

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 09. September 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. September 2019)

zum Thema:

Geplanter Mietendeckel in Berlin I – hat der Senat alle wohnungspolitischen Folgen bedacht?

und **Antwort** vom 26. Sep. 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Okt. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (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/ 20947

vom 09.09.2019

über Geplanter Mietendeckel in Berlin I - hat der Senat alle wohnungspolitischen Folgen bedacht?

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

Frage 1:

Welche Folgen hat der Senat für den Fall der Einführung eines Mietendeckels gemäß Referentenentwurf vom 30.08.2019 für die Entwicklung der Investitionen in die Instandsetzung und Instandhaltung von Mietwohnraum in Berlin in den Jahren 2020-2024 prognostiziert? Mit welchem Rückgang solcher Instandsetzung- und Erhaltungsinvestitionen rechnet der Senat in diesem Zeitraum bei den in kommunalen Besitz befindlichen Wohnungsbaugesellschaften, mit welchen bei den Wohnungsbaugenossenschaften, und mit welchen bei den privaten Eigentümern und Wohnungsbaugesellschaften? Bitte Angaben in Euro oder prozentuale Angaben ggü. dem Vorjahr.

Frage 2:

Welche Folgen hat der Senat für den Fall der Einführung eines Mietendeckels gemäß Referentenentwurf vom 30.08.2019 für die Entwicklung der Investitionen in die Modernisierung von Mietwohnraum in Berlin in den Jahren 2020-2024 prognostiziert? Sind dem Senat bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bereits Zurückstellungen oder Streichungen von ursprünglich geplanter Modernisierung von Mietwohnraum bekannt geworden, und wie plant der Senat die Modernisierungsaktivitäten seiner kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in den Jahren 2020-2024? Welche Folgenabschätzung hat der Senat für die Modernisierungstätigkeiten der Wohnungsbaugenossenschaften in der Stadt, welche für die privaten Wohnungseigentümer und Wohnungsbaugesellschaften? Bitte Angaben in Euro oder prozentuale Angaben ggü. dem Vorjahr.

Frage 4:

Mit welchen Auswirkungen rechnet der Senat bei Einführung des Mietendeckels gemäß Referentenentwurf vom 30.08.2019 bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen, die unter die Vorschriften des Mietendeckels fallen?

Ist dem Senat die Problematik bewusst, dass ein Vermieter angesichts des Mietendeckels, zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile im Vollzug des Mietvertrages über die kommenden Jahre, nur noch an Personen vermieten wird, bei denen die Miete deutlich weniger als 30% ihres Haushaltseinkommens beträgt und mit möglichst hoher Sicherheit zu erwarten ist, dass das auch so bleibt? Ist dem Senat bewusst, dass es bei Einführung des Mietendeckels insbesondere für Personen mittleren Einkommens erheblich schwerer wird, überhaupt noch einen Mietvertrag in dieser Stadt abschließen zu können, bei ohnehin schon angespanntem Wohnungsmarkt?

Ist dem Senat bewusst, dass Transferleistungsempfänger die Aufstocker sind, oder Rentner mit geringen oder mittleren Renten, unter diesen Umständen am Mietwohnungsmarkt bei Neuvermietungen weitgehend

chancenlos sein werden? Wie will der Senat diese schwerwiegenden Hemmnisse bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen, die dem Mietendeckel unterliegen, vermeiden?

Antworten zu 1, 2 und 4:

Die voraussichtlichen Auswirkungen werden in der Abgeordnetenhaus- Vorlage mit dem Gesetzentwurf nachgewiesen.

Frage 3:

Mit welchen Auswirkungen auf die Neubautätigkeit im Marktsegment Mietwohnungen in Berlin rechnet der Senat bei Einführung des Mietendeckels gemäß Referentenentwurf vom 30.08.2019? Welche Abwanderungsbewegung beim Mietwohnungsneubau in das Umland erwartet der Senat? Wie schätzt der Senat die Verunsicherung bei Neubauinvestitionen im Mietwohnungsbau ein, die zwar vom Mietendeckel selbst nicht direkt betroffen sind, aber bei einer Neuauflage oder Änderung des Gesetzes im Risiko stehen, ebenfalls erfasst zu werden und damit ihre Investitionssicherheit zu verlieren?

Antwort zu 3:

Der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertige Neubau ist laut Referentenentwurf vom 30.08.2019 vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen. Das Land Berlin fördert seit 2014 wieder den Neubau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte. In diesem Jahr sollen 4.000 Wohnungen gefördert werden, im Jahr 2020 insgesamt 4.500 und ab dem Jahr 2021 mindestens jährlich 5.000 Wohnungen. Ein Rückgang der Neubautätigkeit in Berlin ist derzeit nicht ersichtlich.

Frage 5:

Wie geht der Senat mit der Situation von Selbständigen um, die für sich und ihre Familie eine Mietwohnung, die dem Mietendeckel unterliegt, neu anmieten oder in einer solchen Wohnung wohnen? Wie kann ein Missbrauch des Mietendeckels dahingehend verhindert werden, dass Selbständige, z.B. durch Investitionen, ihre Gewinne für ein bestimmtes Jahr heruntersteuern, und so in den Genuss einer Mietkostensenkung kommen, der betroffene Vermieter also die Betriebsinvestitionen seines Mieters in dessen privatwirtschaftlichen Betrieb zwangsweise quersubventionieren muss, so lange er nicht selbst nachweisen kann, dass ihn dies ruiniert?

Sieht der Senat in solcher Missbrauchsmöglichkeit ein Hemmnis für Vermieter, überhaupt noch an Selbständige Wohnraum zu vermieten, selbst wenn diese bei Mietvertragsabschluss nachweisen können, mit ihren Gewinnen oberhalb der 30%-Schwelle zu liegen?

Antwort zu 5:

Das anrechenbare Gesamteinkommen wird gemäß § 4 Absatz 3 des Referentenentwurfes vom 30.08.2019 nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes ermittelt. In der Regelung wird das Gesamteinkommen der letzten zwölf Monate berücksichtigt, so dass zukünftige Maßnahmen zur Gewinnminimierung bei Selbständigen regelmäßig keine Auswirkungen haben würden.

Berlin, den 26.09.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen