

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? (III)

und **Antwort** vom 27. August 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. 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. 18/20479
vom 07.08.2019
über Mietendeckel: harmlose Gaukelei oder gefährlicher Murks? (III)

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

Frage 1:

Welche sachlichen Voraussetzungen sieht der Senat für erforderlich an, um ein „Berliner Mietengesetz“ gemäß den am 17. Juni 2019 vom Senat beschlossenen Eckpunkten rechtssicher in Kraft zu setzen?

Antwort zu 1:

Der Gesetzesentwurf ist momentan noch in der Bearbeitung. Die Voraussetzung für das Inkrafttreten sind rechtssichere, mit der Verfassung in Einklang stehende Regelungen.

Frage 2:

Welche Untersuchungen liegen dem Senat vor, mit denen diese sachlichen Voraussetzungen belegt wurden?

Antwort zu 2:

Es wurden mehrere Gutachten und Stellungnahmen zur Bewertung von Rechtsfragen im Rahmen der Entwicklung des Gesetzesentwurfes eingeholt.

Frage 3:

Welche solchen Untersuchungen hat der Senat im Zuge der Vorbereitung des Gesetzgebungsverfahrens für ein „Berliner Mietengesetz“ bei wem in Auftrag gegeben bzw. wann beabsichtigt der Senat, entsprechende Aufträge zu erteilen?

Antwort zu 3:

Der Senat hat mehrere Gutachten zur Betrachtung der möglichen Auswirkungen sowie der anfallenden Rechtsfragen in Auftrag gegeben, diese sind jedoch für den hausinternen Gebrauch bei der Erarbeitung des Gesetzesentwurfes vorgesehen.

Frage 4:

Wie weit ist die Umsetzung des vom Koalitionsvertrag vorgesehenen „Wohnungsbedarfsberichts“ zwischenzeitlich gediehen, zu welchen Erkenntnissen ist er gekommen und wann wird er veröffentlicht bzw. dem Abgeordnetenhaus vorgelegt?

Antwort zu 4:

Die Erstellung des Wohnraumbedarfsberichts ist nahezu abgeschlossen. Der Bericht wird voraussichtlich im III. Quartal 2019 veröffentlicht.

Frage 5:

Wie rechtfertigt der Senat, dass im Sozialen Wohnungsbau in Berlin aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zum 1. Januar 2020 und 1. Januar 2023 inflationsbedingte Anpassungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mit Auswirkung auf die Miethöhe möglich sind, es somit zu einem kaum begründbaren Unterschied zwischen dem Sozialen Wohnungsbau und dem sonstigen Wohnungsbestand kommt hinsichtlich des hier laut „Eckpunktebeschluss“ angestrebten Ausschlusses jeglicher Mieterhöhungen?

Antwort zu 5:

Inflationsbedingte Anpassungen der Mietobergrenzen werden im Rahmen der Erstellung des Gesetzesentwurfes diskutiert.

Frage 6:

Inwieweit wurden die strengen Hürden des Rückwirkungsverbots untersucht hinsichtlich der gem. „Eckpunktebeschluss“ angestrebten ‚echten Rückwirkung‘ eines „Berliner Mietengesetzes“ zum 18. Juni 2019 und mit welchem Ergebnis?

Frage 7:

Inwieweit wurden die strengen Hürden des Rückwirkungsverbots untersucht hinsichtlich der beabsichtigten Ermittlung rückwirkend „angemessener Mieten“, die die Ergebnisse der letzten Mietspiegel quasi ‚ausschaltet‘?

Antwort zu 6 und 7:

Der Senat ist sich der vom Bundesverfassungsgericht gestellten hohen Anforderungen an die Rechtmäßigkeit einer echten Rückwirkung belastender Regelungen bei der Erarbeitung des Gesetzentwurfs bewusst.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat den Umstand, dass die gemäß „Eckpunktebeschluss“ angestrebte formale ‚Gleichbehandlung‘ aller Eigentümer und Wohnungen tatsächlich zu einer krassen Ungleichbehandlung führt – weil der Ausschluss von Mieterhöhungen alle gleich trifft, egal wie hoch die Miete gegenwärtig tatsächlich ist?

Antwort zu 8:

Es sollen neben dem Ausschluss der Mieterhöhungen auch Mietobergrenzen gelten, bis zu denen überhöhte Mieten abgesenkt werden können.

Frage 9:

Wurde in diesem Zusammenhang die Frage untersucht, ob hier nicht ein erheblicher Verstoß gegen das Übermaßverbot vorliegt und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 9:

Der Gesetzesentwurf wird bei seiner Erstellung im Rahmen der einzelnen Regelungen aber auch in seiner Gesamtheit auf seine Verfassungsmäßigkeit geprüft.

Frage 10:

Inwieweit wurde untersucht, welche Folgen die vom Senat beabsichtigten Maßnahmen auf das erforderliche Ziel einer Entspannung des Wohnungsmarkts haben?

Frage 11:

Wie und mit welchem Ergebnis wurden in diesem Zusammenhang die Wirkungen auf die Nutzung des Bestandes untersucht, wie und mit welchem Ergebnis wurden die Wirkungen auf die Neubauaktivitäten abgeschätzt?

Frage 12:

Wie und mit welchem Ergebnis wurde untersucht, wie sich der Mietendeckel wirtschaftlich auf das Investitionsverhalten der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen auswirkt bzw. mit welchen Auswirkungen rechnet der Senat hinsichtlich zukünftig erforderlicher Eigenkapitalzuführungen, weil die Bildung von Eigenkapital für den weiterhin erforderlichen Neubau für die Geltungsdauer eines „Berliner Mietengesetzes“ sich ja erheblich reduzieren würde?

Antwort zu 10,11 und 12:

Es liegt eine externe Bewertung bezüglich der Konsequenzen des Mietendeckels auf den Berliner Wohnungsmarkt vor.

Frage 13:

Ist aus Sicht des Senats eine Verlängerung der Geltungsdauer des angestrebten „Berliner Mietengesetzes“ zulässig oder erstrebenswert, falls die angeblich angestrebte Entspannung der Lage im Wohnungsmarkt bis dahin nicht erreicht werden konnte?

Antwort zu 13:

Der Senat konzentriert sich derzeit auf die im Entwurf des Gesetzes vorgesehene Geltungsdauer, um die Maßnahmen für eine Entspannung des Wohnungsmarktes zur Wirkung zu bringen.

Berlin, den 27.08.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen