

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Bettina Domer (SPD)**

vom 08. Oktober 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Oktober 2020)

zum Thema:

**Umsetzung des Berliner Mietendeckels (MietenWoG) im Bezirk Spandau:
Mieter*inneninformation und Personalwirtschaftliche Vorkehrungen**

und **Antwort** vom 05. November 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Nov. 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Bettina Domer (SPD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 25 299
vom 08.Oktober 2020

über Umsetzung des Berliner Mietendeckels (MietenWoG) im Bezirk Spandau:
Mieter*inneninformation und Personalwirtschaftliche Vorkehrungen

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Spandau um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wieviele Stellen möchte der Bezirk Spandau zur Durchsetzung des Mietendeckels derzeit besetzen und welche Aufgabenbereiche decken die Stellenprofile ab? (Hierbei beziehe ich mich auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage der Abgeordneten Schmidberger in der Drucksache 18/24780)

Antwort zu 1:

Es ist beabsichtigt, zwei Stellen zu besetzen. Das Aufgabengebiet umfasst die Bearbeitung von Anfragen, die Durchsetzung der Auskunftspflichten, Feststellung der Mietobergrenzen sowie Bußgeldverfahren einschließlich des Forderungsmanagements.

Frage 2:

Seit wann sind diese Stellen ausgeschrieben?

Antwort zu 2:

Die erste Ausschreibung erfolgte am 26.2.2020. Die erneute Ausschreibung erfolgte am 10.9.2020.

Frage 3:

Liegen bereits Bewerbungen vor und gibt es bereits ausgewählte Bewerber*innen?

Antwort zu 3:

Für die erste Ausschreibung wurden aus den 9 Bewerbungen 2 Bewerber ausgewählt, die zum 1.9.2020 eingestellt werden sollten, aber kurzfristig wegen anderer Arbeitsangebote nicht die Termine zur Vertragsunterzeichnung wahrgenommen haben. Für die aktuelle

Ausschreibung liegen nach Abschluss der Bewerbungsfrist 19 Bewerbungen vor. Hier sind noch keine Bewerber ausgewählt worden.

Frage 4:

Wann werden die Stellenbesetzungsverfahren voraussichtlich abgeschlossen sein?

Antwort zu 4:

Das aktuelle Bewerberverfahren wird voraussichtlich im Januar 2021 abgeschlossen werden können.

Frage 5:

Wann wird die Einarbeitung des Personals voraussichtlich abgeschlossen sein?

Antwort zu 5:

Für die Einarbeitung wird ein Zeitraum von 2 Monaten nach Arbeitsbeginn vermutet.

Frage 6:

Wenn die Stellenbesetzungsverfahren und die Einarbeitung des Personals über den 23. November hinaus andauern sollte, wie ist sichergestellt, dass die Spandauer Mieter*innen ihre Miete absenken können, wenn diese über der Mietobergrenze liegt?

Antwort zu 6:

Die Absenkung der Miete ist nicht Aufgabe des Bezirksamts. Die Absenkung der Miete erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Daher hat das Bewerberverfahren keinen Einfluss auf die Absenkung der Miete für Spandauer Mieter*innen.

Frage 7:

Vermieter sind durch das Gesetz verpflichtet, bis zum 23.4.2020 in bestehenden Mietverhältnissen die Umstände (Baualter, Wohnlage, Ausstattung, etc.) zur Ermittlung der Mietobergrenze den Mieter*innen mitzuteilen. Wenn Spandauer Mieter*innen diese Auskunft bislang nicht von ihren Vermieter*innen erhalten haben, welche Möglichkeiten haben Sie aktuell und wie schätzt der Senat und der Bezirk die Einhaltung dieser Informationspflicht durch die Vermieter*innen bislang ein?

Antwort zu 7:

Die Spandauer Mieterinnen und Mieter haben im Falle des Nichterhaltens der Auskunft die Möglichkeit, sich an ihr zuständiges Bezirksamt zu wenden, da es sich hierbei um eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit handelt.

Der Senat schätzt aufgrund der geringen Zahl der Anzeigen von Verstößen gegen die Auskunftspflichten, dass sich ein Großteil der Vermieterinnen und Vermieter an diese Informationspflicht hält.

Frage 8:

Wie viele Mieter*innen haben in Spandau die vorgesehen Auskunft zur maximal zulässigen Miethöhe/Mietobergrenze von ihrem Vermieter noch nicht erhalten?

Antwort zu 8:

Die Anzahl ist hier nicht bekannt, da keine Verpflichtung der Mieter*innen und Vermieter*innen besteht, dies dem Bezirksamt mitzuteilen bzw. dies von Amtswegen zu recherchieren sei. Hier liegen nur 11 Hinweise zur fehlenden Mitteilung vor.

Frage 9:

Wurden die Spandauer Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften rechtzeitig zum 23.04.2020 über die ermittelte Mietobergrenze informiert?

Antwort zu 9:

Entsprechend § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln wurden alle betroffenen Spandauer Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo, Gewobag, Howoge, WBM und berlinovo rechtzeitig vor dem 23.04.2020 über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände informiert.

Die Gesobau und die Stadt und Land haben keine Wohnungsbestände im Bezirk Spandau.

Frage 10:

Ich bitte um eine Aufschlüsselung der vermieteten Mietwohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Spandau nach den Mietobergrenzen des Berliner Mietendeckels. (Bitte nach Gesellschaft, Wohnlage und Mietobergrenze aufschlüsseln)

Antwort zu 10:

Die vermieteten Mietwohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo, Gewobag, Howoge, WBM und berlinovo nach den Mietobergrenzen des Berliner Mietendeckels können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

degewo					
		davon			
Mietobergrenze in EUR/m²	Anzahl WE	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	
5,95	266	266	0	0	
6,04	165	165	0	0	
6,95	41	41	0	0	
Gewobag					
		davon			
Mietobergrenze in EUR/m²	Anzahl WE	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	
6,45	95	95	0	0	
6,27	2.578	1.354	1.224	0	
5,22	14	1	13	0	
4,59	1	0	1	0	
6,08	3.318	1.431	1.887	0	
5,62	38	4	34	0	
5,95	4.577	3.671	906	0	
6,04	1.361	1.269	67	25	
8,13	210	190	20	0	
9,80	0	0	0	0	
Howoge					
		davon			
Mietobergrenze in EUR/m²	Anzahl WE	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	
6,45	92	92	0	0	
6,27	45	27	18	0	
8,13	3	0	3	0	
WBM					
		davon			
Mietobergrenze in EUR/m²	Anzahl WE	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	
5,62	11	11	0	0	
5,95	1.911	1.633	278	0	
6,04	10	10	0	0	
6,08	5	5	0	0	
6,55	24	24	0	0	
6,69	14	0	14	0	
berlinovo					
		davon			
Mietobergrenze in EUR/m²	Anzahl WE	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	
8,13	1.630	339	1.291	0	

Frage 11:

Ich bitte um eine Aufschlüsselung der vermieteten Mietwohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Spandau, bei denen aktuell eine Miete vereinbart ist, die die Mietobergrenze aus dem Berliner Mietendeckel unterschreitet. (Bitte prozentual nach Gesellschaft aufschlüsseln)

Antwort zu 11:

Degewo: Eine Unterschreitung der Mietobergrenzen liegt bei 246 (52 %) der derzeit 472 vermieteten Wohnungen vor.

Gewobag: Nach internen Simulationen unterschreiten ca. 82 % des vermieteten Gewobag Bestandes in Spandau die Mietobergrenze gem. Mietendeckel.

Howoge: Von den 140 durch die HOWOGE vermieteten Wohnung im Bezirk Spandau, die dem Mietendeckel unterliegen, unterschreiten insgesamt 88 Wohnungen die jeweils zutreffende Mietobergrenze gemäß dem Berliner Mietendeckel. Dies entspricht einer Quote in Höhe von 63 %. Weitere zwei Wohnungen liegen exakt auf der jeweiligen Mietobergrenze.

WBM: Bei 1.094 Wohnungen der den Bestimmungen des MietenWoG unterliegenden Wohnungen in Spandau liegt die Miete unterhalb der Mietobergrenze. Das sind 55,4%.

berlinovo: Von den 1.630 Wohnungen im Bezirk Spandau, die dem Mietendeckel unterliegen, unterschreiten 1.595 Wohnungen die Mietobergrenze gemäß Berliner Mietendeckel. Dies entspricht bezogen auf die Anzahl rund 98 %.

Frage 12:

Wie viele Anzeigen sind bislang beim Bezirksamt Spandau von Mieter*innen im Zusammenhang mit Regelungen des Mietendeckels eingegangen? (Bitte aufschlüsseln nach Anzeigen zur Feststellung der Stichtagsmiete, Anzeigen wegen Verstößen der Auskunftspflicht der Vermieter*innen und der Anzeigen zu den Mietobergrenzen)

Antwort zu 12:

Aus der Auswertung der eingetragenen Vorgänge im Fachverfahren durch den Bezirk Spandau sind nachfolgende Anzeigen im Zeitraum 01.03. bis 30.09.2020 durch den Bezirk Spandau eingegangen:

Vorgang	Anzahl der Vorgänge vom BA Spandau eingetragen
Mietenstopp §3	29
Auskunftspflichtverletzung	16
Mietobergrenze §4	0
Ordnungswidrigkeiten §11	0

Frage 13:

Wie viele Härtefallanträge wurden von Vermieter*innen für Wohnungen in Spandau aufgrund der Regelungen des Mietendeckels bislang gestellt? (Bitte erläutern und aufschlüsseln wie viele davon genehmigt und wie viele abgelehnt wurden)

Frage 15:

Wie viele Härtefallanträge wurden bislang von Vermieter*innen für Wohnungen in Spandau bei der Investitionsbank Berlin gestellt worden und wie wurde mit ihnen verfahren?

Antwort zu 13 und 15:

Es wurden insgesamt bislang 24 Anträge für 394 Wohnungen gestellt, davon wurden bisher 4 Anträge für 5 Wohnungen genehmigt. Es gibt bislang keine abgelehnten Anträge.

Frage 14:

Wie viele Modernisierungsanzeigen von Vermieter*innen denen Mietwohnungen in Spandau gehören sind seit dem Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels bei der Investitionsbank Berlin eingegangen und wie wurde mit ihnen verfahren?

Antwort zu 14:

Es sind bislang insgesamt 395 Anzeigen für 1191 Wohnungen eingegangen. Die Anzeigen werden hauptsächlich elektronisch über die Website der IBB durch die Vermieter*innen gestellt und durch die IBB entgegengenommen. Für 857 Wohnungen wurden Anzeigen von 5 Großkunden über ein spezielles Dateiaustauschformat entgegengenommen. Die gemeldeten Modernisierungsanzeigen wurden in einem regelmäßigen Turnus an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die einzelnen Bezirksämter automatisch übersendet.

Frage 16:

Wie viele Mietverträge verstoßen aktuell in Spandau laut Informationen des Senats und des Bezirkes Spandau gegen den Mietendeckel?

Antwort zu 16:

Der Senat hat hierzu keine Erkenntnisse. Es gibt keine Übersicht über geschlossene Mietverträge in Berlin.

Frage 17:

Wie viele Beratungen hat die bezirkliche Mieterberatung bislang zu Fragen des Berliner Mietendeckels abgedeckt und sehen die Beratungsträger hier eine verstärkte Nachfrage seit dem Inkrafttreten des Gesetzes in 2020?

Antwort zu 17:

Die Mieterberatung wird in Spandau von verschiedenen Beratungsträgern durchgeführt, die keine Angaben über die Anzahl der Beratungen zum Mietendeckel mitteilen.

Berlin, den 5.11.2020

In Vertretung

W. Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen