

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 31. August 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. September 2012) und **Antwort**

Wohnraumgesetz – will der Senat etwas für die Mieterschaft tun?

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

Frage 1: Welche grundsätzlichen neuen Regelungen will der Senat im Zuge einer Novellierung des Wohnraumgesetzes in das Gesetz aufnehmen?

Antwort zu 1: In seiner Vorlage des Entwurfs zum Wohnraumgesetz Berlin (Abgeordnetenhaus Drucksache 16/4065 vom 14.04.2011, S. 3 - 4) hatte der damalige Senat erläutert, dass im Sinne einer Stufenlösung mit diesem Gesetzentwurf zunächst einvernehmliche kooperationsvertragliche Einzelfalllösungen angestrebt werden, deren Umsetzung auf einen Zeitraum bis zum Ende des Jahres 2013 begrenzt ist. Danach solle entschieden werden, ob weitergehende gesetzliche Vorgaben notwendig sind. Der jetzige Senat hat die in diesem Zusammenhang erforderliche Evaluierung des Wohnraumgesetzes nunmehr eingeleitet, indem die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hierzu einen Gutachtenauftrag ausgeschrieben hat (siehe dazu Beschlussprotokoll der Sitzung des Hauptausschusses vom 29. August 2012, Tagesordnungspunkt 32). Der Senat geht davon aus, dass die im kommenden Jahr erwarteten Gutachtenergebnisse sowie die öffentliche Diskussion über den Sozialen Wohnungsbau dazu beitragen werden, die Anforderungen an Recht und Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus sowie an die Eigentümerinnen und Eigentümer von Sozialmietwohnungen weiter zu befördern, so dass vor dem Hintergrund der Diskussion voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2013 dem Abgeordnetenhaus konkrete Vorschläge zur weiteren Beratung der Thematik zugeleitet werden können.

Frage 2: Plant der Senat, Regelungen für eine „Soziale Richtsatzmiete“, wie sie bereits länger in der Debatte ist, und wie soll die Ausgestaltung sein?

Antwort zu 2: Die Einführung einer „Sozialen Richtsatzmiete“ war Bestandteil des 2010 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter Mitwirkung der Senatsverwaltung für Finanzen und der Investitionsbank

Berlin erstellten ersten Gesamtentwurfs eines Wohnraumgesetzes Berlin, mit dem innerhalb eines neun-jährigen Überleitungszeitraumes der Gesamtbestand des Sozialen Wohnungsbaus auf der Grundlage der im Jahr 2009 tatsächlich gezahlten Sozialmieten aus dem bisherigen Kostenmietrecht in eben dieses Richtsatzmieten-system übergeleitet werden sollte. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat seinerzeit die Berliner Vermieter- und Mieterverbände zu diesem Entwurf angehört. Insbesondere die Vermieterseite machten in diesem Zusammenhang erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken in Bezug auf Artikel 14 des Grundgesetzes geltend, welche sich nach Einschätzung der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung innerhalb der knappen verbleibenden Fristen für ein Gesetzgebungsverfahren in der 16. Legislaturperiode des Berliner Abgeordnetenhauses nicht mit hinreichender Sicherheit hätten abschließend ausräumen lassen. Vor diesem Hintergrund hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegen Ende des Jahres 2010 von dem ursprünglichen Vorhaben einer vollständigen Ersetzung des Bundesrechts der Sozialen Wohnraumförderung Abstand genommen und statt dessen das in der Antwort zu Frage 1 erwähnte Stufenmodell umgesetzt. Ob und in welcher Form die „Soziale Richtsatzmiete“ oder andere Teile des Gesetzesentwurfs aus dem Jahr 2010 bei der künftigen Diskussion um den Sozialen Wohnungsbau eine Rolle spielen werden, lässt sich aktuell nicht verbindlich einschätzen. Hierzu sollten nach Auffassung des Senats zunächst die in der Antwort zu Frage 1 angesprochenen Ergebnisse weiterer Diskussionen abgewartet werden.

Frage 3: Plant der Senat andere, bestehende Mietverhältnisse berührende, Miethöhereregulungen für Wohnungen in Gebäuden, die sich in der Förder-, Tilgungs- oder Nachwirkungsphase befinden?

Antwort zu 3: Nein.

Frage 4: Plant der Senat, neue Fördertatbestände in das Gesetz aufzunehmen und damit eine zukünftige Wohnungsbauförderung zu regeln? (Neubauförderung, Bestandserwerbsförderung, etc.)

Antwort zu 4: Im Doppelhaushalt 2012 / 2013 sind außer den Mitteln für das seit 1988 bestehende „KEBAB“-Programm („Kombinierte Energiespar- und Beschäftigungsprojekte aus Berlin“ – siehe Kapitel 12 40, Titel 898 56) keine Mittel für Neuvorhaben der Wohnungsbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungs- oder Wohnungsbestandserwerbsförderung vorgesehen. Förderprämien aus dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ausgelobten Genossenschaftswettbewerb 2012 werden anschließend an das im Dezember 2012 erwartete Wettbewerbsergebnis in jeweils eigenständigen Entscheidungsverfahren aus dem von der Investitionsbank Berlin treuhänderisch verwalteten Wohnungsbaufonds bewilligt.

Da sowohl die bestehenden bundesrechtlichen Regelungen (Wohnraumförderungsgesetz mit Ausführungsbestimmungen) als auch die Landeshaushaltsordnung (§ 44 LHO) und das Gesetz über die Investitionsbank Berlin schon heute hinreichende Rechtsgrundlagen für die Durchführung von Wohnungsbaufördermaßnahmen bieten, wäre eine Aufnahme spezieller Vorschriften zur Wohnungsbauförderung in das Wohnraumgesetz Berlin nicht zwingend erforderlich.

Frage 5: Wird der Senat dafür sorgen, dass sogenannte fiktive Kosten, die z.B. im Fanny-Hensel-Kiez nach Insolvenzverfahren und Verkauf den MieterInnen via historischer Kostenmiete aufgebürdet wurden, im Rahmen einer regelmäßigen Überprüfung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht mehr auftreten können und insoweit die neuste Rechtsprechung berücksichtigen?

Antwort zu 5: Dem Senat ist bisher lediglich ein nicht rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts Schöneberg in einer vergleichbaren Fallgestaltung bekannt. Zunächst ist also abzuwarten, ob dieses Urteil Rechtskraft erlangt.

In § 5 des Wohnraumgesetzes Berlin ist bereits bestimmt worden, dass in diesen Fällen nicht mehr die Kostenmiete, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden ist. Aus der Sicht des Senats konnte damit eine befriedigende mieterschützende Wirkung erreicht werden. Darüberhinaus werden wir für diese Fragestellungen eine Rechtsexpertise einholen.

Berlin, den 25. September 2012

In Vertretung

Ephraim Gothe

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Okt. 2012)