



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V. - Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 46/2015

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Berliner Sozialmieten: Soziale Richtsatzmiete analog "Stuttgarter Modell" statt Kostenmiete - Den Blick über den Tellerrand wagen!

In Berlin gab es Ende 2013 ca. 142.000 Sozialmietwohnungen. Per heute sind es noch etwa 137.000. Die Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau liegt bei 5,74 €/m²/netto kalt bzw. 8,68 €/m²/brutto warm. Für Wohnungen des freien Marktes müssen Mieter durchschnittlich nur eine Warmmiete von 8,06 €/m² zahlen. Die Mieten im Sozialen Wohnungsbau liegen damit zu einem nicht unerheblichen Teil über denen von vergleichbaren Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt. Dem Berliner Senat ist es bisher nicht gelungen, dieses Problem in den Griff zu bekommen.

In einem Gastbeitrag in der Berliner Zeitung vom 17.07.2015 spricht sich Harald Wolf (DIE LINKE) für die gesetzliche Einführung einer Sozialen Richtsatzmiete aus (<http://www.berliner-zeitung.de/berlin/gastbeitrag-von-harald-wolf--linke--sozialwohnungen-sind-fuer-mieter-da--nicht-fuer-vermieter,10809148,31240778.html>).

Dieser Vorschlag ist nicht neu. Mit dem Entwurf für ein Wohnraumförderungsgesetz des Landes Berlin vom 08.06.2010 wurde in § 10 Abs. 9 die Einführung einer Richtsatzmiete in Betracht gezogen. Es wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Gutachten durch die Rechtsanwaltskanzlei Freshfields, Bruckhaus, Deringer zur Frage der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer sozialen Richtsatzmiete eingeholt, welches positiv ausfiel (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/wohnraumgesetz/download/evaluierungsgutachten_wogbln.pdf). In dem verabschiedeten Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln) vom 01.07.2011 ([GVBl. 2011 vom 09.07.2011](#), S. 319) wurde jedoch dann

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

auf die Einführung einer Sozialen Richtsatzmiete aus verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten verzichtet. Die negativen Folgen des Festhaltens an der Kostenmiete sind allseits bekannt.

Berlin sollte den Blick über den Tellerrand wagen!

Baden-Württemberg hat 2008 die Soziale Richtsatzmiete eingeführt. Das zum 01.01.2008 in Baden-Württemberg in Kraft getretene Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) hat die rechtlichen Grundlagen sozial orientierter Wohnraumförderung neu geordnet und die Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen abgeschafft. Stattdessen wurden die Gemeinden in § 32 Abs. 3 Satz 3 LWoFG ermächtigt, für die nach früherem Recht geförderten Wohnräume für die Dauer der Wohnraumbindung durch Satzung Höchstmieten bis zu 90% der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen. Stuttgart hat durch Satzung vom 18.12.2008 Höchstmieten für die Jahre 2009 und 2010 sowie Mieterhöhungen ab dem Jahr 2011 geregelt. Die Höchstmieten sind nach Straßenzügen festgesetzt, teils pro Quadratmeter Wohnfläche, teils als Prozentsatz der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg - VGH 3 S 1175/13, Urteil vom 13.05.2015, hat die Satzung der Stadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen vom 18.12.2008 in der Fassung vom 02.07.2009 nunmehr als überwiegend wirksam erachtet und nur hinsichtlich einer einzigen Wohnanlage für unwirksam. Zur Begründung seiner vorgenannten Entscheidung führt der VGH Baden-Württemberg in seiner Pressemitteilung 18/2015 vom 13.05.2015 wie folgt aus: "§ 32 Absatz 3 Satz 3 LWoFG, auf den sich die Satzung stütze, sowie die mit dieser Vorschrift zusammenhängenden weiteren Regelungen im Landeswohnraumförderungsgesetz seien mit höherrangigem Recht vereinbar, insbesondere mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes. Auch die angegriffene Satzung verstoße grundsätzlich nicht gegen höherrangiges Recht. Eine Ausnahme gelte nur, soweit die Satzung in ihrer Anlage A Höchstmieten für die Wohnungen im Objekt Charlottenstraße 8-14/Weberstraße 108 der Antragstellerin festsetze. Das Grundgesetz überlasse es dem Gesetzgeber, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Der Gesetzgeber genieße dabei aber keine unbeschränkte Freiheit. Vielmehr müsse er sowohl die grundgesetzliche Anerkennung des Privateigentums als auch dessen Sozialpflichtigkeit beachten und den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren. Gerade bei der Wohnungsmiete verlange die grundgesetzlich bestimmte Sozialbindung des Eigentums einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern, den der Gesetzgeber vorzunehmen habe. Angesichts des Umstands, dass sich auf beiden Seiten grundrechtliche Positionen gegenüberstehen, verfüge der Gesetzgeber dabei über einen weiten Gestaltungsraum. Die von der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes gezogenen Grenzen seien aber überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden. Dies treffe allein auf das der Antragstellerin gehörende Objekt Charlottenstraße 8-14/Weberstraße 108 zu. In anderen Fällen seien dauerhafte Verluste dagegen nicht zu erwarten." Näheres unter:<http://vghmannheim.de/pb/,Lde/Landeshauptstadt+Stuttgart +Satzung+ueber+Hoehe+der+Sozialmiete +ueberwiegend+wirksam +Normenkontrollantrag+einer+Wohnungsbaugenossenschaft+nur+fuer+eine+Wohnanlage+erfolgreich/?LISTPAGE=1213200>

"Berlin sollte sich am Beispiel des "Stuttgarter Modells" orientieren, unverzüglich die Kostenmiete abschaffen und endlich die Soziale Richtsatzmiete einführen," sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Das momentane Kostenmietenprinzip ist sozial mehr als ungerecht und führt zu erheblichen Benachteiligungen bei den Mieten des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin mit der Folge, dass die sozialen Ziele des geförderten Wohnungsbaus nicht mehr erfüllt werden können. Um diese Ungerechtigkeit zu beseitigen und die Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau besser zu schützen, braucht Berlin die Soziale Richtsatzmiete, und zwar so schnell wie möglich," ergänzt Piper. "Die Ausrede, es beständen verfassungsrechtliche Bedenken, zählt nicht länger, da nicht nur nach dem durch die Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung eingeholten Gutachten sondern auch nach dem nunmehr vorliegenden Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Sozialen Richtsatzmiete geklärt ist. Berlin braucht wieder einen wirksamen Schutz für seine Sozialmieter. Der AMV schließt sich ausdrücklich dem Vorschlag von Harald Wolf in seinem Gastbeitrag in der Berliner Zeitung vom 17.07.2015 nach einer gesetzlichen Einführung einer Sozialen Richtsatzmiete an," so Piper.

Berlin, den 21.07.2015

Marcel Eupen, Pressesprecher