

Änderungsantrag

der Piratenfraktion

zur Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 17/2464

Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – wird wie folgt geändert:

Artikel 1

Das Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a. „Nach Angabe zu § 1 wird eingefügt:
§ 1a Tatsächliche Aufwendungen des Vermieters

2. Nach §1 wird §1a in folgender Fassung eingefügt:

„§ 1a Tatsächliche Aufwendungen des Vermieters

„Bei der Berechnung der Kostenmiete für eine öffentlich geförderte Wohnung ist es nicht gestattet, gegenüber dem Mieter laufende Aufwendungen in Anrechnung zu bringen, mit denen der Verfügungsberechtigte selbst nicht belastet ist. Das Nähere regelt eine Verordnung des Senats von Berlin.“

Begründung:

Die Rechtsprechung in Fällen des alten geförderten sozialen Wohnungsbaus hat in zwei Urteilen den sogenannten „Einfrierungsgrundsatz“ bestätigt. Dieser besagt, dass die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau für die gesamte Dauer ihrer Wirksamkeit die Kosten umfasst, die bei der Errichtung des Gebäudes entstanden sind.

Der Einfrierungsgrundsatz sollte Mieter*innen ursprünglich vor Kostenanpassungen „nach oben“, also mietsteigernd, schützen. Wenn beispielsweise Objekte verkauft und in diesem Rahmen neu, zu z. B. höheren Zinsen oder mit einem höheren Kreditvolumen, finanziert werden.

Im Berliner sozialen Wohnungsbau (alt) pervertiert sich dieser Einfrierungsgrundsatz aber in Fällen, in denen, z. B. nach freihändigem Verkauf oder Insolvenz, die Kosten für den neuen Verfügungsberechtigten sinken, dieser aber seine Mietforderung nach wie vor auf Basis früherer, ihm real nicht mehr entstehender Kosten berechnen darf. Auf diese Art kann eine wirtschaftlich nicht gerechtfertigte Zusatzrendite erzielt werden.

Durch das Verlangen dieser überhöhten Miete können Mieter*innen dazu gedrängt werden, die Wohnung aufzugeben. Anschließend kann der Verfügungsberechtigte unter Nutzung von § 5 Wohnraumgesetz aus dem System der Kostenmiete und der Sozialbindung aussteigen, und beispielsweise den Wohnraum in Eigentumswohnungen umwandeln oder umfassend modernisieren.

Der Gesetzgeber muss hier dringend klarstellend tätig werden, um die Rechtsprechung für die Zukunft entsprechend in all den Fällen vom Einfrierungsgrundsatz abweichen lassen zu können, in denen fiktive Kosten, also Kosten, die real gar nicht (mehr) entstehen, zur Berechnung der Kostenmiete herangezogen werden.

Berlin, den 11.11.2015

Herberg Delius Prieß
und die übrigen Mitglieder
der Piratenfraktion