

## Reform des Sozialen Wohnungsbaus: Berliner Modell

### Überblick

*„Mieten im alten sozialen Wohnungsbau senken. [...] Die Koalition wird ab dem Jahr 2018 durch eine umfassende Reform gerechte Sozialmieten und Belegungsbindungen sichern. Damit sollen die Mieten gesenkt und nach dem Einkommen der Mieter\*innen gestaffelt werden. Darüber hinaus sollen die Eigentümer in die Finanzierung angemessen einbezogen und Subventionstatbestände reduziert werden.“*

### Ziele der Koalitionsvereinbarung

In der Koalitionsvereinbarung (KOAV) wurde eine umfassende Reform des Sozialen Wohnungsbaus angekündigt. Folgende Ziele werden konkret benannt: a) Belegungsbindungen sichern, b) Mieten senken, c) Eigentümer/innen an der Finanzierung beteiligen und d) Subventionstatbestände reduzieren.

Die Reform steht dabei vor der Herausforderung, Fehler des Kostenmietsystems zu korrigieren, langfristig leistbare Mieten zu sichern und den beschleunigten Ausstieg aus den Bindungen (durch vorzeitige Ablösungen) zu stoppen. Als Instrument wird in der KOAV vor allem die Einführung einer einkommensabhängigen Richtsatzmiete vorgeschlagen.

### Probleme des Eckpunktepapiers

In einem „Eckpunktepapier“ der Senatsverwaltung wird im Kern der Ausstieg aus dem Kostenmietsystem und die Einführung einer Richtsatzmiete vorgeschlagen. Für Eigentümer/innen sind Zuschüsse im Rahmen einer sogenannten Härtefallregelung vorgesehen. In Objekten ohne Anschlussförderung sollen die höchstzulässigen Mieten auf das Niveau der örtüblichen Vergleichsmiete (OVM) begrenzt werden, für Mieter/innen mit geringen Einkommen sind Mietzuschüsse vorgesehen.

Dieser Vorschlag wurde in der Expertengruppe von Vermieterverbänden, Mietervertreter/innen und externen Experten scharf kritisiert.

**Richtsatzmieten sind zu hoch und Bruttowarmmietbegrenzung von max. 30 Prozent wird verfehlt:** Die vorgeschlagene Ausgestaltung der Richtsatzmiete führt zu Bruttowarmmietbelastungen von bis zu 60 Prozent des Haushaltseinkommens. Das Ziel der KOAV, die Bruttowarmmiete auf maximal 30 Prozent des Einkommens

---

zu begrenzen, wird deutlich verfehlt. Zudem werden z.T. extrem hohe Betriebs- und Heizkosten in einzelnen Objekten nicht ausreichend berücksichtigt<sup>3</sup>. Auch an der Entlastung der untersten Mietenstufe, sprich der Transferleistungshaushalte, die immerhin ein Drittel der Haushalte von Sozialwohnungen ausmachen (in Friedrichshain-Kreuzberg sogar mehr als 45 %), zeigt die Verwaltung kein Interesse. Dahinter steht die Logik, die Kosten der Unterkunft (KdU) seien Bundessache und sollten daher nicht zu Lasten des Landeshaushalts gesenkt werden. Dies ist sachlich unzutreffend: Der Bund trägt die KdU nicht einmal zu einem Drittel.

**Zusätzliche Einnahmen für Vermieter/innen statt Eigentümerbeteiligung:** Das vorgeschlagene Reformmodell ermöglicht erstmals in der Geschichte des Sozialen Wohnungsbaus zusätzliche Gewinnmöglichkeiten für Eigentümer/innen, die über die Eigenkapitalverzinsung hinausgehen. Liegen die Aufwendungen unterhalb der Richtsatzmieten, fließen den Eigentümer/innen Überschüsse zu, statt zur Senkung der Miete genutzt zu werden, wie es in der KOAV vorgesehen ist.

**Diskriminierungsanreize statt Unterstützung für benachteiligte Haushalte:** Nach der KOAV müssen „alle Wohnungen des alten Sozialen Wohnungsbaus [...] stärker für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen genutzt werden.“ In der Logik des vorgeschlagenen Modells hingegen sind die Vermietereinnahmen von den Einkommen der Mieterschaft abhängig. Haushalte mit höheren Einkommen bringen höhere Einnahmen, deshalb ist eine Benachteiligung von Mieter/innen mit geringen Einkommen zu befürchten. Das Eckpunktepapier sieht zudem ein kompliziertes und für Mieter/innen abschreckendes Antragsverfahren zur Einordnung in die Mietenstufen der Richtsatzmiete vor, um zu tragbaren Mieten zu kommen. Die Erfahrungen mit dem Mietzuschuss nach Wohnraumversorgungsgesetz zeigen, dass dieser nur zu einem Bruchteil geltend gemacht wird. Ein Konzept, das auf die Nichtinanspruchnahme von Zuschüssen setzt (weil kaum Anträge gestellt werden, wird's billiger), ist inakzeptabel.

**Unkalkulierbare Kosten statt Reduktion der Subventionstatbestände:** Da es bisher keine belastbaren Daten über die tatsächlichen Aufwendungen der Objekte des Sozialen Wohnungsbaus gibt, ist unklar, für wie viele Eigentümer/innen und in welcher Höhe Subventionen gewährt werden. So wird das KOAV-Ziel, Subventionstatbestände zu reduzieren, nicht erreicht. Zudem orientiert sich die unterste Stufe der Richtsatzmieten an den KdU-Bemessungsgrenzen, so dass hier Möglichkeiten ausgelassen werden, die KdU-Ausgaben für das Land Berlin zu reduzieren.

Darüber hinaus wurde in der Beratung mit den Expert/innen auf grundsätzliche und *systemische Mängel* des vorgeschlagenen Modells hingewiesen:

- **Rechtliche Risiken:** a) Die Konstruktion der Härtefallregelung für Eigentümerzuschüsse verstößt gegen das Prinzip, dass die Mieterträge als solche für die Eigentümer/innen generell auskömmlich sein müssen. Wenn die Ausnahme zur Regel wird, kann das Modell verfassungsrechtlich in Frage gestellt werden. b) Zudem bestehen verfassungsrechtliche Bedenken, wenn den Mieten keine Aufwendungen in ausreichender Höhe gegenüberstehen. c) Die Regelung beraubt Mieter/innen in Konflikten um die Miethöhe gegenüber den Vermieter/innen jeglicher materiell- und prozessrechtlicher Position.

---

<sup>3</sup> Mit dem Verwaltungsvorschlag werden zur Kalkulation von „Bruttowarm“ durchschnittliche Belastungen von 3,15 €/m<sup>2</sup> unterstellt, obwohl gerade viele Objekte der 70er Jahre viel höhere Neben- und Heizkosten (bis zu 6 €/m<sup>2</sup>) haben.

- **Soziale Risiken:** d) Wenn Eigentümerzuschüsse die Ausnahme bleiben sollen, müssen Richtsatzmieten in politisch ungewollter Höhe angesetzt werden. Das Modell koppelt die Miethöhe damit zumindest mittelbar eher an die durchschnittlichen Aufwendungen der Objekte als an die Einkommen der Mieter/innen. e) Die Einnahmen der Eigentümer/innen sind direkt von den Einkommensverhältnissen der jeweiligen Mieterschaft abhängig.
- **Finanzielle Risiken:** f) In Objekten mit Aufwendungen unterhalb der Mietenstufen der Richtsatzmiete werden bereits durch Förderung bezahlte Mietdämpfungen aufgegeben und über die Deckung der Aufwendungen hinausgehende Gewinne für Eigentümer/innen ermöglicht. g) Subventionsvorteile, die durch die Senkung der Verzinsung der Aufwendungsdarlehen entstehen, werden nicht an die Mieter/innen weitergegeben.

### **Alternativvorschlag: Berliner Modell (Richtsatzmiete mit Aufwendungsdeckung und -deckelung)**

**Vor diesem Hintergrund schlagen wir ein alternatives Modell zur Reform des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin vor, das viele der bisher adressierten Probleme löst und sich auf alle Segmente des Sozialwohnungsbestandes erstreckt.** Durch eine Kombination von Richtsatzmiete und Aufwendungsdeckung werden in zwei Regelungskreisen leistbare Mieten für die Mieterhaushalte (Richtsatzmieten) und aufwendungsdeckende Erträge für die Eigentümer/innen (Aufwendungsdeckung) gesichert. Hierbei werden Vorteile, die sich aus niedrigen Aufwendungen ergeben, an die Mieter/innen weitergegeben und hohe Aufwendungen durch einen Aufwendungszuschuss („Aufwendungsausgleich“) aus dem Landeshaushalt ausgeglichen.

#### **Die Vorteile des „Berliner Modells“ auf einen Blick:**

- Die Entkopplung der Richtsatzmiete von den Aufwendungen der Vermieter/innen ermöglicht eine Mietenbelastung von höchstens 30 % bruttowarm und schließt eine Bevorzugung von einkommensstärkeren Mieterhaushalten bei der Vermietung aus.
- Durch eine Deckelung der Aufwendungen und eine einkommensabhängige Richtsatzmiete wird es zu Mietsenkungen sowie über kurz oder lang zur deutlichen Dämpfung der Mietenentwicklung bei gleichzeitiger Schonung des Berliner Landeshaushalts kommen. Statt zusätzliche Einnahmen zu erzielen, werden Eigentümer/innen an der Sicherung leistbarer Mieten beteiligt.
- Durch die Einrichtung einer Richtsatzmietenstelle wird der Antragsaufwand für Mieter/innen deutlich reduziert. Bei gedeckelten Aufwendungen entfällt für viele Mieter/innen die Antragsstellung.
- Mittels eines Aufwendungsausgleichs wird die wirtschaftliche Auskömmlichkeit für die Eigentümer/innen garantiert, Anreize zur Ablösung der Aufwendungsdarlehen reduziert und die Rechtssicherheit der Reform verbessert.
- Mit dem Berliner Modell werden Subventionstatbestände reduziert und der mietpreisdämpfende Effekt einer Mietobergrenze als Gegenleistung für bereits ausgereichte Subventionen für benachteiligte Haushalte genutzt, ohne dass der Landeshaushalt unnötig belastet wird.

**Kurzum:** Das Berliner Modell ist weitgehend rechtssicher, sozial, langfristig angelegt, haushaltssensibel und beteiligt die Eigentümer/innen an der Sicherung leistbarer Mieten.

# Reform des Sozialen Wohnungsbaus

## Berliner Modell: Richtsatzmiete mit Aufwendungsdeckung und -deckelung

### A. Beschreibung des Berliner Modells

Im hier vorgeschlagenen Modell wird das Konzept einer **Richtsatzmiete** für die Mieter/innen mit einem Regelungskreis zur Deckung der Aufwendungen für die Vermieter/innen verbunden. Durch die - in Landesgesetz und Berliner Berechnungsverordnung – auszuförmulierenden Regelungen<sup>4</sup>, werden die höchstzulässigen Mieten auf die tatsächlich anzusetzenden Aufwendungen, maximal jedoch auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, beschränkt (**Aufwendungsmiete**).

Die Kappung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gerechtfertigt, weil Vermieter/innen, die eine staatliche Förderung erhalten haben, nicht besser gestellt sein sollen als Vermieter/innen, die keine staatliche Förderung erhalten haben und dem freien Marktgeschehen ausgesetzt sind. Um indes Insolvenzen zu vermeiden und Verfassungskonformität im Hinblick auf Art. 14 GG zu gewährleisten, wird das zu schaffende Gesetz um eine **Härtefallregelung** ergänzt. Diese sieht vor, dass Vermieter/innen, die wegen der Begrenzung der Aufwendungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete unverschuldet ein dauerhaftes Verlustgeschäft erleiden, in begründeten **Ausnahmefällen** auf Antrag eine zeitlich begrenzte finanzielle Beihilfe durch einen einzurichtenden Härtefallfonds und/oder andere Vorteile (Härtefallhilfe) erhalten. Vermieter/innen haben in diesem Modell einen gesetzlich garantierten Anspruch auf die Deckung ihrer Aufwendungen, einschließlich einer angemessenen, gesetzlich noch zu regelnden Eigenkapitalverzinsung. Das Modell führt also das Prinzip der Kostendeckung mit Kostendeckelung fort (*erster Regelungskreis*).

Die von den Mieter/innen zu entrichtenden Mieten werden in einem **System der Richtsatzmiete** festgelegt, das **einkommensabhängige, gesetzlich definierte Stufen** vorsieht. Dieser *zweite Regelungskreis* sichert die sozialen Versorgungsfunktionen des Sozialen Wohnungsbaus unter Berücksichtigung der Einkommenssituation der Mieterhaushalte. Bei der Ausgestaltung der **Mietenstufen (nettokalt)** soll eine **Bruttowarmmietbelastung von 30 Prozent** des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Mietenstufen der Richtsatzmiete sollen realistische Betriebs- und Heizkosten angesetzt und unterschiedliche energetische Standards in den Beständen berücksichtigt werden.

Mieter/innen, die einen bestimmten Schwellenwert bzgl. des nach § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermittelnden Haushaltseinkommens überschreiten (z.B. Haushaltseinkommen > 160% BEG), fallen nicht unter die Regelung der Richtsatzmiete. Sie bezahlen stattdessen die Aufwendungsmiete, die die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen darf.

Mieterhaushalte, bei denen die Aufwendungsmiete unterhalb der Richtsatzmiete liegt, bezahlen die geringere Aufwendungsmiete.

---

<sup>4</sup> Vom Grundsatz her beinhaltet dieses Vorgehen, eine von der Expertengruppe mehrheitlich vorgeschlagenen Reform des Kostenmietrechts.

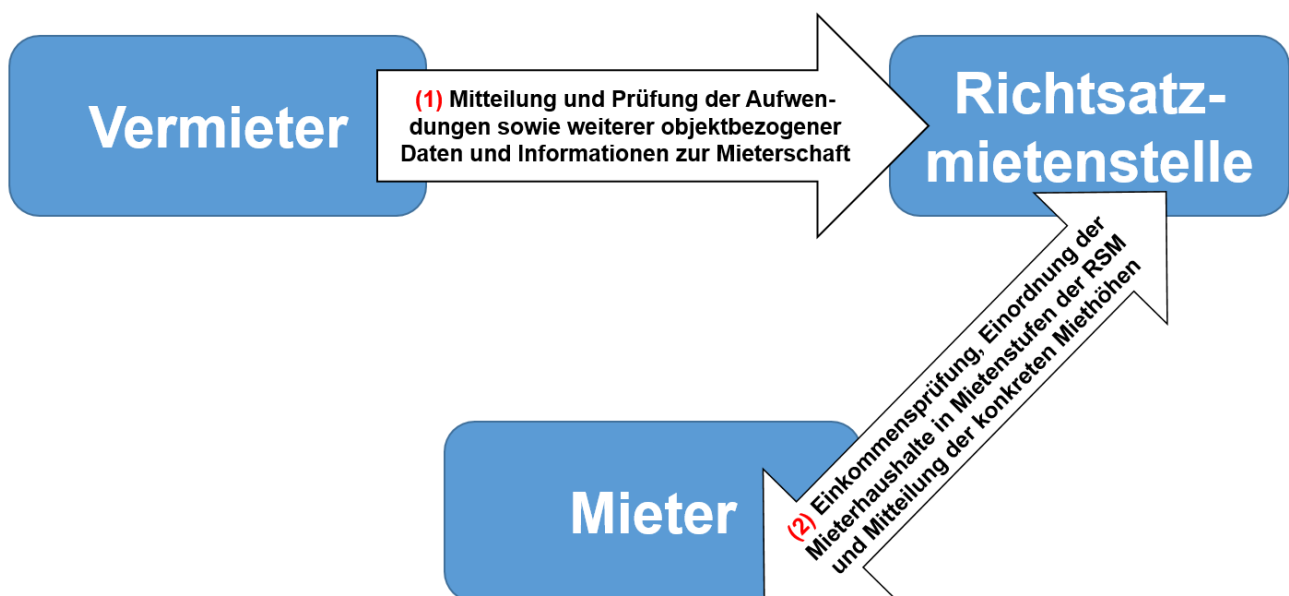
## I. Einführung einer Richtsatzmiete mit Aufwendungsdeckung und -deckung

(1) Mit Einführung des hier vorgeschlagenen Berliner Modells haben alle Vermieter/innen die Höhe der Aufwendungen inklusive der ihnen zugrundeliegenden Rechengrößen gemäß zu schaffender Berliner Berechnungsverordnung sowie weitere objektbezogene Daten (wie z.B. zur Größe der einzelnen Wohnungen) und ein Verzeichnis über die Bestandsmieter/innen an eine vom Senat einzurichtende bzw. zu beauftragende **Richtsatzmietenstelle** zu übermitteln, die bei der IBB angesiedelt werden könnte. Die Vermieter/innen werden darüber hinaus gesetzlich verpflichtet, jede Änderung der Aufwendungsrente sowie jede Änderung bei den Mietverhältnissen - insbesondere Beginn und Ende der Mietverhältnisse sowie Wechsel in der Bewohnerschaft bei Bestandsmietverhältnissen - der Richtsatzmietenstelle umgehend anzuzeigen.

(2) Bei Einführung der Richtsatzmiete mit Aufwendungsdeckung und -deckung obliegt es der Richtsatzmietenstelle, von allen Mieter/innen des Objekts erstmals die Höhe des Haushaltseinkommens abzufragen, die Antworten zu prüfen, eine Einordnung der Mieter/innen in die Mietstufen der Richtsatzmiete vorzunehmen und den einzelnen Mieter/innen schließlich die jeweils von ihnen an die Vermieter/innen zu zahlende konkrete Höhe der Miete bekanntzugeben. Das Verfahren bei Neueinzug ist verkürzt, da die Einkommenseinordnung für die zutreffende Mietstufe bereits bei Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins erfolgt.

Die Einordnung in eine Mietstufe der Richtsatzmiete ist mindestens zwei Jahre gültig. Rechtzeitig vor Ablauf dieser Zeitspanne wendet sich die Richtsatzmietenstelle proaktiv an die diejenigen Mieter/innen des Objekts, die bereits in eine Mietstufe eingeordnet wurden, um eine Bestätigung oder Neueinordnung in die Mietstufen einzuleiten. Antwortet ein Mieterhaushalt nicht auf die Anfrage der Richtsatzmietenstelle oder überschreitet das Haushaltseinkommen inzwischen den Schwellenwert der obersten Mietstufe, hat der Mieterhaushalt die Aufwendungsrente zu bezahlen.

Abb. 1: Schema zu den Aufgaben der Richtsatzmietenstelle



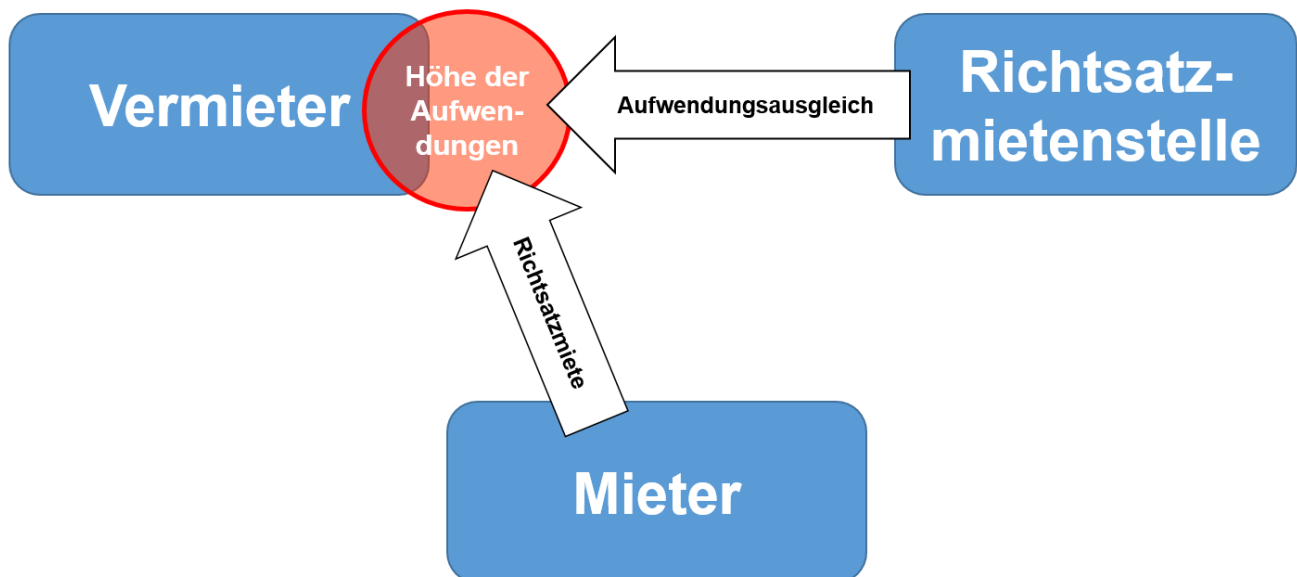
Mieterhaushalte, deren Einkommen während der Gültigkeitsdauer der Einordnung in eine Mietstufe gesunken sind, haben die Möglichkeit, ihre Einordnung in die Mietstufen der Richtsatzmiete überprüfen zu lassen bzw. erstmalig zu beantragen. Die Richtsatzmietenstelle soll auch als Anlaufstelle für Mieter/innen in Sozialwohnungen fungieren, die u.a. die Höhe der von ihnen zu zahlenden Miete überprüfen lassen möchten.

## II. Verhältnis von Richtsatzmiete, Aufwendungsmiete und Aufwendungsausgleich

Die Vermieter/innen machen gegenüber allen Mieter/innen die **Aufwendungsmiete** geltend. Der auf den Quadratmeter Wohnfläche entfallende Anteil der Aufwendungen ist im Grundsatz für alle Mieterhaushalte gleich groß. Die von den Mieterhaushalten selbst zu begleichenden Forderungen fallen hingegen unterschiedlich hoch aus - je nachdem, welcher einkommensbedingten Mietstufe der **Richtsatzmiete** der Mieterhaushalt angehört. Die Richtsatzmietenstelle ermittelt für jeden Mieterhaushalt des Objekts die Differenz von Aufwendungsmiete und Mietstufe der Richtsatzmiete und bestimmt so jeweils einen **Aufwendungsausgleich** in korrespondierender Höhe. Dieser wird dann von der öffentlichen Hand unter Nennung des betreffenden Mieterhaushalts an die Vermieter/innen überwiesen. In rechtlicher Hinsicht werden die geforderten Aufwendungsmieten in zwei Teilzahlungen gesplittet, wobei die Höhe des jeweils vom Mieterhaushalt selbst zu zahlenden Teils davon abhängt, welcher Mietstufe der Mieterhaushalt angehört. Bei Mieterhaushalten, die zur Zahlung der Aufwendungsmiete verpflichtet sind, entfällt die Zahlung eines Aufwendungsausgleichs an die Vermieter/innen. Unterschreitet die Aufwendungsmiete die Richtsatzmiete, muss die geringere Aufwendungsmiete bezahlt werden.

Bei Objekten, die sich in der Rückzahlphase der Aufwendungsdarlehen befinden, kann der Ausgleich von Aufwendungsmiete und Mietstufe der Richtsatzmiete vorrangig durch eine Verringerung der Verzinsung der Aufwendungsdarlehen erfolgen.

Abb. 2: Schema zum Zahlungsfluss von Richtsatzmiete und Aufwendungsausgleich

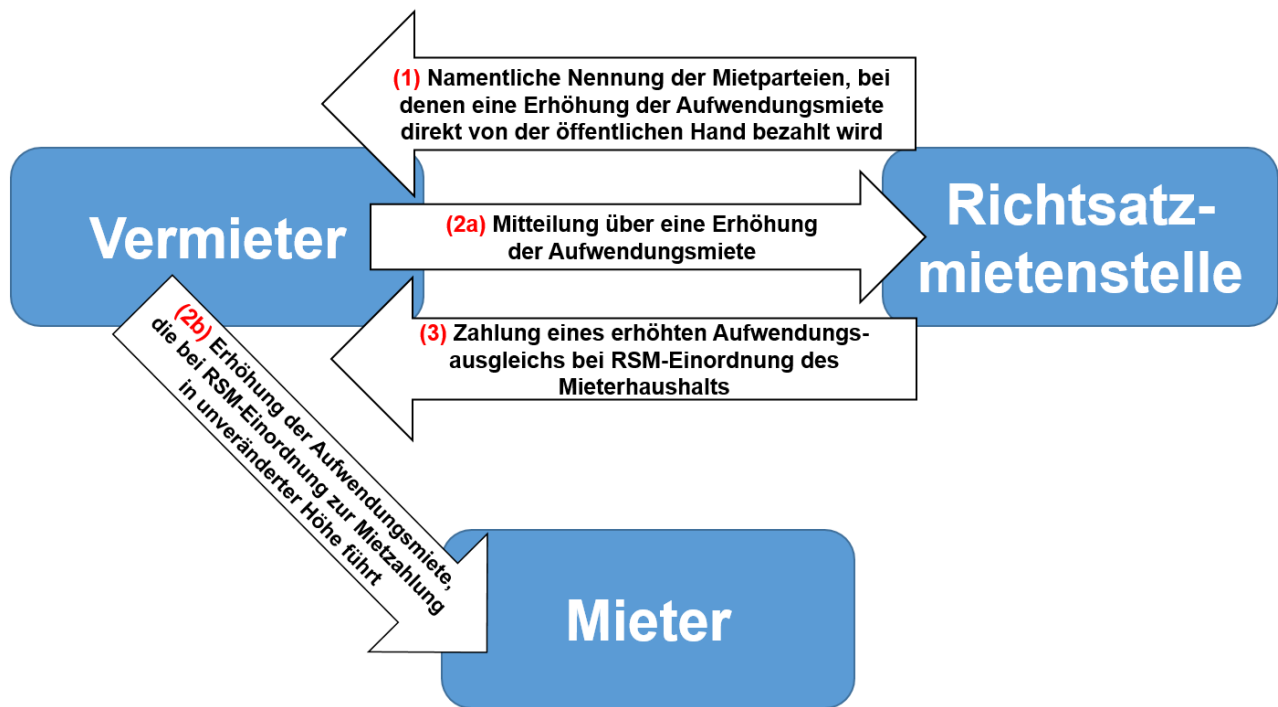


Das hier vorgeschlagene Berliner Modell kann also in folgender Gleichung zusammengefasst werden:  
**Richtsatzmiete + Aufwendungsungleich = Aufwendungsmiete.**

### III. Erhöhung der Aufwendungsmiete: Die Mehrbelastung wird bei Mieterhaushalten, die eine Richtsatzmiete bezahlen, von der öffentlichen Hand übernommen

Erhöhen sich die Aufwendungen der Vermieter/innen aus Gründen, die sie nicht zu vertreten haben, sind die Vermieter/innen berechtigt, die Aufwendungsmiete mit angemessenem zeitlichem Vorlauf (von z.B. zwei Monaten) gegenüber den Mieter/innen entsprechend anzuheben. Machen die Vermieter/innen von diesem Recht Gebrauch, so sind sie durch das zu schaffende Gesetz verpflichtet, gleichzeitig mit der gegenüber den Mieter/innen einseitig erklärten Mieterhöhung<sup>5</sup> die Richtsatzmietenstelle hiervon in Kenntnis zu setzen.

Abb. 3: Ablaufschema bei Veränderungen der Aufwendungsmiete



Bei Mieterhaushalten, die zuvor einer Mietenstufe der Richtsatzmiete zugeordnet wurden, führt eine Erhöhung der Aufwendungsmiete nicht zu einer Änderung der vom Mieterhaushalt selbst zu tragenden Mietbelastung. Für diese Mieterhaushalte trägt die öffentliche Hand die Erhöhung der Aufwendungen, indem

<sup>5</sup> Vermieter/innen sind den Mieter/innen gegenüber zur Mitteilung über die veränderte Aufwendungsmiete verpflichtet, so dass bei Wegfall der Einordnung in die Mietenstufe der Richtsatzmiete für beide Seiten Rechtssicherheit über die zu zahlende Miete besteht. In rechtlicher Hinsicht handelt es sich bei der Mitteilung über die veränderte Aufwendungsmiete um eine einseitige Mieterhöhungserklärung. Die Vermieter/innen werden mit dem zu schaffenden Gesetz dazu verpflichtet, in jeder Erklärung zur Erhöhung der Aufwendungsmiete gegenüber denjenigen Mieterhaushalten, die zuvor einer Mietenstufe der Richtsatzmiete zugeordnet wurden und den Vermieter/innen durch die Richtsatzmietenstelle namentlich bekannt gegeben wurden, einen per Verordnung im Wortlaut verbindlich vorgeschriebenen Hinweistext abzudrucken. Dieser könnte im Kern z.B. wie folgt lauten: „Die mit der Mieterhöhung verbundene Mehrmiete wird bis zur nächsten Einkommensprüfung von der Berliner Richtsatzmietenstelle bezahlt. Daher ändert sich der von Ihnen selbst aufzubringende Mietanteil (Richtsatzmiete) bis auf weiteres nicht.“

der korrespondierende Aufwendungsausgleich im gleichen Umfang wie die Erhöhung der Aufwendungen angehoben wird. Mieterhaushalte ohne Zuordnung zu einer Mietenstufe der Richtsatzmiete sind hingegen zur Zahlung der erhöhten Aufwendungsmiete verpflichtet.

## B. Bewertung des Berliner Modells

Das hier vorgeschlagene Berliner Modell verbindet die Vorzüge einer aufwendungs-basierten Mietenkappung mit den einkommensdifferenzierten Mietbegrenzungen einer Richtsatzmiete. Es ist geeignet, **für alle Segmente** des bestehenden Sozialen Wohnungsbaus in Berlin **leistbare Wohnkosten** für die Mieter/innen mit geringen Einkommen zu sichern und **die Aufwendungen zu decken**, die den Vermieter/innen entstehen. Der durch das Modell entstehende **Verwaltungsaufwand** wird wesentlich von der öffentlichen Hand getragen. Das vorgeschlagene Modell **verringert das rechtliche Risiko**, weil es den verfassungsrechtlichen Bedenken zur Beantragung von vermierterseitigen Härtefallausgleichen Rechnung trägt und im Regelfall die wirtschaftliche Auskömmlichkeit für die Bewirtschaftung der Objekte garantiert. Der **Subventionsbedarf** ist von den Einkommen der Mieterhaushalte und den tatsächlichen Aufwendungen der Vermieter/innen abhängig. Je größer die anrechenbaren Aufwendungen und je geringer die Einkommen, desto höher der Subventionsaufwand durch zu zahlenden Aufwendungs-ausgleich.

Das vorgeschlagene **Modell löst viele Probleme**, die in den Diskussionen zum Eckpunkte-Papier adressiert wurden. Nachfolgend wird das Modell von SenSW mit dem Berliner Modell verglichen, wobei die Perspektive des Gesetzgebers, der Mieter/innen, der Wohnungssuchenden, der Vermieter/innen und des Berliner Landeshaushalts eingenommen wird.

### 1. Vergleich von SenSW-Modell und Berliner Modell aus der Perspektive des Gesetzgebers

#### a) Berliner Modell verringert das rechtliche Risiko

Das **SenSW-Modell** verstößt dann gegen Art. 14 GG, wenn die Härtefallregelung für Vermieter/innen nach Eckpunkt IX. des Modells häufiger als nur in Ausnahmefällen zur Anwendung gelangt, d.h. es regelmäßig zur Bewilligung von „Eigentümerzuschüssen“ kommt. Dies liegt daran, dass den Vermieter/innen ermöglicht werden muss, *im Regelfall alleine durch die Mieteinnahmen* eine auskömmliche Bewirtschaftung ihrer Objekte zu erreichen. Nur in Ausnahmesituationen und nur zeitlich begrenzt kann den Vermieter/innen zugemutet werden, im Rahmen eines Antragsverfahrens zur Deckung ihrer Aufwendungen Forderungen gegen das Land Berlin geltend machen zu müssen, um so eine Insolvenz abzuwenden. Da vorgeblich keine validen Daten hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Objekte existieren, ist nicht abzusehen, in wie vielen Fällen die Vermieter/innen die Härtefallregelung des Eckpunkts IX. tatsächlich in Anspruch nehmen müssen. Nach dem Modell von SenSW hängt die Höhe der Mieteinnahmen unmittelbar von der Einkommensstruktur der Mieterschaft ab. Dies bedeutet, dass das Risiko eines jederzeit eintretenden verfassungswidrigen Zustands auch von der schwer zu prognostizierenden Einkommensentwicklung der Sozialmieter/innen abhängt. Insgesamt ist das Risiko, dass sich das Modell von SenSW im Laufe der Zeit als verfassungsrechtlich unzulässig erweist, als hoch einzustufen.



Das SenSW-Modell, bei dem Mieten bezahlt müssen, denen über kurz oder lang keine Aufwendungen der Vermieter/innen in hinreichender Höhe gegenüberstehen, könnte sich zudem auch deshalb als verfassungswidrig erweisen, weil das grundgesetzlich geschützte Besitzrecht der Mieter/innen, das „eine privatrechtliche Rechtsposition [darstellt], die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist“<sup>6</sup> möglicherweise keinen hinreichenden Schutz erfährt. Der Gesetzgeber ist jedenfalls dazu verpflichtet, die schutzwürdigen Interessen von Eigentümern und Mietern zu berücksichtigen und diese „in ein ausgewogenes Verhältnis [zu] bringen“<sup>7</sup>. Dies könnte, sollte das SenSW-Modell tatsächlich zum Gesetz erhoben werden, ggf. als nicht erfüllt angesehen werden.

Beim **Berliner Modell** stellt sich das Problem der Verfassungswidrigkeit aufgrund einer regelmäßigen Inanspruchnahme von Eigentümerzuschüssen nicht. Dies ist auf folgendes zurückzuführen: 1. Im Berliner Modell wird von vornherein auf aufwendungs-basierte, also für die Vermieter/innen auskömmliche Mieten (Aufwendungsmieten), abgestellt. 2. Die Vermieter/innen erhalten diese Mieten durch Zahlung zweier Teilbeträge, nämlich durch Zahlung der einkommensabhängigen Richtsatzmiete seitens des Mieterhaushalts und durch Zahlung des komplementären Aufwenausgleichs seitens der Richtsatzmietenstelle. Hierbei ist entscheidend, dass den Zahlungen, die über das hinausgehen, was die Mieter/innen selbst leisten, *keine gegenüber dem Land Berlin gestellten Anträge der Vermieter/innen* voraus gehen. Hierdurch wird das Risiko, dass sich das zum Gesetz erhobene Modell aus irgendeinem Grund als verfassungswidrig herausstellt, deutlich verringert.

Im Berliner Modell ist zudem die Gefahr gebannt, dass das zu schaffende Gesetz seitens der Mieter/innen erfolgreich vor Gericht angefochten werden könnte. Da den Mieten hier stets Aufwendungen der Vermieter/innen in gleicher Höhe gegenüberstehen, wird die Frage, ob der Gesetzgeber die schutzwürdigen Interessen der Eigentümer/innen und die schutzwürdigen Interessen der Mieter/innen in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander gebracht hat, wohl zu bejahen sein.

#### **b) Berliner Modell ermöglicht von Vermieteraufwendungen unabhängige Richtsatzmieten**

Im **SenSW-Modell** hängt die Höhe der Richtsatzmiete wegen der zu wahrenen Verfassungskonformität direkt von der Höhe der Aufwendungen der Vermieter/innen ab. Aus diesem Grund kann die Höhe der Mietstufen der Richtsatzmiete nicht frei nach wohnungspolitischen Gesichtspunkten, sondern nur in einem engen, von den tatsächlichen Verhältnissen der jeweiligen Objekte abhängigen Rahmen, festgesetzt werden.

Im **Berliner Modell** können die Mietstufen der Richtsatzmiete hingegen *unabhängig* von der Höhe der Aufwendungen der Vermieter/innen, also alleine nach wohnungspolitischen Vorgaben, ausgestaltet werden. Dies liegt daran, dass die Summe von Richtsatzmiete und Aufwenausgleich stets der Aufwendungsmiete entspricht und es in rechtlicher Hinsicht unerheblich ist, wie hoch die beiden Teilzahlungen jeweils sind.

#### **c) Berliner Modell sichert wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten**

Wird das **SenSW-Modell** zum Gesetz erhoben, so werden die zahlreichen, wenngleich von der Berliner Politik bisher kaum genutzten Möglichkeiten, die das Kostenmietrecht bietet, um auf die Höhe der Mieten im

---

<sup>6</sup> Vgl. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 26.05.1993, NJW 1993, 2035

<sup>7</sup> Vgl. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts, a.a.O.

Sozialen Wohnungsbau haushaltsschonend Einfluss nehmen zu können, ohne Erfordernis unwiderruflich aufgegeben. Deshalb wird die Politik, sollte sich die Einführung von Richtsatzmieten im Nachhinein als korrekturbedürftig erweisen, nur über einen geringen Handlungsspielraum verfügen, um etwaige Fehlentscheidungen rückgängig machen zu können.

Dies ist beim **Berliner Modell** anders: Da es eine Reform des Kostenmietrechts beinhaltet, stehen die vielfältigen strukturellen Steuerungsmöglichkeiten, einschließlich potentieller Ansätze bzgl. des Umgangs mit den hohen historischen Kosten, auch der zukünftigen Wohnungspolitik uneingeschränkt zur Verfügung. Dies minimiert die Gefahr von irreversiblen Fehlentscheidungen aufgrund unklarer Ausgangslage. Hinsichtlich der wohnungspolitischen Flexibilität ist hervorzuheben, dass die Berliner Berechnungsverordnung jederzeitige Eingriffe in die Grundlagen für die Berechnung der Aufwendungsmieten ermöglicht, ohne dass es eines Gesetzgebungsverfahrens bedarf.

## 2. Vergleich von SenSW-Modell und Berliner Modell aus der Perspektive der Mieter/innen

### a) Berliner Modell verhindert unsoziale Miethöhen

Die im **SenSW-Modell** für den Beginn der Reform vorgesehenen Mietbelastungen sind unsozial, weil sie über die finanzielle Leistungsfähigkeit von Sozialmieter/innen hinausgehen. Die Vorgabe des Koalitionsvertrags (vgl. Zeile 149 f.), wonach „in der Härtefallregelung [...] von Nettokalt- auf Bruttowarmmiete umgestellt [wird]“, hat im SenSW-Modell keine hinreichende Berücksichtigung gefunden. Dies lässt sich z.B. daran erkennen, dass für alle fünf Haushaltstypen und für alle fünf Mietenstufen Mietenhöhen angegeben werden, die *Bruttowarmmietbelastungen von über 30 % bis hin zu 60 %* des Haushaltsnettoeinkommens entsprechen. Die von SenSW aufgestellte Behauptung, dass die „Nettokaltmietbelastung [...] spürbar niedriger als 30%“ sei (vgl. Erläuterung zu Eckpunkt II. Abs. 2), trifft zumindest hinsichtlich der beiden unteren Mietenstufen und für Haushalte mit 1 - 3 Personen überwiegend nicht zu. Außerdem werden in der dem SenSW-Modell zugrunde liegenden Berechnung die Betriebskosten in unzureichendem Maß berücksichtigt: Obwohl von Mieter/innen nicht selten Betriebskosten von bis zu 6 €/qm (entsprechend bis zu 100 % der Nettokaltmiete) verlangt werden, basieren die Miethöhen im SenSW-Modell auf Betriebskosten in Höhe von nur 3,15 €/qm.

Im **Berliner Modell** ist vorgesehen, dass die Mietenstufen (nettokalt) so ausgestaltet werden, dass eine Bruttowarmmietbelastung von 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens - zumindest für Mieterhaushalte, deren Haushaltseinkommen unterhalb von 160 % BEG liegt - nicht überschritten wird. Hierbei sollen realistische Betriebs- und Heizkosten angesetzt werden.

### b) Im Berliner Modell werden Reformvorteile an die Mieter/innen weitergegeben

Im **SenSW-Modell** werden die Aufwendungen der Vermieter/innen durch eine Senkung der Verzinsung der Aufwendungsdarlehen auf 0,5 % p.a. deutlich reduziert. Diese aus dem Landeshaushalt finanzierte Maßnahme führt jedoch nicht zur Senkung der Mieten, da der den Vermieter/innen gewährte *Subventionsvorteil nicht an die Mieter/innen weitergegeben* wird. Auch die Präzisierung des Einfrierungsgrundsatzes auf die von der SenSW vorgesehene Art und Weise führt nicht zu sinkenden Mieten.

Das **Berliner Modell** gewährleistet hingegen, dass ersparte Aufwendungen unmittelbar zu sinkenden Aufwendungsmieten führen. Die Vorteile der Reform werden somit an die Mieter/innen weitergereicht.

#### c) Beim Berliner Modell bleibt die Mietpreisdämpfung erhalten

Im **SenSW-Modell** wird das Prinzip der Mietendeckelung ohne erkennbare Erfordernis aufgegeben. Stattdessen wird die Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau zumindest mittelbar an die Entwicklung der Mieten auf dem freien Markt geknüpft. Die preisdämpfende Mietobergrenze wird abgeschafft, was kurz-, mittel- oder langfristig dazu führt, dass die Mieteinnahmen die Aufwendungen der Vermieter/innen übersteigen, wofür die Mieter/innen aufkommen müssen. Die Mietenentwicklung bei den Objekten mit Anschlussförderung lässt sich für die Mieter/innen nicht vorhersehen, da die im SenSW-Modell in Eckpunkt II. Abs. 3 vorgesehene Regelung zu wenig konkret ist und jederzeit zu deutlichen Mietsprüngen führen kann.

Im **Berliner Modell** sind sowohl die Aufwendungsmieten als auch die Richtsatzmieten *vollständig vom Marktgeschehen entkoppelt*. Die Deckelung der Mieten bleibt erhalten, was sich zumindest mittel- und langfristig zugunsten der Mieter/innen auswirkt: Es kommt zur Mietpreisdämpfung, da die Aufwendungen der Vermieter/innen in der Regel langsamer ansteigen als das allgemeine Mietniveau.

#### d) Berliner Modell sichert Mieterschutz

Im **SenSW-Modell** bleibt den Mieter/innen nichts anderes übrig, als darauf zu vertrauen, dass die von ihnen verlangte Miete sachlich gerechtfertigt ist. Es besteht keine Möglichkeit, die Höhe der geforderten Miete nachzuvollziehen oder gar gerichtlich überprüfen zu lassen. Mieterschutz sieht anders aus.

Im **Berliner Modell** hingegen sind die Vermieter/innen in der Pflicht, ihre Mietforderungen materiell zu rechtfertigen. Mieterhöhungsschreiben müssen Wirtschaftlichkeitsberechnungen beigefügt sein, die nachvollziehbar und überprüfbar zu sein haben. Mit dem Berliner Modell ist im Hinblick auf die Miethöhen eine zweifache Kontrollmöglichkeit verbunden: Die Richtsatzmietenstelle überprüft die Forderungen - schon aus Eigeninteresse, da hiervon die Ausgaben aus dem Landeshaushalt abhängen. Die Mieter/innen können zudem die Zivilgerichte anrufen, um die tatsächliche Höhe der von ihnen geschuldeten Miete feststellen zu lassen.

#### e) Berliner Modell sieht keine komplizierten Antragsverfahren vor

Das **SenSW-Modell** sieht für die Objekte mit Anschlussförderung vor, dass die Mieter/innen, die zur Zahlung einer geringeren als der höchstzulässigen Miete berechtigt sind, sich gem. Eckpunkt II. Abs. 4 eigenverantwortlich um die Einordnung in eine Mietenstufe der Richtsatzmiete gegenüber der zuständigen Stelle und den Vermieter/innen bemühen müssen. Bei den Objekten ohne Anschlussförderung setzt die Antragsstellung für einen individuellen Mietzuschuss gem. Eckpunkt VII. Abs. 1 ebenfalls die Eigeninitiative der Mieter/innen voraus. Die bisherigen Erfahrungen mit unterstützender Subjektförderung - wie z.B. dem Mietzuschusskonzept nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin - zeigen, dass Personen, die u.a. wegen ihrer Hilfebedürftigkeit im Sozialen Wohnungsbau leben, hiermit regelmäßig überfordert sind. Ein Konzept, bei dem ein größerer Anteil der Anspruchsberechtigten ihre Ansprüche verfahrensbedingt nicht durchzusetzen vermögen, und bei dem haushaltspolitisch die Nichtwirksamkeit der Vorgaben einkalkuliert wird, ist unsozial.

Im **Berliner Modell** ist die Gefahr der Überforderung von hilfebedürftigen Sozialmieter/innen durch komplizierte Antragsverfahren weitgehend ausgeschlossen. Hier schreibt die Richtsatzmietenstelle *proaktiv* alle Mieterhaushalte eines Objekts an, um die Einkommensverhältnisse der Mieterhaushalte abzufragen und anschließend eine Einordnung der Haushalte in die Mietenstufen der Richtsatzmiete vorzunehmen. Mit Offenlegung der Einkommensverhältnisse ist die formelle Antragsstellung für die Zahlung des Aufwendungsausgleichs an die Vermieter/innen in jeweils geforderter Höhe verbunden. Hierdurch wird die Hürde für den Erhalt der Subjektförderung deutlich verringert. In Fällen, in denen eine Antwort auf die Anfrage der Richtsatzmietenstelle ausbleibt, kann diese hilfebedürftigen Personen weitere Hilfestellung anbieten. Das Berliner Modell sieht bei Neueinzug von Mieter/innen ein vereinfachtes Verfahren vor, bei dem die Einkommenseinordnung für die zutreffende Mietenstufe bereits bei Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins erfolgt.

#### **f) Berliner Modell schließt förderbedingte Ungleichbehandlung von Mieter/innen aus**

Beim **SenSW-Modell** wird zwischen Mieter/innen unterschieden, die in Wohnungen mit Anschlussförderung leben und jenen, die Wohnungen ohne Anschlussförderung bewohnen. Die zuerst genannte Gruppe bezahlt die Richtsatzmiete. Die zuletzt genannte Gruppe entrichtet die ortsübliche Vergleichsmiete, die ggf. mittels Mietzuschuss gesenkt wird. Dies hat folgende Bewandnis: Da die Mieteinnahmen für sich genommen im Regelfall für die Vermieter/innen auskömmlich sein müssen (vgl. oben unter Ziffer 1a), verbietet sich die Ausweitung der Richtsatzmiete innerhalb des SenSW-Modells auf die Wohnungen ohne Anschlussförderung. Grund hierfür ist das deutlich höhere Niveau an Aufwendungen bei den Wohnungen ohne Anschlussförderung im Vergleich zu jenem Niveau bei den Wohnungen mit Anschlussförderung. Aus Mieterperspektive ist die Ungleichbehandlung schwer zu rechtfertigen.

Im **Berliner Modell** gibt es keinen Anlass, die Mieter/innen förderbedingt unterschiedlich zu behandeln. Dies liegt daran, dass der Grund für die Ungleichbehandlung entfällt: Die Mieteinnahmen sind für sich genommen im Regelfall auskömmlich und die Vermieter/innen daher nicht auf die Gewährung von Eigentümerzuschüssen mittels Antragsverfahren angewiesen. Für jeden Mieterhaushalt wird die Aufwendungsmiete gezahlt, sei es durch eine Zahlung seitens des Mieterhaushalts oder durch zwei Teilzahlungen seitens des Mieterhaushalts und der Richtsatzmietenstelle.

### **3. Vergleich von SenSW-Modell und Berliner Modell aus der Perspektive der Wohnungssuchenden**

#### **Berliner Modell verhindert sozial selektive Auswahl von Mieter/innen**

Im **SenSW-Modell** hängt die Höhe der Mieteinnahmen eines Objekts mit Anschlussförderung unmittelbar von der Sozial- bzw. Einkommensstruktur der Mieterschaft ab. Es besteht daher der Anreiz, freiwerdende Wohnungen an Wohnungssuchende mit WBS und einer Einkommenseinordnung für eine höhere Mietenstufe zu vermieten. Hierdurch sind höhere Mieteinnahmen zu erzielen, als dies bei der Vermietung an WBS-Inhaber/innen und einer Einkommenseinordnung für eine niedrige Mietenstufe der Fall ist. Hinzu kommt, dass Mieter/innen, die einer höheren Mietenstufe angehören, für die Vermieter/innen deshalb attraktiver sind, weil zu erwarten ist, dass diese weniger häufig Modernisierungsmaßnahmen ablehnen. Die Folge der sozial selektiven Mieterauswahl ist, dass Mieterhaushalte, die eine Einkommenseinordnung für eine niedrigere

Mietenstufe haben, schwieriger als bisher eine Sozialwohnung finden. Dies widerspricht dem Koalitionsvertrag. Hier heißt in Zeile 124 ff.: „Alle Wohnungen des alten sozialen Wohnungsbaus [...] müssen stärker für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen genutzt werden“.

Das **Berliner Modell** verhindert hingegen eine sozial selektive Auswahl von Mieter/innen bei Neuvermietungen, unabhängig davon, ob es sich um eine Wohnung mit oder ohne Anschlussförderung handelt. Dies liegt daran, dass die Miethöhe ausschließlich von der Höhe der Aufwendungen der Vermieter/innen abhängt und nicht vom Einkommen der Mieterhaushalte. Die Aufwendungsrente wird vollständig für alle Mieterhaushalte bezahlt - sei es allein aus Mitteln des Mieterhaushalts oder unter Mithilfe der Richtsatzmietenstelle, die ggf. einen Aufwendungsausgleich bezahlt. Der Anreiz, die Mieter/innen wegen ihres Einkommens unterschiedlich zu behandeln, entfällt.

#### 4. Vergleich von SenSW-Modell und Berliner Modell aus der Perspektive der Vermieter/innen

##### a) Berliner Modell sichert von Beginn an Kalkulierbarkeit der Miethöhen

Mit dem **SenSW-Modell** ist die Gefahr verbunden, dass die Mieteinnahmen zu Beginn der Reform regelmäßig nicht für eine auskömmliche Bewirtschaftung der Objekte ausreichend sind, sodass die Härtefallregelung nach Eckpunkt IX. regelmäßig in Anspruch genommen werden muss, um Insolvenzen abzuwenden. Allerdings nimmt die Gefahr, dass es zu einer wirtschaftlichen Unterdeckung für die Objekte kommt, im Laufe der Zeit an Bedeutung ab, weil die Mieteinnahmen früher oder später die Aufwendungen der Vermieter/innen überschreiten und sogar zu zusätzlichen Einnahmen führen.

Im **Berliner Modell** besteht für die Vermieter/innen zu keinem Zeitpunkt Unsicherheit darüber, ob die Aufwendungen durch die Mieteinnahmen regelmäßig gedeckt sind. Stattdessen sind die Miethöhen von Beginn an kalkulierbar.

##### b) Im Berliner Modell wird der Verwaltungsaufwand hauptsächlich von der öffentlichen Hand getragen

Im **SenSW-Modell** haben die Vermieter/innen von Wohnungen mit Anschlussförderung gem. Eckpunkt II. Abs. 4 die einkommensabhängige Einordnung der Mieterhaushalte in Mietenstufen der Richtsatzmiete vorzunehmen und jeweils entsprechend unterschiedlich hohe Mietforderungen gegenüber den Mieterhaushalten geltend zu machen.

Im **Berliner Modell** wird der zusätzliche Verwaltungsaufwand wegen der unterschiedlichen Einkommensverhältnisse der Mieterhaushalte im Wesentlichen von der Richtsatzmietenstelle, also von der öffentlichen Hand, getragen.

#### 5. Vergleich von SenSW-Modell und Berliner Modell aus der Perspektive des Berliner Landeshaushalts

##### a) Im Berliner Modell ist eine Vermieterbeteiligung darstellbar

Im **SenSW-Modell** beteiligen sich die Vermieter/innen *im Regelfall* nicht an den Kosten der Reform, was dem Koalitionsvertrag widerspricht. Hier heißt es in Zeile 129 ff. dass „die Eigentümer in die Finanzierung angemessen einbezogen [...] werden sollen“. Stattdessen werden die Vermieter/innen im Vergleich zu heute

sogar kurz-, mittel- oder langfristig begünstigt, da die Mieteinnahmen die Aufwendungen übersteigen können (s.o.).

Im **Berliner Modell** ist eine Vermieterbeteiligung für den Regelfall darstellbar: Die Mieteinnahmen können die Aufwendungen der Vermieter/innen prinzipiell nicht übersteigen. Inwieweit die Vermieter/innen tatsächlich an den Kosten der Reform beteiligt werden, hängt letztlich davon ab, wie die Regelung hinsichtlich der ansetzungsfähigen Aufwendungen im Detail aussieht bzw. wie die zu schaffende Berliner Berechnungsverordnung ausgestaltet wird. Ob mit der Kappung auf die OVM bereits eine finanzielle Beteiligung der Vermieter/innen verbunden ist, kann erst beurteilt werden, wenn valide Daten vorliegen.

#### **b) Im Berliner Modell werden die Ausgaben des Landeshaushalts auf das Notwendige begrenzt**

Im **SenSW-Modell** wird der *Landeshaushalt ohne Not belastet*: 1. Bei den Objekten mit Anschlussförderung ist die Mietenentwicklung mittelbar an die allgemeine Mietenentwicklung geknüpft. Dies führt für Transferleistungsempfangende zu steigenden Kosten der Unterkunft (KdU), welche teilweise vom Land Berlin zu finanzieren sind<sup>8</sup>. 2. Bei den Objekten ohne Anschlussförderung ist der Bezug von Eigentümerzuschüssen nach Eckpunkt IX. direkt an die allgemeine Mietenentwicklung geknüpft<sup>9</sup>. Hierdurch werden aus dem Landeshaushalt zu finanzierende faktische Subventionszahlungen mit der Zeit unnötig ausgeweitet, was mit dem Koalitionsvertrag nicht in Einklang zu bringen ist. Hier ist in Zeile 131 festgelegt, dass „Subventionstatbestände reduziert werden sollen“. 3. Bei Objekten ohne Anschlussförderung wird zudem auf fiktive Aufwendungen der Vermieter/innen ein *nicht erforderlicher Mietzuschuss* nach Eckpunkt VII. bezahlt. Mit der im SenSW-Modell für Grundstücksveräußerungen vorgesehenen „Abschaffung“<sup>10</sup> des Einfrierungsgrundsatzes werden die Mieten nicht gesenkt. Auch dies steht im direkten Widerspruch zum Koalitionsvertrag, in dem in Zeile 153 vereinbart worden ist, dass der Einfrierungsgrundsatz „präzisiert“ statt „abgeschafft“ werden soll.

Im **Berliner Modell** werden die Ausgaben des Landeshaushalts hingegen auf das Notwendige begrenzt, weil jeglichen Ausgaben tatsächlich erforderliche Aufwendungen der Vermieter/innen gegenüber stehen.

#### **c) Mit dem Berliner Modell wird Gegenleistung für bereits bezahlte Subventionen abgerufen**

Das **SenSW-Modell** gibt ohne erkennbare Erfordernis den preisdämpfenden Effekt der Mietobergrenze auf, die mit in der Vergangenheit ausgereichten, ganz erheblichen Subventionen bereits bezahlt wurde (s.o.).

Im **Berliner Modell** ist dies nicht der Fall: Der bereits mit Steuergeldern bezahlte mietpreisdämpfende Effekt als Gegenleistung für die ausgereichten Subventionen wird abgerufen.

---

<sup>8</sup> Der Bund trägt die KdU gem. §§ 22, 46 Abs. 6 - 9 SGB II im Jahr 2017 nur zu 32,7 %.

<sup>9</sup> Dem Wortlaut des Eckpunkts IX. Abs. 2 zufolge werden die Eigentümerzuschüsse auf Grundlage „des Mietspiegels“, also des jeweils geltenden Mietspiegels, mithin auf *dynamisierter Basis*, berechnet. Im Gegensatz zu Eckpunkt III. Abs. 2 ist hier *nicht* von dem „im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes geltende[n] Berliner Mietspiegel“ die Rede.

<sup>10</sup> vgl. Erläuterung zu Eckpunkt X. Abs. 3: „Damit wird im Falle eines Grundstückserwerbs der sogenannte ‚Einfrierungsgrundsatz‘ [...] abgeschafft.“

## Anhang 1

### Berliner Modell und Koalitionsvertrag

Mit dem hier vorgeschlagenen Berliner Modell können nahezu sämtliche Vorgaben, die der Koalitionsvertrag an die anstehende Reform des Sozialen Wohnungsbaus stellt, wortgetreu umgesetzt werden. Dies wird in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht.

Vorgabe im Koalitionsvertrag	Zeile	Umsetzung durch das Berliner Modell
Alle Wohnungen bleiben belegungsgebunden.	124 f.	Bestehendes Belegungsrecht bleibt von der Einführung der Richtsatzmiete und der Aufwendungsmiete unberührt.
Es soll eine stärkere Nutzung für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen geben.	125 f.	Das Berliner Modell kann dementsprechend ausgestaltet werden.
Die umfassende Reform soll bis 2018 realisiert werden.	126 f.	Im vorgegebenen Zeitrahmen realisierbar.
Es sollen gerechte Sozialmieten geschaffen werden; die Mieten sollen gesenkt werden.	127	In Abhängigkeit von der weiteren Ausgestaltung der Richtsatzmiete potentiell erfüllbar.
Die Mieten sollen nach dem Einkommen der Mieter/innen gestaffelt werden.	128 f.	Wird bei Umsetzung des Berliner Modells erfüllt.
Die Eigentümer/innen sollen in die Finanzierung der Reform angemessen einbezogen werden.	129 f.	In Abhängigkeit von der Ausgestaltung der zu schaffenden Berliner Berechnungsverordnung potentiell im Regelfall erfüllbar.  Inwieweit die Kappung der ansetzungsfähigen Aufwendungen bereits bei Umsetzung des Berliner Modells eine finanzielle Beteiligung der Eigentümer an der Reform beinhaltet, kann erst nach Vorlage valider Daten beurteilt werden.
Subventionstatbestände sollen reduziert werden.	131	Die Begrenzung der Höhe der Richtsatzmiete auf die Höhe der Aufwendungen der Vermieter/innen stellt sicher, dass ohne Ausreichung neuer Subventionen kurz-, mittel- oder langfristig ein mietpreisdämpfender Effekt eintritt.
Die Grundsatzentscheidung soll innerhalb der ersten 100 Tage getroffen werden.	132 ff.	Die Entscheidung für das Berliner Modell kann fristgerecht getroffen werden.
<i>Wohnungen mit Anschlussförderung:</i> Die Mieten sollen in ein System der sozialen Richtsatzmiete mit einkommensabhängigen Mietstufen überführt werden.	133 ff.	Wird bei Umsetzung des Berliner Modells erfüllt.
<i>Wohnungen ohne Anschlussförderung:</i> Die vorstehend genannten Ziele sollen erreicht werden.	135 ff.	Das Berliner Modell kann auch für Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung eingeführt werden, dies ist verfassungsrechtlich unbedenklich.

Vorgabe im Koalitionsvertrag	Zeile	Umsetzung durch das Berliner Modell
Die Entscheidung soll auf Grundlage einer aktuellen Datenbasis und Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffen werden.	135 ff.	Inwieweit die Einführung einer Richtsatzmiete zur Schaffung bezahlbarer Mieten überhaupt erforderlich ist oder inwieweit bereits die Aufwendungsmieten für einkommensschwache Haushalte bezahlbar sind, kann erst bei Vorlage entsprechender Daten beurteilt werden.
Es gibt keine neue Objektförderung.	138	Wird bei Umsetzung des Berliner Modells erfüllt.
In den Entscheidungsprozess wird externe Expertise einbezogen.	139	Wird bei Prüfung des Berliner Modells erfüllt.
Es wird ein Härtefallfonds eingerichtet, um Eigentümer/innen mit mietkappungsbedingter wirtschaftlicher Unterdeckung zu unterstützen.	140 f.	Wird bei Umsetzung des Berliner Modells erfüllt (Stichwort: Härtefallhilfe).
Die Aktivitäten der IBB werden kurzfristig auf das erforderliche Maß angehoben.	141 f.	Im Berliner Modell benötigt die Richtsatzmietenstelle die Zuarbeit der IBB, sofern die IBB nicht selbst die Ausübung dieser Funktion übernimmt.
Sofortmaßnahmen.	144 ff.	Mit Umsetzung des Berliner Modells werden zwar keine Sofortmaßnahmen realisiert, jedoch steht dieses der Realisierung von Sofortmaßnahmen nicht im Weg.
In der Härtefallregelung wird von Nettokalt - auf Bruttowarmmiete umgestellt.	149 f.	Kann bei Umsetzung des Berliner Modells konsequent fortgeführt werden.
Vorschaltgesetz.	151 ff.	Die mit dem Vorschaltgesetz getroffenen Regelungen können bei Umsetzung des Berliner Modells ihre Gültigkeit behalten oder in das zu schaffende Hauptgesetz widerspruchsfrei übernommen werden.
§ 5 WoG Bln wird abgeschafft.	152	Die Maßnahme führt zur Sicherung eines möglichst großen belegungsgebundenen Bestands, auf den das Berliner Modell angewendet werden kann.
Der Einfrierungsgrundsatz wird präzisiert.	152 ff.	Die Maßnahme führt bei anschließender Umsetzung des Berliner Modells zu niedrigeren Aufwendungsmieten bei Objekten mit und ohne Anschlussförderung.
Rückwirkende Mietanhebungen unterbleiben.	155 ff.	Die Maßnahme ist bei anschließender Umsetzung des Berliner Modells im Hinblick auf die Erhöhungen der Aufwendungsmieten weiterhin relevant.
Erwerb von Sozialwohnungen, Genossenschaftsgründungen etc.	159 ff.	Die Umsetzung des Berliner Modells steht dem nicht entgegen.
Für Mieter/innen von Sozialwohnungen wird eine Anlaufstelle eingerichtet, wo u.a. Miethöhen überprüft werden können.	166 ff.	Diese Aufgabe kann bei Umsetzung des Berliner Modells von der Richtsatzmietenstelle wahrgenommen werden.



## Anhang 2

### Schematische Darstellung des Subventionsaufwandes in Abhängigkeit der Aufwendungskosten

