. Einer besonderen Begleitung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Einhaltung der Mietpreisbremse bedarf es daher nicht.

Frage 2: Wie gewährleistet und begleitet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU die Einhaltung der Mietpreisbremse in seinen Mitgliedsunternehmen?

Antwort zu 2: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ist ein eigenständiger Verband. Gleichwohl wurde der BBU gebeten, zum Sachverhalt Stellung zu nehmen. Der BBU hat mitgeteilt, dass er seine Mitgliedsunternehmen über die mit Einführung der Mietpreisbremse neu entstandene Rechtslage umfassend informiert habe. Die Informationen des BBU in schriftlicher bzw. gedruckter Form seien begleitet worden durch ausführliche Beratungen und Informationsgespräche. Über weitere rechtliche Neuigkeiten würde der BBU den Mitgliedsunternehmen ebenfalls regelmäßig berichten. Die jährlichen Statistiken des BBU belegen,

dass die BBU-Mitgliedsunternehmen sozial verantwortlich und mietpreisdämpfend agieren. Für die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen sei jedoch ausschließlich das betreffende Wohnungsunternehmen selbst verantwortlich.

Frage 3: Welche Untersuchungen hat der Senat selbst veranlasst oder sind ihm bekannt, die die Wirksamkeit der seit dem 1. Juni 2015 in Berlin geltenden Mietpreisbremse analysieren?

Antwort zu 3: Genaue Untersuchungen über die Wirksamkeit würden die Erhebung der vereinbarten Miete bei Wohnungsvermietung vor und nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse, die Ermittlung der genauen Wohnungsmerkmale zur Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Erhebung von Tatbeständen, die die Anwendung von Ausnahmen und Sonderregelungen aus dem BGB zur Mietpreisbremse rechtfertigen würden, voraussetzen. Außerdem müssten ggf. die Motive der Vermieterinnen und Vermieter zur Vereinbarung einer bestimmten Miethöhe erfragt werden, da unterhalb der Mietpreisbremse vereinbarte Mieten nicht immer etwas mit der Regelung zu tun haben müssen. Dem Senat ist nicht bekannt, dass solche umfangreichen Untersuchungen zur Analyse der Wirksamkeit der Mietpreisbremse stattfanden. Vorliegende Untersuchungen und Einschätzungen der Wirkung der Mietpreisbremse beruhen auf der Analyse der Entwicklung der Angebotsmieten. ImmobilienScout24 gab per Pressemitteilung Anfang Juli 2015 bekannt, dass aufgrund erstmals seit 2009 sinkender Angebotsmieten in Berlin die Mietpreisbremse Wirkung zeige. Nach Einführung der Mietpreisbremse in Hamburg zum 1. Juli 2015 wurde auch für Hamburg ein Sinken der Angebotsmieten durch ImmobilienScout24 festgestellt und für Berlin weiterhin stagnierende bzw. leicht fallende Angebotsmieten. Das Institut empirica zieht im Juli 2015 bei einer Untersuchung der Effekte der Mietpreisbremse in Berlin das Fazit, dass keine eindeutigen Kausalzusammenhänge zwischen Mietpreisentwicklung und Mietpreisbremse nachgewiesen werden können.

Frage 4: Wie viele Fälle zivilrechtlicher Auseinandersetzungen aufgrund der Mietpreisbremse und Klärungen vor Gericht sind dem Senat bekannt?

Antwort zu 4: Fälle, in denen die Mietpreisbremse relevant ist, werden statistisch nicht gesondert erfasst. Eine punktuelle Nachfrage in der gerichtlichen Praxis ergab, dass Fälle, in denen die Mietpreisbremse eine Rolle spielt, in der amtsgerichtlichen und landgerichtlichen Praxis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Frage 5: Sind dem Senat Fälle bekannt, in denen das JobCenter oder das Sozialamt zivilrechtliche Verfahren zur Mietpreissenkung unterstützt oder übernimmt?

Antwort zu 5: Solche Fälle sind dem Senat nicht bekannt.

Frage 6: Welche Erkenntnisse besitzt der Senat darüber, ob die Mietpreisbremse zu Einsparungen beim Wohngeld und den Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch sowie dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch führt?

Antwort zu 6: Es liegen keine Erkenntnisse über Einsparungen aufgrund der Mietpreisbremse in den Bereichen Sozialgesetzbuch (SGB) II und SGB XII sowie Wohngeld vor.

Frage 7: Von welchen Tatbeständen zur Umgehung der Mietpreisbremse haben Senat und Bezirke konkrete Kenntnis erlangt und wie kann dagegen ordnungsrechtlich vorgegangen werden?

Antwort zu 7: Die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse in den §§ 556d bis f des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind Zivilrecht. Die Einhaltung der Mietpreisbremse kann daher nicht mit ordnungsrechtlichen Mitteln gesichert werden.

Eine Verfassungsbeschwerde gegen die Mietenbegrenzungsverordnung und § 556d BGB hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 24. Juni 2015 - 1 BvR 1360/15 - nicht zur Entscheidung angenommen und in der Begründung die Antragstellerinnen und Antragsteller auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Der Senat hat durch Medienberichte Kenntnis erlangt, dass auf einer Verbandsveranstaltung des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V. Ende Mai 2015 geäußert wurde, dass die Anwendung der Mietpreisbremse bis zur Klärung der Verfassungsmäßigkeit der Regelungen nicht empfohlen werden kann. Aufgrund des vorliegenden Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts ist der Verband von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Anfang August 2015 gebeten worden, seinen Mitgliedern die Beachtung der Mietpreisbremse zu empfehlen.

Berlin, den 15. September 2015

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Sep. 2015)