

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 21. Juni 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2019)

zum Thema:

Freiwillige Mieterhöhungen bei Mietpreisbremse und Mietendeckel

und **Antwort** vom 04. Juli 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Juli 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/ 20004
vom 21.Juni 2019
über Freiwillige Mieterhöhungen bei Mietpreisbremse und Mietendeckel

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

Vorbemerkung der Abgeordneten:

Bisher kam es bei ausgeübten Vorkaufsrechten zu Gunsten landeseigener Wohnungsbaugesellschaften ebenso wie bei Ankaufsfällen durch diese zu Mieterhöhungen für etliche Mieter. Diese erfolgten in der Regel auf Grund einer freiwilligen Vereinbarung. Nach Auskunft des Senats waren diese notwendig, da die entsprechenden Kaufpreise für die Wohnungsbaugesellschaften nicht wirtschaftlich tragbar gewesen wären.

Frage 1

Bei wie vielen ausgeübten Vorkaufsrechten kam es bisher zu Mieterhöhungen? Bitte sowohl die Anzahl betroffener Liegenschaften als auch Mietparteien angeben.

Frage 2

In wie vielen Fällen wurden dabei Mieterhöhungen ausgesprochen, die über die Regelungen der Berliner Mietpreisbremse hinausgehen?

Antwort zu Frage 1 und 2:

Zum 31.12.2018 waren 11 Grundstücke, für die zugunsten städtischer Wohnungsunternehmen ein Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, in den Bestand der jeweiligen Gesellschaft übergegangen.

Insgesamt gab es zum 31.12.2018 für die 241 Wohnungen 72 Mieterhöhungsverlangen. Dies betrifft 6 der 11 Objekte. Bei 5 Grundstücken gab es gar keine Mieterhöhungen, bei einem Objekt ist die Nettokaltmiete sogar gesunken. Bei 4 Objekten bewegen sich die durchschnittlichen Erhöhungen zwischen 5 und 8 % gegenüber der Miete bei Ankauf. Lediglich bei 2 Objekten gab es Erhöhungen von über 10 %. Hier wurden im Vorfeld der

Ausübung der Vorkaufsrechte Individualvereinbarungen mit den Mietern und Mieterinnen über die Zustimmung zu den Mieterhöhungen getroffen, um den Ankauf durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich darstellen zu können.

Frage 3

Sind freiwillige Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter zulässig, die Mieterhöhungen vorsehen, die Regelungen zum Mietrecht missachten? Falls nicht, sind diese im Nachhinein anfechtbar?

Antwort zu Frage 3:

Mieterinnen und Mieter können grundsätzlich freiwillig einer, über das gesetzlich zulässige Maß hinaus gehenden, höheren Anhebung der Miete zustimmen. In den betroffenen Wohnbauten hat jeweils nur ein Teil der Mieterinnen und Mieter einer Mietanhebung zugestimmt. Bei den übrigen Mieterinnen und Mietern bleibt es bei der bisherigen Miethöhe.

Frage 4

Wären bei dem aktuell diskutierten Mietendeckel freiwillige Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter zulässig? Falls ja, unter welchen konkreten Umständen?

Frage 7

Welche Auswirkungen hat das vom Senat beschlossene Eckpunktepapier zum Mietendeckel auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere auf

- a) Instandhaltung,
- b) Modernisierung,
- c) Ankauf neuer Objekte,
- d) und Neubau?

Antwort zu Frage 4 und 7:

Bisher sind lediglich die Eckpunkte des Mietendeckels beschlossen worden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde beauftragt, auf der Grundlage der Eckpunkte einen Gesetzentwurf zu erarbeiten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können noch keine Aussagen zur Zulässigkeit freiwilliger Vereinbarungen oder zu Veränderungen der Bau- und Wirtschaftsplanungen städtischer Wohnungsunternehmen getroffen werden.

Frage 5

Welche finanzielle Lücke wäre bei den ausgeübten bezirklichen Vorkaufsrechten entstanden, wären jegliche Mieterhöhungen unterblieben?

Antwort zu Frage 5:

Diese Lücke kann nicht beziffert werden, da bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Vorkaufsrechts die Annahme, dass jegliche Mieterhöhungen (also neben freiwilligen Mieterhöhungen auch Mieterhöhungen nach BGB bzw. KoopV) unterbleiben, bislang nicht getroffen wurde.

Frage 6

Welche beihilferechtlichen Beschränkungen bezüglich eines Zuschusses aus Steuergeldern anstatt Mieterhöhungen gibt es bei den Vorkaufsrechten?

Antwort zu Frage 6:

Es sind die Vorschriften der Kommission über die Anwendung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) anzuwenden. Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten unterliegen den dort genannten Beschränkungen.

Berlin, den 04.07.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen