

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

vom 11. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. November 2022)

zum Thema:

Mieterhöhung mit versteckter Umstellung der Mietverträge auf Indexmiete?

und **Antwort** vom 24. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Nov. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Danny Freymark (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13 911
vom 11.11.2022

über Mieterhöhung mit versteckter Umstellung der Mietverträge auf Indexmiete?

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

Frage 1:

Gibt es eine Vereinbarung zwischen dem Berliner Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, dass die Mietpreise ab 2025 in Höhe der Inflationsrate steigen dürfen? Wenn ja, welche Auswirkungen hat diese Vereinbarung auf Bestands-Mietverträge?

Frage 2:

Inwiefern laufen Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gefahr, wenn sie nunmehr einer Mietpreiserhöhung mit dem Passus „Ab dem Jahr 2025 können Mietpreisentwicklungen in Höhe der Inflationsrate erfolgen.“ zustimmen, in einen Indexmietvertrag zu rutschen?

Frage 3:

Welche Möglichkeit haben Mieter, Mieterhöhung bis 2025 zuzustimmen, aber gleichzeitig einer Indexmiete bzw. dem o.g. Passus zu widersprechen?

Antwort zu 1, 2 und 3:

Eine Vereinbarung zwischen dem Berliner Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dass die Mietpreise ab 2025 in Höhe der Inflationsrate steigen dürfen, existiert nicht.

In der ersten Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wurde vereinbart, dass die Erstvermietungsieten im Neubau jährlich um 2% angepasst werden. Darüber hinaus wurde geregelt, dass bei einer Änderung des Baupreisindex ab dem 01.01.2021 um mehr als 5%, sich die Vertragspartner bezüglich dieser Anpassung zu Nachverhandlungen verpflichten. Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ist in dem Zeitraum von Januar 2021 bis August 2021 um 11,8% gestiegen. Vor diesem Hintergrund fanden Verhandlungen zu einer Erhöhung der jährlichen Indexierung ab 01.04.2022 zwischen den Vertretern der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen statt.

Im Rahmen der zweiten Ergänzungsvereinbarung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ wurde mit Stand vom 31.03.2022 daraufhin der Absatz 4 der ersten Ergänzungsvereinbarung mit Stand: 11.03.2021 wie folgt geändert:

„Die Baukosten haben sich in den letzten 5 Jahren dynamisch nach oben entwickelt. Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit von Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist deshalb eine Anpassung der Mieten im freifinanzierten Bereich bei der erstmaligen Vermietung erforderlich. Die nachstehenden Regelungen sind unternehmensweit bei den freifinanzierten Wohnungen zu erfüllen.

- 25% der freifinanzierten Neubauwohnungen werden an Mieterinnen und Mieter mit Einkommen im Bereich von >140 bis 180 % der Bundeseinkommensgrenze (BEG) zu maximal 9,50 €/qm vermietet.
- 25 % der freifinanzierten Wohnungen werden an Mieterinnen und Mieter mit Einkommen im Bereich von >180 bis 240 % BEG zu maximal 12,00 €/qm vermietet.
- insgesamt überschreiten die Mieten im freifinanzierten Bereich nicht einen durchschnittlichen Wert von 11,50 €/qm.“

Mietpreissteigerungen in Hohede der Inflationsrate sind auf der Grundlage dieser Anpassung nicht möglich.

Berlin, den 24.11.22

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen