

Bezirksamtsvorlage Nr. 1146
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 30.06.2020

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage – zur Kenntnisnahme – bei der
Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache-Nr. 2362/V, Beschluss vom 20.02.2020
betrifft:

Mietendeckel in Mitte effektiv und konsequent umsetzen

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadträtin Reiser

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die beigelegte Vorlage – zur Kenntnisnahme – betrifft Mietendeckel in Mitte
effektiv und konsequent umsetzen als Schlussbericht.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigelegte Vorlage zur
Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Jugend, Familie und
Bürgerdienste beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die
Finanzplanung:

bitten wir, der beigelegten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu
entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

Bezirksstadträtin Reiser

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über Mietendeckel in Mitte effektiv und konsequent umsetzen

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.02.2020 das Bezirksamt folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 2362/V):

Das Bezirksamt wird ersucht, umgehend alle erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und die dafür erforderlichen Strukturen aufzubauen, die eine umfassende und effektive Umsetzung des „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ gewährleisten.

Dazu sollen insbesondere gehören:

- Umgehend die erforderlichen Verwaltungsstrukturen aufzubauen, die das Bezirksamt in die Lage versetzen, umfassend die ihnen nach dem Gesetz zugeordneten Aufgaben zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu erfüllen;
- Umgehend alle organisatorischen und personellen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die ratsuchenden Mieter*innen des Bezirkes zeitnah die benötigten Auskünfte über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe bekommen können;
- sicherstellen, dass eine zeitnahe Kontaktaufnahme zu Vermieter*innen zur Feststellung der nach dem Gesetz zulässigen Miete erfolgen kann,
- sicherstellen, dass eine zeitnahe Kontaktaufnahme zu Vermieter*innen erfolgen kann, um eine gegebenenfalls erforderliche Untersagung auszusprechen, dass diese eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete fordern oder entgegennehmen, bis hin zum Verhängen von Ordnungswidrigkeiten beim Verstoß gegen das Gesetz;
- Umgehend die bezirklichen offenen Mieterberatungen zu verstärken, wenn hierzu ein Mehrbedarf erkennbar wird;
- Informationsmaterialien zu den rechtlichen Rahmenbedingungen des Gesetzes auszulegen, mindestens in allen dafür geeigneten öffentlichen Einrichtungen (u.a. Bibliotheken, Volkshochschulen, bezirklichen Beratungsstellen), wofür auch die Materialien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen genutzt werden können;
- festzustellen, für welche Wohnungen Unbewohnbarkeitsbescheinigung vorliegen.

Das Bezirksamt hat am 30.06.2020 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung nachfolgenden Bericht als Schlussbericht zur Kenntnis zu geben:

Das Bezirksamt hat wohlwollend zur Kenntnis genommen, dass das Abgeordnetenhaus von Berlin mit der Einführung eines Berliner Mietendeckels den angespannten Wohnungsmarkt in Berlin entspannen und zu hohe Mietbelastungen von Mieter*innen regulieren möchte. Auch der Bezirk Mitte ist von hohen Mietbelastungsquoten bei Mieter*innen, insbesondere in angespannten sozialen Lagen, betroffen. In den letzten Jahren hat sich die Mietendynamik in einer Art und Weise entwickelt, die den sozialen Zusammenhalt und die soziale Durchmischung der Wohnquartiere gefährdet. Hier ist dringender Handlungsbedarf angeraten, um soziale Härten abzufedern.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sogenannte Mietendeckel, ist seit dem 23. Februar 2020 in Kraft. Geregelt werden darin ein Mietstopp, Mietobergrenzen bei Wohnungen, Genehmigungsvorbehalt für Modernisierungsvorhaben und Mietabsenkungsansprüche. Auf die Berliner Bezirksämter sind seither neue Aufgaben zugekommen, die Personal und die Einrichtung einer neuen Verwaltungseinheit erforderlich machen. Der Herausforderung des Aufbaus einer neuen Verwaltungseinheit wurde in den vergangenen Wochen mit Priorität begegnet.

Die vorbereitenden Arbeiten konnten in den Bezirken zunächst nur auf Grund eines Gesetzesentwurfs erfolgen, der dann vor der Verabschiedung nochmals geändert wurde. Die Arbeitsfähigkeit der Wohnungsämter konnte insofern nicht rechtzeitig bis zum Inkrafttreten des Gesetzes hergestellt werden. Dies wurde der zuständigen Senatsverwaltung auch entsprechend kommuniziert. Hinzu kommen Einschränkungen im regulären Dienstbetrieb durch die Corona-Pandemie, die den zeitnahen Aufbau einer funktionierenden Verwaltungseinheit zusätzlich vor Herausforderungen stellten.

Die neue Verwaltungseinheit wird organisatorisch dem Amt für Bürgerdienste, Fachbereich Bürgerämter, Wahlen und Wohnen der Arbeitsgruppe Wohnen/Zweckentfremdung zukünftig Wohnungsamt zugeordnet. Die interne Struktur sieht eine Teamleitung Mietendeckel und vier Sachbearbeiter*innen vor. Die räumliche Unterbringung konnte zunächst am Rathausstandort Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz realisiert werden. Nach Bereitstellung der zusätzlichen Räume, voraussichtlich im III. Quartal 2020, wird eine Unterbringung am Standort Bürodienstgebäude Kapweg erfolgen. Bezüglich der Schaffung der personellen Voraussetzungen sind für alle Bezirke insgesamt 48 Stellen für Personal vorgesehen, wovon 5 Stellen auf den Bezirk Mitte (1 Stelle Teamleitung und 4 Stellen Sachbearbeiter*innen) entfallen. Auf Grund eines Sperrvermerks konnte mit den Stellenbesetzungsverfahren erst nach Verabschiedung des Gesetzes begonnen werden. Mit der Ausschreibung der Stellen wurde unverzüglich begonnen. Die Auswahlgespräche für das benötigte Personal fanden im Bezirk Mitte in der 20. KW statt. Mit den Personaleinstellungen ist voraussichtlich ab Anfang August 2020 zu rechnen. In der Zwischenzeit übernehmen bereits zwei geschulte Mitarbeiter*innen befristet bis zur Stellenbesetzung der Sachbearbeiter*innen die Posteingangsbearbeitung und Registrierung der Anzeigen. Mit dieser personellen Ausstattung ist sichergestellt, dass das MietenWoG Bln sachgerecht im Bezirk Mitte umgesetzt werden kann.

Die Bearbeitung von Anliegen zum Mietendeckel erfolgt aktuell ausschließlich schriftlich. Es wurde zusätzlich eine E-Mail-Adresse eingerichtet: Mietendeckel@ba-mitte.berlin.de. Auf Grund der Corona-Pandemie wurde die Bearbeitung von Anträgen im Wohnungsamt stark eingeschränkt. Von dieser Leistungseinschränkung war auch die Bearbeitung der Anliegen im Mietendeckel betroffen. Zeitverzögerungen in der Bearbeitung sind daher unvermeidbar gewesen.

Das zur Bearbeitung der Anzeigen zum Mietendeckel notwendige IT-Programm verfügt bisher über erste IT-Funktionalitäten. Erst sukzessive soll das IT-Verfahren ausgeweitet werden. Eine elektronische Bearbeitung der Anzeigen kann insofern berlinweit erst mit der Ausweitung des IT-Verfahrens hinzukommen.

Der Senat hat Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten für die Dauer der Corona-Krise beschlossen. Die Bezirke sind darin gebeten, bei der Durchsetzung des MietenWoG Bln bei Verstößen gegen Melde- und Informationspflichten auf Grund der Corona-Krise von der Verhängung von Bußgeldern für sechs Monate abzusehen, wenn ein Verstoß gegen die Melde- und Informationspflichten nachweislich mit der Corona-Pandemie (bspw. Unterbringung in Quarantäne) sachlich zusammenhängt.

Informationen können die ratsuchenden Mietenden auf den Internetseiten <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/> und <https://mietendeckel.berlin.de/> erhalten. Darüber hinaus arbeitet der Bereich an seinem eigenen Webauftritt, der alle Anlaufstellen im Bezirk informativ aufbereiten soll. Die Senatsverwaltung hat zudem mit einem öffentlichen Informationsangebot in der ganzen Stadt auf das neue Gesetz verwiesen.

Um Mieter*innen mit ihren Anliegen beratend zu unterstützen, wurde im Zuge der Corona-Pandemie die persönliche offene Mieterberatung zügig durch eine telefonische Sprechstunde ergänzt und das Angebot sukzessive aufgestockt. Eine persönliche offene Mieterberatung kann gegenwärtig wieder im Stadtschloss Moabit, Rostocker Str. 32, 10553 Berlin, mittwochs, in der Zeit von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr wahrgenommen werden. Die Termine sind direkt am Beratungsstandort zu vereinbaren. Eine wöchentliche telefonische offene Mieterberatung wird donnerstags, in der Zeit von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr von 2 Rechtsanwältinnen angeboten, die Terminvergabe erfolgt zu den Öffnungszeiten des Bürgeramtes Wedding. Diese telefonische offene Mieterberatung wird auf der Internetseite des Bezirksamtes Mitte von Berlin unter Renten- und Mieterberatung > weitere Beratungsangebote beworben.

Bzgl. der Unbewohnbarkeitsbescheinigungen läuft z.Zt. noch eine Anfrage bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, wie die Unbewohnbarkeit nachgewiesen werden kann, da die Bestätigung der Unbewohnbarkeit gem. § 1 MietWoG Bln nicht identisch ist mit der Unbewohnbarkeitserklärung gem. § 6 WoAufG Bln.

A) Rechtsgrundlage

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadträtin Reiser