

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE)

vom 30. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. August 2018)

zum Thema:

Maßnahmen zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung

und **Antwort** vom 15. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Aug. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15849
vom 30. Juli 2018
über Maßnahmen zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung

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

Frage 1:

Welche mietpreisdämpfenden Maßnahmen wurden bei der Erstellung von Wohnraum ergriffen, wie viele Wohnungen betrifft es und welche weiteren Vorhaben sind geplant? (Bitte listen Sie die jeweiligen Maßnahmen nach Bereichen auf wie landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Sozialwohnungen, privater Wohnungsbau, etc., falls möglich, gerne auch nach Bezirken).

Antwort zu 1:

Seit Wiederaufnahme der Sozialen Wohnraumförderung im Jahr 2014 wurden Fördermittel für insgesamt 6.952 Wohnungen bewilligt, davon für 4.936 Wohnungen im Rahmen von Bauvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Im laufenden Jahr 2018 stehen Mittel für 3.500 Wohnungen zur Verfügung. In den kommenden Jahren soll die Zahl der geförderten Wohnungen um jeweils 500 Wohnungen pro Jahr steigen, bis 2021 das Niveau von 5.000 geförderten Wohnungen im Jahr erreicht wird.

Bewilligungen Soziale Wohnraumförderung in Berlin nach Bezirk

Bezirk	Wohneinheiten (WE)											
	WE gefördert						WE Gesamtzahl in Objekten mit Förderung					
	2014	2015	2016	2017	bis 07 2018	Ges.	2014	2015	2016	2017	bis 07 2018	Ges.
Mitte	21	232	90	550	0	893	69	551	231	1.349	0	2.200
Friedrichshain-Kreuzberg	0	90	172	57	64	383	0	125	818	114	192	1.249
Pankow	28	138	190	57	0	413	91	490	650	77	0	1.308
Charlottenburg-Wilmersdorf	0	0	0	24	0	24	0	0	0	100	0	100
Spandau	0	0	281	152	0	433	0	0	1.107	551	0	1.658
Steglitz-Zehlendorf	0	23	0	0	0	23	0	47	0	0	0	47
Tempelhof-Schöneberg	0	127	0	417	0	544	0	378	0	1.695	0	2.073
Neukölln	0	57	30	144	0	231	0	57	101	382	0	540
Treptow-Köpenick	111	231	350	117	0	809	345	747	780	143	0	2.015
Marzahn-Hellersdorf	0	64	617	640	240	1.561	0	287	1.493	1.325	539	3.644
Lichtenberg	20	30	537	886	0	1.473	87	147	1.751	1.947	0	3.932
Reinickendorf	17	22	38	88	0	165	68	120	116	203	0	507
Summe	197	1.014	2.305	3.132	304	6.952	660	2.949	7.047	7.886	731	19.273

Für 4.212 Sozialwohnungen ist der Baubeginn erfolgt. 1.065 der seit 2014 geförderten Wohnungen sind fertiggestellt bzw. bezugsfertig.

Senat und Abgeordnetenhaus beschlossen bislang die Einbringung von insgesamt rd. 170 Grundstücken aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds/BIM und Grundstücke aus dem Vermögen der Bezirke als Sachwerteinlage an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, um sie bei der Errichtung von preiswertem Wohnraum zu unterstützen. Die Flächen weisen eine unterschiedliche Qualität in ihrem planungsrechtlichen Status sowie in der rechtlichen und faktischen Beschaffenheit (Mietverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Boden- und Grundwasserbelange, Tier- und Artenschutz etc.) auf. Bei nahezu allen Flächen besteht ein erhöhter Planungsbedarf, so dass nicht unmittelbar im Rahmen von § 34 BauGB Baurecht geschaffen werden kann. Erst mit Abschluss von Städtebaulichen Entwicklungskonzepten und dem Beschluss von Bebauungsplänen sind verlässliche Angaben zum Wohnungspotential valide. Für den Gegenwert der jeweiligen Grundstückswerte erbringen die Gesellschaften Mietverzicht in Form von 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen in einem Anteil der errichteten Wohnungen.

Im Rahmen des vom Berliner Abgeordnetenhaus eingerichteten Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) ist für den Programmteil „Experimenteller Geschosswohnungsbau“ ein Mittelvolumen von 30 Mio. € eingerichtet worden. Zehn durch ein Auswahlgremium prämierte Projekte wurden im Rahmen des o.g. Programms vom Hauptausschuss im Jahr 2016 bestätigt. Insgesamt sollen 380 mietpreisgebundene Wohnungen und 210 Wohnplätze in gemeinschaftlichen Wohnformen entstehen. Es sind bisher Fördermittel für acht Neubauvorhaben durch den Bewilligungsausschuss bewilligt worden.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Mit dem Berliner Modell wird die Übernahme von Kosten für soziale, technische und grüne Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, durch den Vorhabenträger sichergestellt. Abgesichert wird weiterhin, dass in Wohnungsneubauvorhaben ein Anteil von 30% der Geschossfläche mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entsteht. Seit Einführung der Leitlinie des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung 2014 bis zum 31.07.2018

wurden städtebauliche Verträge nach Berliner Modell mit rund 20.000 Wohneinheiten, davon rund 4.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, abgeschlossen.

Frage 2:

Welche mietpreisdämpfenden Maßnahmen wurden für den Wohnungsbestand ergriffen, wie viele Wohnungen betrifft es und welche weiteren Vorhaben sind geplant? (Bitte listen Sie die jeweiligen Maßnahmen nach Bereichen auf wie landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Sozialwohnungen, privater Wohnungsbau, etc., falls möglich, gerne auch nach Bezirken).

Antwort zu 2:

Die im Sozialen Wohnungsbau jährlich zum 01. April erfolgende Erhöhung der förderrechtlich zulässigen Mieten um 0,1278 €/m² monatlich wurde bei Beständen mit laufenden Förderbeziehungen in den Jahren 2017 und 2018 ausgesetzt. Hierzu wurden Zuschüsse gewährt oder die Zins-/Tilgungsverpflichtungen der Eigentümerinnen und Eigentümer reduziert. Hiervon profitieren Mieterhaushalte von rund 50.000 Sozialmietwohnungen.

Mit der Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin zum 30. Juli 2017 wurde die Möglichkeit für rückwirkende Mieterhöhungen im alten sozialen Wohnungsbau abgeschafft.

Das Land Berlin fördert seit Jahren im Bereich der Modernisierung des Wohnungsbestandes die Programme „IBB Altersgerecht Wohnen“ und „IBB Energetische Gebäudesanierung“ der Investitionsbank Berlin (IBB) durch eine Zinsverbilligung. Aktuell beträgt die Zinsverbilligung des Landes Berlin in beiden Programmen 0,6% nominal gegenüber dem bereits zinsgünstigen Kredit der KfW-Bankengruppe. Diese Zinsverbilligung ist gemäß § 559a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf die umlagefähigen Modernisierungskosten anzurechnen, so dass der Anstieg der Miete nach Modernisierung gedämpft wird.

In der folgenden Übersicht sind die geförderten Maßnahmen (Anträge) und das Fördervolumen dargestellt (die von den geförderten Maßnahmen betroffenen Wohneinheiten werden durch die IBB nicht erfasst).

Förderjahr	Fördervolumen in € / Anzahl der Anträge			
	IBB Altersgerecht Wohnen		IBB Energetische Gebäudesanierung	
2010	4.153.224 €	7	57.122.074 €	25
2011	12.294.100 €	4	66.020.267 €	21
2012	3.342.960 €	7	92.491.352 €	39
2013	914.326 €	2	54.705.601 €	32
2014	3.820.000 €	9	60.109.939 €	50
2015	6.032.063 €	10	76.480.042 €	39
2016	5.995.109 €	10	69.059.603 €	25
2017	4.418.315 €	20	32.949.540 €	36
Quelle: Investitionsbank Berlin				

Weiterhin ist die Einführung einer neuen Modernisierungsförderung geplant, welche Mietpreis- und Belegungsbindungen in den geförderten Wohnungen begründet. Der zugehörige Entwurf einer Verwaltungsvorschrift befindet sich im Mitzeichnungsverfahren der beteiligten Senatsverwaltungen.

Mit der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 wurde für alle nicht preisgebundenen Mietwohnungen in Berlin bis zum Ablauf des 31. Mai 2020 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Die Mietpreisbremse begrenzt dem Grunde nach die zulässige Miethöhe zu Mietbeginn bei Wiedervermietung einer der rund 1,5 Millionen nicht preisgebundenen Mietwohnungen in Berlin.

Mit der Kappungsgrenzenverordnung vom 10. April 2018 wurde für alle nicht preisgebundenen Mietwohnungen in Berlin bis zum Ablauf des 10. Mai 2023 gesichert, dass Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete höchstens im Umfang von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren stattfinden können. Ohne die Kappungsgrenzenverordnung könnten Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Umfang von bis zu 20 % innerhalb von drei Jahren stattfinden. Von der abgesenkten Kappungsgrenze können dem Grunde nach rund 1,5 Millionen nicht preisgebundene Mietwohnungen in Berlin profitieren, insoweit nicht weitergehende Einschränkungen zur Anwendung kommen, wie zum Beispiel durch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossene Kooperationsvereinbarung führt einzelne Aspekte mietpreisdämpfender Maßnahmen auf. Dazu gehört die Sicherung sozialverträglicher Mieten bei Wiedervermietung. 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen.

Darüber hinaus werden Mieterhöhungen dadurch beschränkt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sicherstellen, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen.

Die Umlage von Modernisierungskosten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird nach den folgenden Maßgaben begrenzt:

- a) die Nettokaltmiete darf höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden,
- b) die Nettokaltmiete wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete, um nicht mehr als 10 % übersteigt und
- c) darüber hinaus greift die Härtefallregelung.

Die Werte sind für alle Modernisierungsankündigungen einzuhalten, die ab dem 1. November 2016 ausgesprochen wurden.

Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften können zudem beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % des Haushaltseinkommens abgesenkt wird. Es gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines „normalen“ Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Bei Überschreitung der Wohnflächengrenzen erfolgt die Absenkung anteilig.

Weitere Maßnahmen des Senats, wie zum Beispiel

- die Einführung des Zweckentfremdungsverbotes von Wohnraum oder
- die Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf die gemäß Bürgerlichen Gesetzbuch maximal zulässigen zehn Jahre oder
- die Umwandlungsverordnung, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten unter Genehmigungsvorbehalt stellt,

wirken der weiteren Verengung auf dem Mietwohnungsmarkt entgegen und haben damit indirekt ebenfalls mietpreisdämpfende Effekte.

Frage 3:

Welche mietpreisdämpfenden Maßnahmen haben die Bezirke mit ihren Möglichkeiten ergriffen, welche sind geplant und wie unterstützt der Senat die Bemühungen der Bezirke?

Antwort zu 3:

Die Zuständigkeit bzw. Einwirkungsmöglichkeit der Bezirke auf die Mietentwicklung ist begrenzt. Eine Möglichkeit der Einflussnahme sind soziale Erhaltungsverordnungen. Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind ein wichtiger Baustein zur Sicherung des Wohnungsbestands für die vorhandene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Über besondere Genehmigungsvorbehalte gibt es die Möglichkeit einer Einflussnahme auf bauliche Aufwertungen. Darüber ist eine dämpfende Wirkung auf Modernisierungsumlagen bzw. die Mietentwicklung für Bestandsmieterinnen und -mieter gegeben.

Ebenso dient die Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Wird das Vorkaufsrecht zugunsten einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt, dann hat auch dies dämpfende Auswirkungen auf die Entwicklung der Mieten. Denn die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich zur Einhaltung der Regelungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Inhalt dieser Vereinbarung ist unter anderem, dass die Miete für Bestandsmietverträge nur in einem sozialverträglichen Maß angehoben wird.

Wenden Käuferinnen bzw. Käufer eines Grundstücks die Ausübung des Vorkaufsrechts ab, dann hat auch dies grundsätzlich positive Auswirkungen auf die Mietentwicklung. Denn im Rahmen der Abwendung verpflichten sich die Käufer meist, teure Modernisierungen bzw. Sanierungsmaßnahmen – sei es in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen oder die Energieeinsparverordnung – zu unterlassen. Nach Abschluss der Abwendungsvereinbarung sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen nur begrenzt möglich. Allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Kappungsgrenzenverordnung sind nicht ausgeschlossen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen übernimmt die bezirksübergreifende Koordination in Bezug auf das soziale Erhaltungsrecht und die Anwendung von Vorkaufsrechten nach dem BauGB. In diesem Zusammenhang steht sie in ständigem Austausch mit den Bezirksämtern. Auch für Rückfragen im Einzelfall steht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung.

Frage 4:

Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um preiswerten Wohnraum von Genossenschaften zu fördern, was ist geplant?

Antwort zu 4:

Der Senat hat die Absicht, preiswerten Wohnraum von Genossenschaften stärker als bislang zu fördern und hat zu diesem Zweck ein eigenes Förderprogramm entwickelt, das Anfang September 2018 im Hauptausschuss beraten wird. Bei Inanspruchnahme der Neubauförderung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 sollen für Genossenschaften künftig attraktivere Konditionen gelten. Zudem kann der Erwerb von Bestandsgebäuden durch eine Genossenschaft gefördert werden. Des Weiteren plant der Senat, Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu unterstützen, indem der Erwerb von Geschäftsanteilen in Verbindung mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm – Genossenschaftsanteile gefördert wird. Das Abgeordnetenhaus hat für die genannten Maßnahmen mit dem Doppelhaushalt 2018/19 einen Betrag i.H.v. 20 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus sollen vermehrt Grundstücke für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Frage 5:

Welche Maßnahmen ergriff der Senat, um auf mietpreisdämpfende Maßnahmen des Bundes einzuwirken, welche Ergebnisse liegen vor, was ist geplant?

Antwort zu 5:

Am 6. September 2017 hat das Land Berlin einen Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Mieterschutzes bei Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in den Bundesrat eingebracht (Drucksache 620/17). Das Land Brandenburg ist der Berliner Gesetzesinitiative beigetreten. Ziel dieser noch anhängigen Bundesratsinitiative ist es, die Regelungen der Mietpreisbremse zu schärfen.

Es soll eine Informationspflicht für die Vermieterinnen und Vermieter eingeführt werden, damit die Mieterhaushalte unkompliziert bei Mietbeginn die Zulässigkeit der Miete prüfen und überhöhte Mieten rügen können.

Der Mieterhaushalt soll einen Rückforderungsanspruch für die überzahlte Miete seit Mietbeginn bekommen und nicht mehr erst ab dem Zeitpunkt der begründeten Rüge der unzulässig hohen Miete bei den Vermieterinnen und Vermietern.

Am 25. Juni 2018 hat das Land Berlin einen Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz) in den Bundesrat eingebracht (Drucksache 300/18). Der Gesetzentwurf beinhaltet folgende wesentliche Punkte:

Mietpreisbremse

- Die Befristung der Mietpreisbremse soll aufgehoben werden.
- Zwei Ausnahmeregelungen von der Mietpreisbremse sollen gestrichen werden. Die Mietpreisbremse soll künftig auch im Falle einer höheren Vormiete gelten und auch für umfassend modernisierte Wohnungen.
- Bei einer Vermietung einer möblierten oder teilmöblierten Wohnung soll der Möblierungszuschlag auf einen angemessenen Betrag begrenzt werden. Der

monatliche Zuschlag soll höchstens zwei Prozent des Zeitwertes des Mobiliars zum Mietbeginn betragen dürfen.

Mieterhöhungen und Mietspiegel

- Der Zeitraum, innerhalb dessen die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um bis zu 20 % bzw. in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um bis zu 15 % erhöht werden darf, soll von drei Jahre auf fünf Jahre verlängert werden.
- Die Datenbasis für die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel soll erweitert werden. Zukünftig sollen alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten zehn Jahre - und nicht wie bisher der letzten vier Jahre - zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
- Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels soll nur noch dieser als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannt werden.
- Die Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sollen daneben klarer gefasst werden.

Modernisierungen

- Die Modernisierungsumlage soll von 11 auf 6 Prozent gesenkt werden.
- Zur Modernisierungsumlage sollen künftig nur noch die Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Minderung von Barrieren und altengerechten Herrichtung berechtigen.
- Die Modernisierungsumlage soll zudem auf den Zeitraum der Refinanzierung der eingesetzten Modernisierungskosten beschränkt werden.
- Es soll für die Höhe der Modernisierungsumlage eine absolute Kappungsgrenze von zwei Euro je Quadratmeter innerhalb eines Zeitraumes von acht Jahren eingeführt werden. Abweichend davon soll in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten – wie Berlin - die Miete nach Modernisierung zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als zehn Prozent übersteigen dürfen.
- Um der wirtschaftlichen Härtefallklausel wieder zu einer praktischen Bedeutung zu verhelfen, soll ein Regelbeispiel eingeführt werden: Ein wirtschaftlicher Härtefall soll in der Regel dann vorliegen, wenn der Mieterhaushalt mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss.

Kündigungsschutz

Der Kündigungsschutz der Mieterinnen und Mieter bei Zahlungsverzug soll zudem verbessert werden. Mieterinnen und Mieter sollen ihre Wohnung auch bei einer ordentlichen Kündigung behalten können, wenn sie den Mietrückstand rechtzeitig nachzahlen. Bislang ist diese Möglichkeit nur im Fall einer außerordentlichen Kündigung eröffnet.

Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes

Um unzulässige Mietpreisüberhöhungen auch ordnungsrechtlich erfolgreich verfolgen zu können, soll die sich hierauf beziehende Regelung im Wirtschaftsstrafgesetz praxistauglich geändert werden. Der Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse soll neu als Ordnungswidrigkeit definiert werden.

Der bekannte aktuelle Referentenentwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes aus dem Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz bleibt hinter den Reformvorstellungen des Landes Berlin weit zurück. Insoweit die Berliner Gesetzesinitiativen keine Mehrheiten finden, wird entsprechend des Inhaltes des durch

die Bundesregierung beschlossenen Gesetzentwurfes zu prüfen sein, welche Berliner Anträge zur Ergänzung des Gesetzentwurfes der Bundesregierung in den Bundesrat eingebracht werden.

Frage 6:

Welche Maßnahmen ergriff der Senat, um einkommensschwache Mieter finanziell und beratend zu unterstützen, was ist geplant?

Antwort zu 6:

Durch die regelmäßige Überprüfung und Aktualisierung der Richtwerte und Regelungen der AV-Wohnen wird die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung für Transferleistungsempfangende in Berlin gesichert.

Mit den am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Änderungen der AV-Wohnen wurden zur Richtwertbestimmung aus dem Berliner Mietspiegel neben den Mittelwerten der einfachen Wohnlage auch die Werte der mittleren Wohnlage berücksichtigt. Hiermit wird der bestehenden angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Zudem wurden die Härtefallregelungen modifiziert und beim Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen ein Umzugsvermeidungszuschlag von 10 % eingeführt, um nur einige Änderungen bei der letzten Novelle der AV-Wohnen zu benennen. Damit die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung die aktuellen Entwicklungen auf den Berliner Wohnungsmarkt auch zukünftig berücksichtigt, ist eine Prüfung und ggf. Fortschreibung der Richtwerte nach Veröffentlichung eines neuen Mietspiegels (zweijährig) und der Werte für Heizung und Warmwasser nach Herausgabe des bundesweiten Heizspiegels (jährlich) vorgesehen.

Zur finanziellen Entlastung der Mieterhaushalte im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) hat der Senat zum 1. Januar 2016 einen Mietzuschuss für die Haushalte eingeführt, deren Nettokaltmiete über 30 % des anrechenbaren Haushaltseinkommens liegt. Dem Grunde nach anspruchsberechtigt sind Haushalte, die die Kriterien für die Beantragung eines „normalen“ Wohnberechtigungsscheins erfüllen. Die Leistung von Mietzuschuss wurde zudem durch Umstellung der Bezugsgröße von Nettokaltmiete auf Bruttowarmmiete zum 30. Juli 2017 weiter verbessert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit den zwölf Bezirksämtern am 15. Februar 2018 ein „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021“ geschlossen, welches unter anderem den Aufbau bzw. Ausbau der Mieterberatungen in allen Bezirken beinhaltet. Ziel ist, quantitativ und qualitativ vergleichbare Mieterberatungen zu zivilrechtlichen Fragestellungen des Wohnungs- und Mietrechts in den zwölf Bezirken sicherzustellen. Für die Finanzierung des Betriebs der offenen Mieterberatungen stehen in den Jahren 2018 und 2019 jeweils 100.000 € pro Bezirk zur Verfügung.

Um bei auftretenden mietrechtlichen Problemen Mieterinnen und Mieter mit Transferleistungsbezug wirkungsvoll zu unterstützen, soll voraussichtlich noch zum Ende des Jahres 2018 anlassbezogen die Übernahme der Mitgliedsbeiträge von Mieterverbänden durch die Leistungsträger in der AV-Wohnen geregelt werden. Ziel ist es, den Transferleistungsempfangenden im Bedarfsfall eine Abwehr ungerechtfertigter Forderungen der Vermieterinnen und Vermieter mit Unterstützung eines Mieterverbandes zu ermöglichen.

Frage 7:

Welche weiteren Maßnahmen ergriff der Senat, um die Mietpreisentwicklung zu dämpfen und was ist weiterhin geplant?

Antwort zu 7:

Durch die Herausgabe eines qualifizierten Berliner Mietspiegels alle zwei Jahre wird gesichert, dass die Vermieterinnen und Vermieter keine ungerechtfertigten allgemeinen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchsetzen können. Mit der weiteren Verbesserung des Berliner Mietspiegels wird gewährleistet, dass sich Mieterinnen und Mieter zukünftig noch mehr auf dessen Angaben verlassen können.

Berlin, den 15. August 2018

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen