

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stefan Evers (CDU)**

vom 07. August 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. August 2019)

zum Thema:

Mietendeckel: Harmlose Gaukelei oder gefährlicher Murks? (II)

und **Antwort** vom 22. August 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Aug. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Evers (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/20478
vom 07.08.2019
über Mietendeckel: harmlose Gaukelei oder gefährlicher Murks? (II)

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

Frage 1:

Wie begründet der Senat die laut Senatsbeschluss vom 17. Juni 2019 angestrebte Geltungsdauer eines gesetzlich festgeschriebenen allgemeinen „Mietenmoratoriums“ von fünf Jahren?

Antwort zu 1:

Die Geltungsdauer von 5 Jahren wird als angemessene Frist für eine Entspannung des Wohnungsmarktes eingeordnet. Im Übrigen sind die Belastungen für die Eigentümer/innen und Vermieter/innen verhältnismäßig zu gestalten.

Frage 2:

Auf welcher Grundlage kommt der Senat angesichts der rückläufigen Zahl von Baugenehmigungen bei gleichzeitig weiterhin hohen Zuzugszahlen zu der Annahme, dass die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2025 ausgeglichener sein werden als heute?

Antwort zu 2:

Gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg entwickelten sich die Baugenehmigungen in den letzten fünf Jahren (2013-2018) wie folgt.

Jahr	Genehmigungen Wohnungen in				
	Insgesamt	Ein- bzw. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Nichtwohngebäude	Baumaßnahm. an best. Gebäuden
2013	12.518	1.946	7.927	228	2.417
2014	19.199	2.037	14.061	263	2.838
2015	22.365	1.853	15.961	121	4.430
2016	25.052	1.831	19.233	43	3.945
2017	24.743	1.819	19.653	90	3.181
2018	24.218	1.357	19.382	290	3.189
	128.095	10.843	96.217	1.035	20.000

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Statistik der Baugenehmigungen

Bei den wichtigen Zahlen der neu genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäuser gab es nur Ende 2018 einen leichten Rückgang von 271 Wohnungen bezogen auf Ende 2017. Im Vergleich zu den Vorjahren verläuft die Entwicklung weiterhin dynamisch auf sehr hohem Niveau.

Weiterhin hat sich der sogenannte Bauüberhang von 22.251 Wohnungen (31.12.2013) auf 63.403 Wohnungen (31.12.2018) erhöht. Als Bauüberhang werden genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen bezeichnet. Gemäß einer thematischen Untersuchung im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen werden bis zu 90% der Baugenehmigungen am Ende tatsächlich realisiert. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der sich im Bauüberhang befindlichen Wohnungen innerhalb der nächsten fünf Jahre auch auf dem Markt zur Verfügung stehen werden und damit einen Beitrag zu einer Marktentspannung leisten können.

Frage 3:

Warum strebt der Senat diese und keine andere Geltungsdauer an?

Antwort zu 3:

Die Entwicklung des Gesetzentwurfes und somit auch der Geltungsdauer des Gesetzes ist noch nicht abschließend, allerdings orientiert sich die Zeitdauer an der Geltungsdauer von anderen wohnungspolitischen Rechtsverordnungen wie der Kappungsgrenzenverordnung oder der Mietenbegrenzungsverordnung. Zudem wird die Frist wie bereits oben erwähnt als angemessen für eine notwendige Entspannung des Wohnungsmarktes angesehen.

Frage 4:

Wie beabsichtigt der Senat in dem von ihm vorzulegenden Gesetzentwurf die zulässigen Miethöhen im Fall der Zweit- und weiteren Nachvermietung in dem laut Senatsbeschluss von der Anwendung des „Mietendeckels“ auszunehmenden Bereich des Wohnungsneubaus zu regeln?

Antwort zu 4:

Der Gesetzentwurf befindet sich in der Erarbeitung.

Frage 5:

Aus welchen Gründen hat der Senat sich entschieden, ein mögliches „Genehmigungsverfahren“ für geplante Sanierungsmaßnahmen künftig von der Investitionsbank Berlin durchführen zu lassen?

Antwort zu 5:

Die Ausgestaltung des Genehmigungsverfahrens, unter anderem welche Stelle dieses durchführt, befindet sich noch in der Prüfung.

Frage 6:

Welche vergleichbaren hoheitlichen Aufgaben werden derzeit von der Investitionsbank Berlin wahrgenommen?

Antwort zu 6:

Gemäß § 3 Absatz 2 Investitionsbankgesetz (IBBG) ist die Investitionsbank berechtigt, zur Durchführung von Fördermaßnahmen hoheitlich tätig zu werden, insbesondere Verwaltungsakte zu erlassen und öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. Sie kann nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen als Widerspruchsbehörde tätig werden. Zu diesen Fördermaßnahmen gehören derzeit die sanierungsbezogenen Programme "IBB Energetische Gebäudesanierung" und "IBB Wohnraum modernisieren".

Darüber hinaus führt die Investitionsbank Berlin gemäß § 3 Absatz 6 IBBG im Rahmen der ihr nach § 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d IBBG obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung

a) der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete, b) der letzten Betriebskostenabrechnung sowie c) der ausreichenden Instandhaltung der Objekte durch. Ergänzend hierzu berät die Investitionsbank Berlin die Eigentümer, insbesondere älterer der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Objekte, zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen. Schließlich erteilt die Investitionsbank nach § 3 Absatz 7 IBBG Mieterinnen und Mietern von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, auf deren Anforderung hin Auskunft über die Förderbestimmungen, soweit diese sich auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.

Frage 7:

In welcher Weise wurde im Vorfeld mit der Investitionsbank Berlin ein sachgerechter Diskurs zu der Frage geführt, ob überhaupt und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen eine solche Genehmigungs- und Kontrollfunktion von ihr wahrgenommen werden kann?

Frage 8:

Wie kommt der Senat zu der Auffassung, die Genehmigungsfähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen rechtssicher von der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln mit allen damit geknüpften Bedingungen abhängig machen zu können?

Frage 9:

Wie gedenkt der Senat sicherzustellen, dass die Investitionsbank Berlin überhaupt auch nur annähernd bis zum Inkrafttreten eines „Berliner Mietengesetzes“ zur Umsetzung der ihr angedachten Aufgaben befähigt und personell ausgestattet werden kann?

Antwort zu 7, 8 und 9:

Die Ausgestaltung des Genehmigungsverfahrens befindet sich noch in der Prüfung. Dazu gehört auch, welche Stelle ein solches Genehmigungsverfahren überhaupt durchführen kann.

Es ist derzeit nicht geplant, die Modernisierungsmaßnahmen von der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln abhängig zu machen.

Frage 10:

Wie hoch schätzt der Senat den zusätzlichen finanziellen Bedarf für eine Modernisierungsförderung nach den angestrebten Regelungen eines „Berliner Mietengesetzes“ ein und wurde hierfür im Haushaltsentwurf des Senats für den Doppelhaushalt 2020/2021 angemessene Vorsorge getroffen?

Frage 11:

Aus welchen Gründen hält der Senat es für sachgerecht und rechtssicher vertretbar, auf diese Weise zukünftig gut die Hälfte der Bevölkerung – den Anteil ohne WBS-Berechtigung – für eine Bindungszeit von 15 Jahren vom Bezug von Wohnungen auszuschließen, die während der Geltungsdauer des angestrebten „Berliner Mietengesetzes“ modernisiert wurden?

Antwort zu 10 und 11:

Eine direkte Modernisierungsförderung ist wie bereits oben erwähnt nicht im Gesetz geplant. Aufgrund dessen muss auch keine Vorsorge im Doppelhaushalt 2020/21 dafür getroffen werden. Die Frage 11 erübrigt sich insoweit.

Berlin, den 22.08.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen