

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Sozialen Wohnungsbau retten und alle Sozialmieter/-innen schützen: Überhöhte Kostenmieten korrigieren und Soziale Richtsatzmiete einführen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Wohnraumversorgungsgesetz wird durch das Abgeordnetenhaus grundsätzlich begrüßt. Das darin enthaltene Zuschussmodell wird in Zukunft einige Sozialmieter/-innen finanziell unterstützen. Diese Hilfe ist aber nur ein erster Schritt, um soziale Härten und drohende Umzüge zu vermeiden.

Für eine langfristige Lösung muss jedoch das systemische Problem der überhöhten und teilweise fiktiven Kostenmieten im Sozialen Wohnungsbau der 70er bis 90er Jahre des letzten Jahrhunderts gelöst werden. Damit sollen nicht nur überhöhte Mieten gesenkt, sondern auch überflüssige Zahlungen aus der Landeskasse an Hauseigentümer eingespart werden.

Der Senat wird deshalb aufgefordert, folgende Maßnahmen zu ergreifen, mit dem Ziel die ca. 120.000 Sozialmieterhaushalte nachhaltig zu schützen und die Bindung von Wohnungen in privatem Eigentum für wohnungspolitische Zwecke zu sichern:

1. Die Begrenzung bzw. Korrektur der Kostenmieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau auf die „wirtschaftlich erforderlichen“ Kosten der vormaligen Erstellung. Dazu soll der Senat die einzelnen Bewilligungsbescheide objektbezogen überprüfen lassen und aufgebauchte Kosten und Zahlungen für ggf. nie erbrachte Leistungen identifizieren.
2. Die Einführung einer Sozialen Richtsatzmiete, die nach der objektbezogenen Prüfung festgelegt wird. Diese Richtsatzmiete soll unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dabei dürfen daraus resultierende Erlösschmälerungen jedoch einzelne Häuser bzw. Objekte nicht in eine Insolvenz treiben.

3. Die Aufhebung des Einfrierungsgrundsatzes für Fälle, in denen Objekte unterhalb des Gesamtwertes (Basis Kostenmiete) verkauft werden. Damit soll es bei der Berechnung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen dem Vermieter nicht gestattet sein, gegenüber dem Mieter laufende Aufwendungen in Anrechnung zu bringen, mit denen der Rechtsvorgänger des Vermieters oder ein Dritter, nicht aber der Vermieter selbst belastet ist. Das Nähere regelt eine zu erarbeitende Verordnung des Senats von Berlin.
4. Gemeinsam mit dem Senat wird zur Vorbereitung und Ausarbeitung von Vorschlägen für einen Gesetzentwurf, mit dem die Mieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau unter Aufrechterhaltung der öffentlichen Belegungsrechte unter Beachtung der Zielsetzung der Konsolidierung des Haushalts des Landes Berlin und der eigentumsrechtlichen Schranken nachhaltig auf ein Niveau unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gesenkt werden sollen, eine Expertenkommission eingerichtet. Neben Mitgliedern des Abgeordnetenhauses sollen diesem Gremium auch sachverständige, externe Personen angehören.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. Januar 2016 zu berichten.

Begründung:

In Berlin gibt es noch ca. 120.000 Sozialwohnungen, deren Errichtung in erheblichem Umfang mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. In allen anderen Bundesländern ist es üblich, dass die Mieten im Sozialen Wohnungsbau unter denen des freien Wohnungsmarktes liegen. Das ist in Berlin nicht der Fall. Durch überhöhte Kosten bei Errichtung und ggf. Finanzierung sind sehr hohe Kostenmieten entstanden, die zum Teil bei bis zu 21 Euro pro Quadratmeter und Monat liegen. Die bisherige Gesetzgebung in Berlin hat es nicht erreicht, dieses grundsätzliche Problem, das neben Mieterhaushalten auch die öffentliche Hand viel Geld kostet, zu lösen.

Im Zuge des neuen Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes, das durch das Mietenvolksbegehren erwirkt wurde, wird auch das bestehende Wohnraumgesetz für den Sozialen Wohnungsbau an mehreren Stellen geändert. Durch finanzielle Unterstützung im Rahmen eines Zuschussmodells sollen bedürftige Haushalte vor besonderen Härten bewahrt werden. Als kurzfristige Lösung ist dieser Weg angemessen und unterstützenswert, jedoch berührt er die Grundfrage nicht, wie die überhöhten Mieten abgesenkt werden könnten und es werden mit der Regelung lediglich ca. 20 Prozent der Haushalte berücksichtigt.

Mit diesem Antrag soll ein Weg aufgezeigt werden, die Frage zu klären, wie überhöhte Kostenmieten im Sozialen Wohnungsbau in Berlin entstanden sind und ob sie im Einzelfall überhaupt gerechtfertigt sind. Das betrifft in erster Linie die Gestehungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten seit der Errichtungsphase der geförderten Wohngebäude. Diese umfangreiche Prüfung der einzelnen Bescheide muss durch den Senat geleistet werden. Nach Überprüfung und ggf. Neufestsetzung der Kostenmieten soll eine Soziale Richtsatzmiete festgelegt werden. In dem vom Senat beauftragten Gutachten der Kanzlei Freshfields/Bruckhaus/Deringer aus dem Jahre 2013 wurde diese Möglichkeit dem Landesgesetzgeber attestiert. Diese Richtsatzmiete kann die Eigentümer stärker an den Kosten beteiligen und gegenüber dem bisherigen Status schlechter stellen, darf dabei jedoch den Bestand des Eigentums nicht gefährden.

Für Objekte ohne Anschlussförderung, bei denen Neuerwerber gegenüber den ursprünglich geltend gemachten Kosten deutlich geringere Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten ha-

ben, muss der sogenannte Einfrierungsgrundsatz aufgehoben werden. Der Einfrierungsgrundsatz ist eigentlich ein Schutzinstrument, um Mieter/-innen im Sozialen Wohnungsbau vor Mieterhöhungen zu schützen, wird aber durch das Berliner Wohnraumgesetz ins Gegenteil verkehrt, so dass Neuerwerber fiktive Kosten geltend machen können. Die Umgestaltung des Kostenmietrechts des sozialen Wohnungsbaus obliegt auch in diesem Fall seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 dem Land Berlin. Der hier vorgeschlagene Weg basiert auf dem Gutachten zu „Rechtsfragen des Sozialen Wohnungsbaus“ von Prof. Martin Schwab aus dem August 2015.

Wegen der komplexen Materie und der großen Auswirkungen auf den Fortbestand des Sozialen Wohnungsbaus der Vergangenheit insgesamt, ist der Senat aufgefordert, externe Fachleute in die Arbeit an dem Gesetzesvorhaben einzubeziehen und eine entsprechende Expertenkommission zu berufen. Sollte der Senat dazu nicht willens oder in der Lage sein, könnte das Abgeordnetenhaus mittels einer Enquetekommission diese Aufgabe selbst angehen.

Berlin, den 3. November 2015

Pop Kapek Schmidberger Otto
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen