



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 56/2015

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 Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) - AMV sieht Nachbesserungsbedarf beim
Gesetzentwurf!

Auf Vorlage von Stadtentwicklungs- und Umweltsenator Andreas Geisel hat der Senat am 15.09.2015
den Entwurf des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin –
Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) – zur Kenntnis genommen. Der Gesetzentwurf
wird nun – vor Beschlussfassung im Senat und Einbringung beim Abgeordnetenhaus – dem Rat der
Bürgermeister zur Stellungnahme zugeleitet
(<http://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2015/pressemitteilung.364922.php>).

Mit dem WoVG Bln, einem sogenannten Artikelgesetz, sollen drei neue Einzelgesetze erlassen sowie
drei Gesetze geändert werden.

Die neu zu erlassenden Gesetze sind:

- **Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für
eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung**

Dieses Gesetz soll die Wohnungsmarkt- und Wohnungsversorgungsaufgabe der landeseigenen
Wohnungsunternehmen festschreiben.

- Es soll zudem per Gesetz eine nicht rechtsfähige und vermögenslose „**Wohnraumversorgung Berlin
– Anstalt öffentlichen Rechts**“ errichtet werden, die den Senat und die landeseigenen
Wohnungsunternehmen in fachlichen Fragen berät.

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

- Es wird ein „**Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin**“ errichtet. In das Sondervermögen sollen die ab dem Haushaltsjahr 2014 bereitgestellten bzw. in künftigen Haushaltsjahren bereitzustellenden Mittel zur Förderung des Wohnungsneubaus, der Modernisierung und Instandsetzung sowie die Zins- und Tilgungsleistungen für Finanzierungen fließen, die aus diesem Sondervermögen geleistet werden (revolvierender Fonds).

Die zu ändernden Gesetze sind:

- **Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)**

Mit dieser Gesetzesänderung wird ein neues Konzept für die finanzielle Unterstützung der Mieterinnen und Mieter in den vorhandenen Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus eingeführt.

- **Gesetz über die Investitionsbank Berlin (Investitionsbankgesetz – IBBG)**

Die Prüfungspraxis der Investitionsbank Berlin im Sozialen Wohnungsbau soll bzgl. Mieten- und Betriebskostenprüfungen sowie Prüfungen des Instandhaltungszustandes präzisiert und um Beratungsaufgaben bei der Modernisierung und Instandsetzung erweitert werden.

- **Gesetz über Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG)**

Die Fachaufsicht über das „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ soll die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ausüben.

"Der AMV begrüßt ausdrücklich den Entwurf des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) und gratuliert den Organisatoren des Mietenvolksentscheids," so der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Die Organisatoren haben es binnen weniger Monate geschafft, dass der Berliner Senat sich zu einem Richtungswechsel im Sozialen Wohnungsbau entscheiden musste. Ohne die Initiative Mietenvolksentscheid wäre es zu einem derartigen Richtungswechsel zum jetzigen Zeitpunkt niemals gekommen," sagt Piper.

"Durch die Kappung der Sozialmieten, der Quote bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen sowie der Quote bei der Errichtung von Neubauwohnungen wird der Berliner Wohnungsmarkt für WBS-Berechtigte sozialer und gerechter. Erstmals wird in Berlin marktpolitisch der wohnungspolitische Auftrag der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) im Gesetz verankert und gesetzlich garantiert, dass die erzielten Überschüsse in vollem Umfang in den Unternehmen bleiben, schließlich wird die Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen durch demokratisch gewählte Mieterräte gestärkt; all dies sind Maßnahmen, die im Interesse der Mieterinnen und Mieter überfällig waren und zu begrüßen sind," meint Piper.

"Der AMV sieht jedoch insoweit Nachbesserungsbedarf beim Gesetzentwurf, als dass die Mietensystematik im Sozialen Wohnungsbau durch die Einführung einer Sozialen Richtsatzmiete geändert werden sollte," moniert Piper. "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 wird es allein mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) nicht gelingen, dieses Problem in den Griff zu bekommen, wenn er nicht gleichzeitig die Soziale Richtsatzmiete einführt und damit die Kostenmiete abschafft," so 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 seinerzeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingeholten Gutachten (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/wohnraumgesetz/download/evaluierungsgutachten_wogbln.pdf), sondern auch nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg - VGH 3 S 1175/13, Urteil vom 13.05.2015 (http://vghmannheim.de/pb/,Lde/Landeshauptstadt+Stuttgart_+Satzung+ueber+Hoehe+der+Sozialmieten+ueberwiegend+wirksam_+Normenkontrollantrag+einer+Wohnungsbaugenossenschaft+nur+fu+er+eine+Wohnanlage+erfolgreich/?LISTPAGE=1213200), die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Sozialen Richtsatzmiete geklärt ist," schließt Piper.

Berlin, den 16.09.2015

Marcel Eupen, Pressesprecher