

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)

vom 14. Januar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Januar 2018)

zum Thema:

Mieterhöhungen in 2017 und 2018 für Sozialwohnungen

und **Antwort** vom 06. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Feb. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Frank Scholtysek (AfD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13 248
vom 14. Januar 2018
über Mieterhöhungen in 2017 und 2018 für Sozialwohnungen

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

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Im Januar und im Dezember 2017 teilte die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, der Öffentlichkeit mit, dass im Jahr 2017 und auch 2018 die turnusmäßig im April stattfindende Mieterhöhung um rd. 0,13 Euro/m² für die rund 46.000 Berliner Sozialwohnungen ausgesetzt werden. Ziel sei es, die Mietpreisspirale im sozialen Wohnungsbau anzuhalten.

Bereits zum 01.01.2017 wurden die in der 2. Berechnungsverordnung (2. BV) enthaltenen, maximal möglichen Beträge, die ein Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen für die Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien ansetzen darf, turnusmäßig erhöht.

Die in der 2. BV genannten Beträge verändern sich jeweils zum 01.01. eines jeden dem 01.01.2005 folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat erhöht oder verringert hat.

Darüber hinaus werden z.B. von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH bisher den Mietern gewährte Mietnachlässe (resultierend u.a. aus nicht wirksam gewordenen Mietänderungen aufgrund von Förderabbauten aus 2004 bis 2006 und 2008 bis 2011) nun gekürzt, was zu konkreten Mietsteigerungen führt.

Frage 1:

Wie beurteilt der Senat den Umstand, dass es auf diese Weise nach wie vor möglich ist, die Miete für Sozialwohnungen trotz des verkündeten Mieterhöhungsstopps durch Frau Lompscher, zu erhöhen?

Antwort zu 1:

Die Möglichkeit der Erhöhung der Mieten für Sozialmietwohnungen des 1. Förderwegs aufgrund der Anpassung der bundesrechtlich vorgesehenen Erhöhung der Pauschalen für Verwaltungskosten (§ 26 II. Berechnungsverordnung – II. BV) und Instandhaltung (§ 28 II. BV) gilt zum 01.01.2017; diese ist im Bundesrecht sowohl vom Zeitpunkt (dreijährige

Anpassung) als auch vom Umfang (nach Verbraucherpreisindex) bestimmt. Aufgrund der Pauschalenanpassung war nach drei Jahren für ein typisches Objekt des sozialen Wohnungsbaus (Baualter über 32 Jahre) eine Erhöhung der Miete um 0,03 €/m²/Wohnfläche möglich (entspricht durchschnittlich 0,01 €/m²/Wohnfläche p.a.).

Die am 19.01.2017 und 21.12.2017 angekündigten Aussetzungen der Mieterhöhungen beziehen sich ausdrücklich auf die in Berlin förderungsbedingt jährlich planmäßig zum 01. April eines Jahres mögliche Erhöhung von 0,1278 €/m²/Wohnfläche, die ansonsten zusätzlich zu der zuvor möglichen Mieterhöhung wegen der Pauschalenanpassung am 01.04.2017 hätte erfolgen können. Bei mehrmaligem Aussetzen von Mieterhöhungen in Vorjahren kann sich der Betrag erhöhen.

Ob und inwieweit bundesrechtliche Vorgaben zum Kostenmietrecht durch landesrechtliche Änderungen bei bestehenden Förderverhältnissen geändert werden können, wird vom Senat aktuell geprüft.

Frage 2:

Wie beurteilt der Senat, dass die in der 2. BV enthaltenen Pauschalen durch den Zusatz des Wortes „bis“ eindeutig als Maximalwerte angesehen werden müssen, von den Vermietern somit in voller Höhe, aber auch deutlich geringer angesetzt werden könnten, i.d.R. von den Vermietern in Maximalhöhe an die Mieter weiter gegeben werden?

Antwort zu 2:

Es wird vermutet, dass der Fragesteller mit den in der II. BV enthaltenen Pauschalen die nach den §§ 24 ff II. BV ansetzungsfähigen Bewirtschaftungskosten meint. Diese Bewirtschaftungskosten enthalten teilweise ansetzungsfähige Höchstbeträge. Die §§ 24 ff. II. BV enthalten keine Pauschalen mit dem zusätzlichen Wort „bis“.

Gemäß § 24 Abs. 3 Satz 4 II. BV gilt, dass soweit für die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten Höchstsätze zugelassen sind. Diese Kosten können angesetzt werden, es sei denn, dass der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse nicht angemessen ist; dann kann im Einzelfall auch ein niedrigerer Ansatz geboten sein. Für den Ansatz der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ein Nachweis der Vermieterin bzw. des Vermieters über die tatsächliche Höhe seiner Aufwendungen generell nicht erforderlich. Der Pauschalbetrag kann daher sowohl bei Unterschreitung als auch bei Überschreitung der entsprechenden Kosten angesetzt werden.

Die jahrzehntelange Erfahrung mit dem Umgang der Instandhaltungskostenpauschale zeigt, dass die jeweiligen Anpassungen unter Erfassung und Berücksichtigung der Entwicklung des durchschnittlichen tatsächlichen Aufwandes bei den Vermieterinnen und Vermietern vorgenommen worden sind. Die Pauschale soll vielmehr den durchschnittlichen Verlauf der Kosten über die Jahre hinweg abdecken. Eine regelmäßige Nachprüfung der Aufwendungen hätte einen erheblichen Verwaltungsaufwand zur Folge, der sich ebenfalls mieterhöhend auswirken könnte. Gerade diese Folgen sollen durch die Pauschalierung vermieden werden. (Heix in: Fischer-Dieskau, Wohnungsbaurecht, § 26 II. BV Anm. 3, § 28 II. BV Anm. 5)

Frage 3:

Wie verträgt sich der in Frage 2 genannte Umstand mit der Aussage von Frau Lompscher, die Mietpreisspirale im sozialen Wohnungsbau anhalten zu wollen?

Antwort zu 3:

Der zeitliche Verlauf der Mietpreisentwicklung beim Sozialen Wohnungsbau und dem Anhalten der Mietpreisspirale nach der letzten Pauschalenanpassung wurde in Frage 1 erläutert. Die wegen der Erhöhung von Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen mögliche Erhöhung um 0,03 €/m²/Wohnfläche nach 3 Jahren war dabei im Verhältnis zu den nunmehr ausgesetzten jährlichen Erhöhungen von 0,1278 €/m²/Wohnfläche (bzw. 0,3834 €/m²/Wohnfläche in 3 Jahren) vergleichsweise gering.

Frage 5:

Wie viele Wohnungen genau wurden in den Jahren 1995, 1996 und 1997 im Rahmen des sogenannten "Ersten Förderwegs" mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert?

Antwort zu 5:

Im 1. Förderweg wurden im Wohnungsbauprogrammjahr 1995 3.479 Sozialmietwohnungen, 1996 2.024 Sozialmietwohnungen sowie 1997 1.006 Sozialmietwohnungen gefördert. Diese Wohnungen unterliegen aktuell nicht im vollen Umfang dem Kostenmietrecht, da ein Bindungsende aufgrund §§ 16, 17 Wohnungsbindungsgesetz sowie § 5 Wohnraumgesetz Berlin in der bis zum 29.07.2017 geltenden Fassung eingetreten sein kann.

Frage 6:

Aufgrund der Tatsache, dass noch bis 1997 im Rahmen des sogenannten "Ersten Förderwegs" mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes Wohnungen gefördert wurden, befinden sich gem. 2. BV seit dem 01.01.2017 die Wohnungen des mittleren Bezugstermins 1995 und seit 01.01.2018, die Wohnungen des mittleren Bezugstermins 1996 in einer höheren Stufe der ansetzbaren Instandhaltungskosten pro m²/Jahr. Der Unterschied zwischen der niedrigeren und der höheren Stufe beträgt immerhin 2,36 Euro/m²/Jahr, die nun an die Mieter weitergeben werden können und i.d.R. auch werden. Ebenso betrifft es die nochmals 10 Jahre älteren Objekte, bei denen die Differenz zwischen zwei Einstufungen schon 3,09 Euro/m²/Jahr ausmacht.

- Wie stellt der Senat sicher, dass nur in den Fällen diese Erhöhung an die Mieter weitergegeben wird, in denen die betroffenen Objekte tatsächlich einen höheren Instandhaltungsbedarf haben? Und wie stellt der Senat sicher, dass in den betroffenen Objekten diese Mehreinnahmen auch tatsächlich für die Instandhaltung aufgewandt werden?

Antwort zu 6:

Die in der II. BV bundesweit einheitlich festgeschriebenen Aufwendungen für Instandhaltung und deren Weiterentwicklung sind bewusst als Pauschalansatz definiert. Diese sind gemäß § 24 II. BV solange ansetzbar und zugelassen, wie sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse angemessen sind. Davon ist grundsätzlich auszugehen.

Die Pauschale dient nicht nur zur Finanzierung aktuell durchzuführender Instandhaltungsmaßnahmen, sondern auch zur Ansparung ggf. später anfallender größerer Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen. Eine regelmäßige Kontrolle

über die Verwendung der Instandhaltungskostenpauschale erfolgt nicht und wäre auch vom Verwaltungsaufwand her nicht zu leisten. Überprüfungen über die Verwendung der Instandhaltungskostenpauschale finden in Einzelfällen, z. B. im Rahmen wirtschaftlicher Sanierungsmaßnahmen, statt.

Die Mietprüfungen durch die Investitionsbank Berlin (IBB) im Bestand des sozialen Wohnungsbaus beinhalten eine Prüfung über den Ansatz der richtigen Pauschale entsprechend der Baualtersklasse.

Frage 7:

Finden durch den Fördergeber, i.d.R. die IBB Berlin, oder das Land Berlin selbst, Überprüfungen zum baulichen und technischen Zustand der geförderten Objekte statt? Wenn NEIN, warum nicht? Wenn JA, in welchem Umfang? Haben die Ergebnisse dieser Überprüfungen irgendeine Konsequenz für die Vermieter? Wenn JA, welche konkret?

Antwort zu 7:

Eine Überprüfung des baulichen Zustands von Objekten im sozialen Wohnungsbau in Berlin erfolgt durch die IBB anlassbezogen, z. B. nach Hinweisen von Mieterinnen und Mietern, Mietervereinen oder den Bezirksämtern, sowie regelmäßig entsprechend der Beauftragung gemäß § 3 Absatz 6 Investitionsbankgesetz (eingeführt zum 01.01.2016 durch Artikel 6 Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG); § 3 Absatz 6 Investitionsbankgesetz sieht u. a. vor, dass die IBB jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die ausreichende Instandhaltung der Objekte prüft. Der überwiegende Teil der in 2017 vorgenommenen Prüfungen bestätigte laut IBB, dass die Objekte in einem altersgerechten Zustand sind und somit entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer unterstellt werden können.

Sollten jedoch optische oder sogar substanz- oder funktionsgefährdende Schäden festgestellt werden, kontrolliert die IBB die Beseitigung dieser Schäden.

Da derzeit kaum Mieteranschriften eine Kontrolle auslösen, kann nach Angaben der IBB grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Instandhaltungsmaßnahmen zumindest werterhaltend geleistet werden.

Frage 8:

Welche Möglichkeiten der Abwehr der geforderten Mieterhöhungen, resultierend aus der Anpassung der Instandhaltungsbeträge aus der 2.BV, sieht der Senat für Mieter von Immobilien, in denen offensichtlich regelmäßig keine oder nur unwesentliche Instandhaltungen vorgenommen werden?

Frage 9:

Welche Möglichkeiten der Abwehr der geforderten Mieterhöhungen, resultierend aus der Anpassung der Verwaltungsbeträge aus der 2.BV, sieht der Senat für Mieter von öffentlich geförderten Immobilien?

Antwort zu 8 und 9:

Ist die Mieterin oder der Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung der Auffassung, dass der Mietpreis insgesamt zu hoch ist, kann sich diese Mieterin oder dieser Mieter ebenso wie eine Mieterin oder ein Mieter einer nicht gebundenen Wohnung grundsätzlich auf zivilrechtlichem Rechtswege wehren, da der Mietvertrag ein von der öffentlichen Förderungsbewilligung unabhängiger zivilrechtlicher Vertrag ist.

Hinsichtlich der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthaltenen Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschale ist darauf hinzuweisen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die sich aus § 45 Abs. 1 II. BV ergebende Befugnis hat, den zulässigen Höchstsatz zunächst auszuschöpfen und abzuwarten, bis sich eine Beteiligte oder ein Beteiligter auf die Unangemessenheit des gewählten Ansatzes beruft. Der Beweis dafür, dass der von der Vermieterin bzw. vom Vermieter bis zur Höhe des Höchstsatzes gewählte Ansatz nicht angemessen sei, muss, wie die Begründung der Bundesregierung zum Entwurf der II. BV feststellt, von demjenigen geführt werden, der sich auf die Unangemessenheit beruft (Fischer-Dieskau, Wohnungsbaurecht, § 24 II. BV Anm. 3). Sollte eine Mieterin oder ein Mieter somit den Ansatz nicht für angemessen halten, so muss mieterseitig nachgewiesen werden, dass der Ansatz im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse zu hoch ist (AG Wuppertal, Urt. v. 01.03.1976).

Frage 10:

Welche Möglichkeiten zur Überprüfung der Notwendigkeit einer Erhöhung des Verwaltungsbetrages bzw. des Ansatzes des nach 2. BV max. möglichen Verwaltungsbetrages generell haben Mieter der öffentlich geförderten Immobilien?

Antwort zu 10:

Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Frage die in § 26 Abs. 4 II. BV geregelte Indexregelung betrifft. Da die regelmäßige Erhöhung des Verwaltungsbetrages auf der verordnungsrechtlichen Regelung des § 26 Abs. 4 II. BV beruht, wird hinsichtlich einer Überprüfungsmöglichkeit auf die Antwort zu den Fragen 8 und 9 verwiesen. Darüber hinaus besteht gegen Bundesrechtsverordnungen grundsätzlich keine Möglichkeit des Primärrechtsschutzes. Eine Überprüfung der bundesrechtlichen Rechtsverordnung ist dann bei Vorliegen aller Voraussetzungen im Zweifel nur im Wege einer Inzidentprüfung im Rahmen einer Feststellungsklage und sodann evtl. einer Verfassungsbeschwerde gem. Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, §§ 13 Nr. 8a, 90 ff. BVerfGG möglich (BGH, 17.01.2006, 1 BvR 541/02 u.a.).

Frage 4:

Besteht aus Sicht des Senates, allein schon aus Gründen der Glaubhaftigkeit der Aussage von Frau Lompscher die Mietpreisspirale anhalten zu wollen, nicht zumindest für die landeseigenen Unternehmen die Notwendigkeit die Möglichkeit der Mieterhöhung (z.B. durch den Ansatz des maximal möglichen Verwaltungsbetrags) einzudämmen?

Frage 11:

In wie weit nimmt der Senat Einfluss auf eine regelmäßige Instandhaltung der Objekte der landeseigenen Immobiliengesellschaften, die den Ansatz des maximalen Instandhaltungsbetrages pro m²/Jahr rechtfertigen würde?

Frage 12:

Ist der Senat bereit in konkreten Fällen von mangelhafter Instandhaltung auf die betreffenden landeseigenen Immobiliengesellschaften, aber auch auf sonstige Vermieter öffentlich geförderter Berliner Immobilien, in der Form einzuwirken, dass entweder die den Mietern gegenüber in Ansatz gebrachten Beträge zur Instandhaltung gesenkt werden, oder aber die Objekte tatsächlich ordnungsgemäß instandgehalten werden, wie es gem. § 535 BGB Aufgabe und Pflicht eines jeden Vermieters ist?

Antwort zu 4, 11 und 12:

Nur rd. 29.000 Wohnungen der rd. 300.000 Wohnungen der sechs städtischen Wohnungsunternehmen sind gebundene Sozialmietwohnungen des 1. Förderwegs, für die das Kostenmietrecht sowie die Anrechnung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen nach der II. Berechnungsverordnung gelten.

Für das Gros der Bestände gilt das allgemeine Mietrecht ohne eine Kopplung der Miethöhe an die Aufwendungen für Verwaltung und Instandhaltung. Des Weiteren gelten die besonderen Vermietungsbedingungen nach der aktuellen Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins, die über den jeweiligen allgemeinen rechtlichen Rahmen für Sozialmietwohnungen (Kostenmietrecht) sowie für nicht mietpreisgebundene Bestände (BGB-Mietrecht) hinausgehen und Beschränkungen hinsichtlich der Miethöhen bei Neuvermietung sowie der Erhöhungen von Bestandsmieten vorsehen; dort sind keine besonderen Regelungen zur Instandhaltung, die beim Gros der Bestände nicht mietrelevant ist, aber zu Modernisierungsmaßnahmen (niedrigere Erhöhungsmöglichkeiten) enthalten.

Die Bestände der städtischen Wohnungsunternehmen werden ordnungsgemäß instandgehalten, wobei durch die Mieterräte und Mieterbeiräte sowie der Vertretung der Mieterschaft im Aufsichtsrat gemäß § 7 Artikel 2 Wohnraumversorgungsgesetz zusätzliche Gremien bestehen. Im Jahr 2016 betragen bei den städtischen Wohnungsunternehmen die tatsächlichen Instandhaltungskosten (Fremdkosten zzgl. Verwaltungsgemeinkosten) im Durchschnitt 17,15 €/m²/Wohn-/Nutzfläche und lagen damit über den (für das Gros der Unternehmensbestände nicht mietrelevanten) seit dem 1.1.2017 gültigen Werten der Instandhaltungspauschale nach § 28 II. BV von 14,23 €/m²/Wohnfläche/Jahr für Wohnungen in einem mindestens 32 Jahre alten Gebäude ohne Aufzug bzw. 15,47 €/m²/Wohnfläche/Jahr für Wohnungen in einem mindestens 32 Jahre alten Gebäude mit Aufzug (Baualtersklasse 22-31 Jahre 11,14/12,38 €/m²/Wfl./Jahr; Baualtersklasse bis 21 Jahre 8,78/10,02 €/m²/Wfl./Jahr). Des Weiteren betragen gemäß Fachcontrolling 2016 die durchschnittlichen Verwaltungskosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen für die Grundleistungen der Verwaltung (einschließlich Wiedervermietung, ohne anderen rechtlichen Bereichen/Kostenberechnungen zuzuordnenden Verwaltungsleistungen wie Verwaltung Instandhaltung/Modernisierung oder Mahn-/Klagewesen, ohne freiwillige Leistungen wie Aufgaben nach Kooperationsvereinbarung) 311 €/Mieteinheit/Jahr und lagen damit geringfügig über der bei den Sozialwohnungen aktuell anrechenbaren Verwaltungskostenpauschale § 26 II. BV von 284,63 €/Wohneinheit/Jahr.

Hinsichtlich der sich aus dem privatrechtlichen Mietvertrag ergebenden Pflichten nach § 535 BGB für Vermieterinnen und Vermieter, die nicht landeseigene Wohnungsunternehmen sind („sonstige Vermieter“), wird auf den in der Antwort zu Frage 8 dargelegten Rechtsweg verwiesen.

Berlin, den 06.02.18

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen