

***Für die Armen gedacht, für die Reichen wie gemacht."*** (RBB v.17.6.15)

**Vortrag über den Gesetzentwurf des Mietenvolksentscheids**

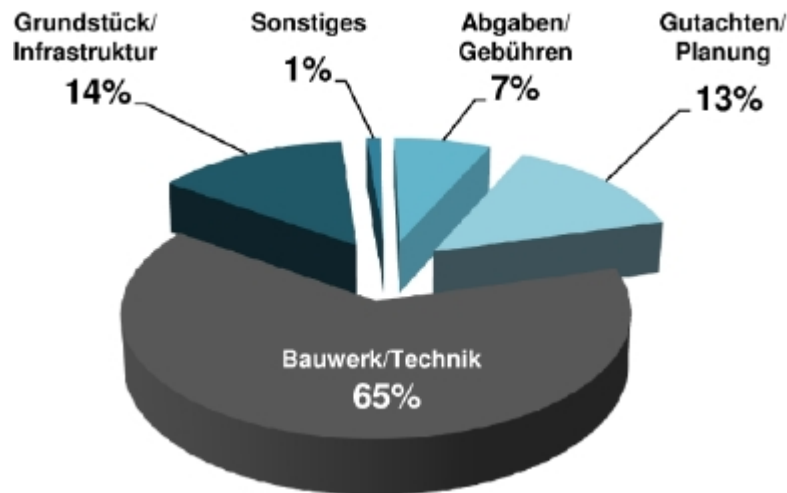


## - Vorbemerkungen -

- Falsches Herangehen an die Wohnungsfrage
- Innere Unzulänglichkeiten und Fehler
- Eine überflüssige Kampagne

### Die Immobilie als Leihkapital in Warenform Oder wie kommt der Mietzins zustande?

- Die kapitalisierte Grundrente: Der Bodenpreis
- Wert und Mehrwert: Die Baukosten
- Das Bankkapital: Teilung des Profits
- Angebot und Nachfrage: Die kapitalistische Konkurrenz



- Der ideelle Gesamtkapitalist: Der Staat





# Der Aufbau des Gesetzentwurfs (GE) über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung

Die Begründung (4 Seiten)

## Das Gesetz – 6 Abschnitte, 52 §§

Erster Abschnitt: Ziele der Neuausrichtung des sozialen Wohnens in Berlin (§§ 1 und 2)

Zweiter Abschnitt: Errichtung eines Wohnraumförderfonds zur Sicherung tragbarer Mieten im Sozialen Wohnungsbau (§§ 3-9)

Dritter Abschnitt: Soziale Ausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (§§ 10 – 28)

Vierter Abschnitt: Sicherung der Miete und Bindungen im Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen ohne Anschlussförderung (§§ 29-37)

Fünfter Abschnitt: Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau (§§ 38 -49)

Sechster Abschnitt: Schlussvorschriften (§§ 50-52)

Begründung der Regelungen im Einzelnen (22 Seiten)



Die Eckpunkte des Kompromisses  
mit dem Senat vom 19.8.2015

# Die Begründung des GE

## Das Ziel des GE: Eine neue gesetzliche Grundlage für Artikel 28 Absatz 1 der Berliner Verfassung

"Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum."

## Die Zielgruppen des GE: von der Wohnungsnotlage Betroffene

- Menschen im Alter, Menschen mit Behinderung, Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen, die Transferleistungen beziehen sowie Menschen, die nach dem Asylbewerberleistungsgesetz leistungsberechtigt(\*) sind

## Und:

- Mittelschichthaushalte mit Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden

\*) Aber: **ausgeschlossen** sind Refugees (§ 45.2) (z.Z. 30.000)

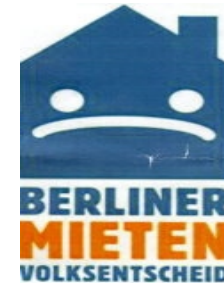


# Die ökonomische und organisatorische Kernstruktur des GE

1) Der **Wohnraumförderfonds** (§§ 4-8)

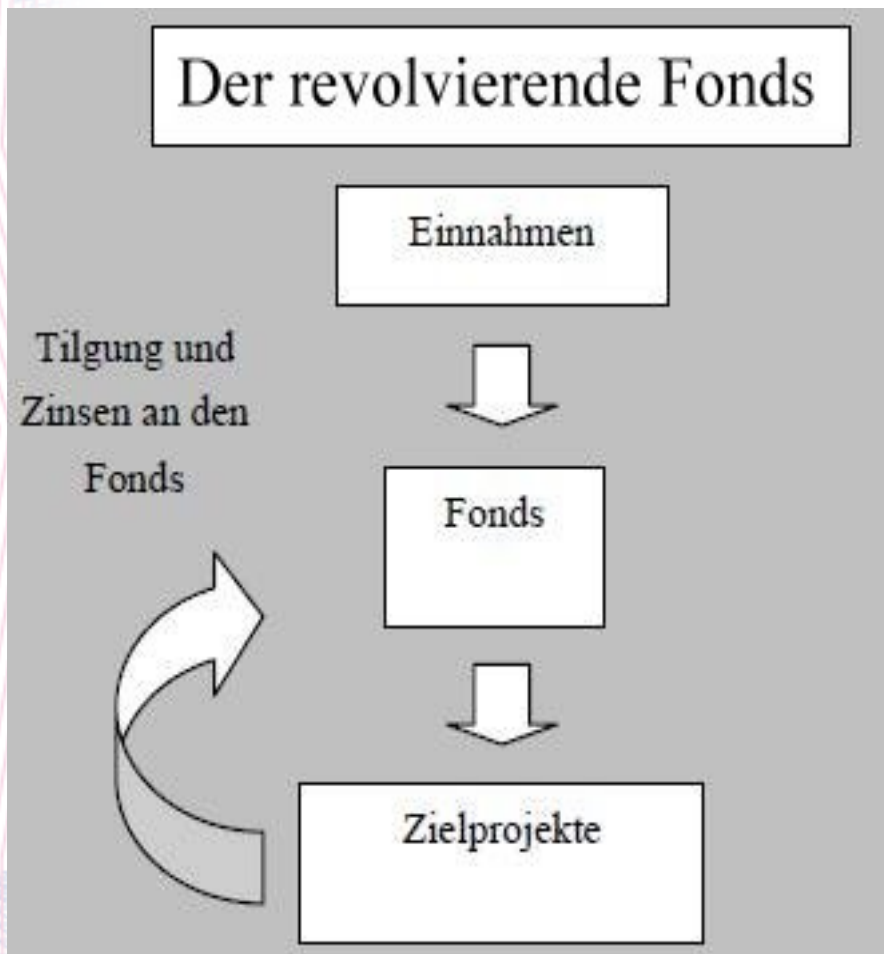
2) Die formwechselnde **Umwandlung** (§§ 10-13) von

- DeGeWo AG
- GeSoBau AG
- HoWoGe GmbH
- Stadt und Land GmbH
- WBM GmbH
- GeWoBag



in **voll rechtsfähige Anstalten öffentlichen Rechts (AöR)**  
nach dem Berliner Betriebsgesetz

# Der Wohnraumförderfonds zur Sicherung tragbarer Mieten



## Einnahmen (§ 5):

- Entflechtungsgesetz gilt bis 31.12.2019
- Zins/Tilgung aus vorhandenem Wohnungsbestand
- Gewerbemieten
- Fehlbelegungsabgabe
- Zinsen für verliehenes Kapital
- Umverteilungen im Staatshaushalt
- Bußgelder (§ 50)
- EU-Mittel



## Zielprojekte (§ 3):

- Tragbare Sozialbau-Bestandsmieten
- Tragbare Neubaumieten im Sozialbau
- Modernisierung (energetisch & altersgerecht)

**Gilt für private UND staatliche Immobilienkapitalisten.**

## Verwaltung des Fonds (§ 7)

Senat plus Bewilligungsstelle, Investitionsbank Berlin





# Die Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)



Nach Umwandlung der 6 Wohnungsgesellschaften in AöRs

- Erhöhung ihres Eigenkapitals um 500 Millionen Euro aus Landeshaushaltsmitteln (§ 11)
- Vollständige Schuldenhaftung des Landes Berlin (z.Z. ca. 8 Milliarden Euro) und Nachschusspflicht (§15.1)

## Betriebswirtschaftliche Ziele

- Eigenkapital bilden und Fremdkapital aufnehmen (§ 13,7)  
gem. § 3.6 des BerlBG
- Die Mietpreise müssen **mindestens kostendeckend** sein. (§ 14.3.4)
- Keine Gewinnabführung an das Land Berlin, stattdessen **Rekapitalisierung des Profits** (§ 13.8) für Immobilienkauf (§13.3 u.4), Immobilienumbau (§ 13.6) und Neubau (§ 13.3)
- Immobilien- und Grundstücksverkauf (§ 14.6)
- **Tochtergesellschaften** und **Firmenbeteiligungen aller Art** im Dienstleistungsbereich (§§ 12 und 14)

## Sozialpolitische Ziele im Sinne von §11 SBG XII

- **zielgerichtete Sozialarbeit** u. Wohnberatungsstelle (§ 12.4)
- Keine Zwangsräumung bei Mietrückständen (§ 13.5)

# Die Organisationsstruktur der AöR und die „Rechte“ der Mieter\*innen

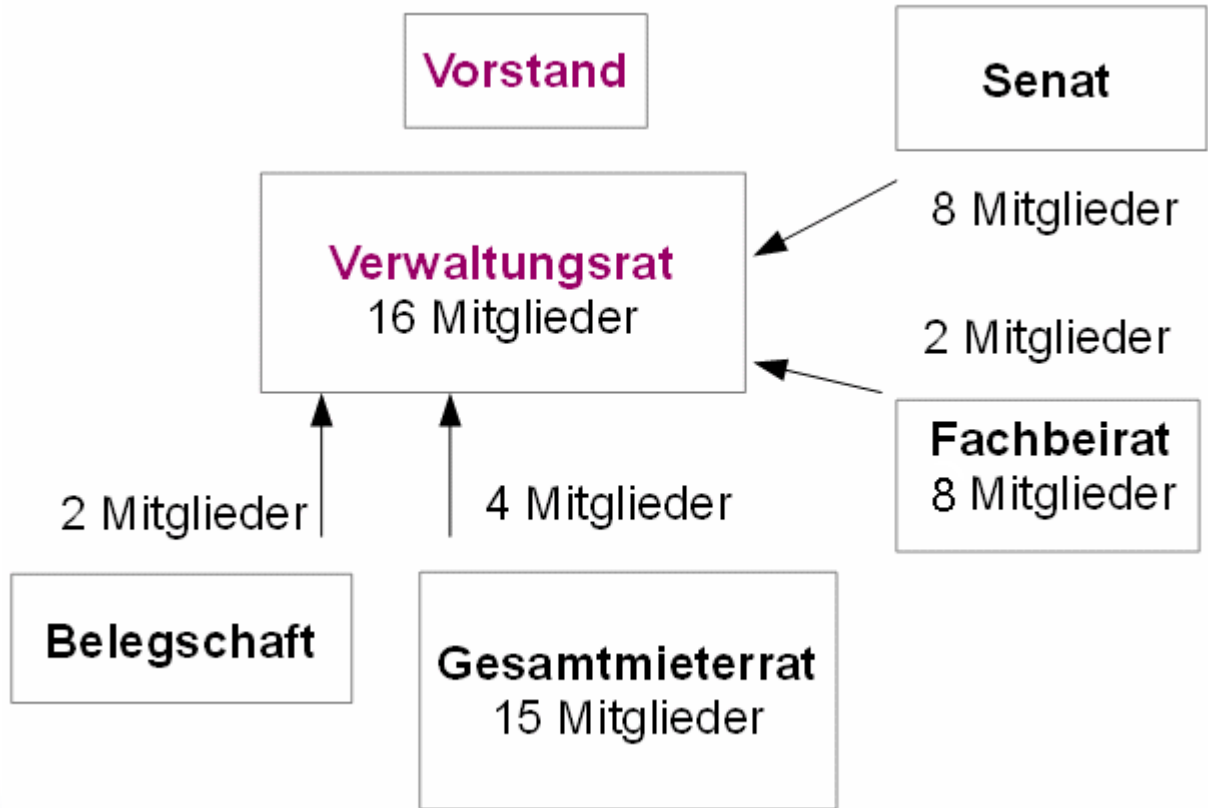
Der **Vorstand** wird vom Verwaltungsrat bestellt. (§19.2)

Er ist ausführendes Organ nach Maßgabe des Verwaltungsrates.

Dessen Amtszeit beträgt 5 Jahre. Er bestimmt seine Aufwandsentschädigungen. (§19.7)

**Vorsitzender des Verwaltungsrates** ist der/die Senator/in für Wohnen. (§18.2)

Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. (§18.1.4)



Der Fachbeirat wird für 6 Jahre durch das Abgeordnetenhaus gewählt.



## Der Gesamtmieterrat und die Gebietsmieterräte (§§ 20-23)

„Zur Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Anstalt wird ein Gesamtmieterrat gebildet. **Das Nähere regelt eine vom Senat zu erlassende Satzung.**“ (§ 20.1)

Jeder Gesamtmieterrat bekommt ein Büro mit mindestens einer Vollzeitstelle.(§ 20.6)

**Mitbestimmung (§22) bei Programmen des Vorstands über:**

- Wohnungsbau
- Instandhaltung
- Modernisierung
- Gemeinschaftseinrichtungen



**Fehlende Zustimmung wird durch den Verwaltungsrat ersetzt.**

**Stellungnahmerecht bei**  
An-/Verkauf von Mietwohngrundstücken  
Allgemeinen Mieterhöhungen

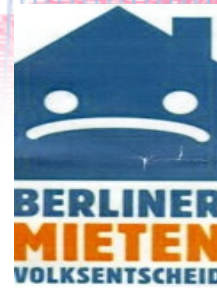


**Vorschlagsrecht** für Planungen und Richtlinien

Kein **Informationsrecht** auf Organisations- und Personalangelegenheiten.

Die Mieterräte sind zur **Verschwiegenheit** verpflichtet.

# Der Gebietsmieterrat



Zusammenhängende Wohnanlagen wählen pro 1000 bis 2000 Wohnungen einen Vertreter für den Gebietsmieterrat.

**Der Gebietsmieterrat hat Mitwirkungsrecht** bei Planung von:

- Instandhaltung, Modernisierung, Freiflächengestaltung

**Recht auf Stellungnahme** bei:

- Umbauten und Hausordnung

**Vorschlagsrecht** bei:

- Nutzungskonzepten für Gemeinschaftseinrichtungen, Verbesserungen der Wohnsituation

**Der Gebietsmieterrat** gibt Infos über Wohnraumversorgung an die Mieter\*innen weiter.

Der Gebietsmieterrat bildet ggf. **Bezirksmieterräte**.

**Räte arbeiten vertraulich!**



# Die Miete im sozialen Wohnungsbau (§§ 29-37)

## - Subjektförderung -

Haushalte (§§ 30-32):



- a) mit Einkommensgrenzen 100 - 140 %
- b) mit Einkommen **unter** 100 %
- c) mit Einkommen nach SGB II bzw. SGB XII

Die Miete in Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung wird den geförderten gleichgestellt. (§ 33)

Die Miethöhe wird alle 2 Jahre aus dem Durchschnitt aller Sozialbaumieten ermittelt und neu festgesetzt.

### Finanzierung:

Zuschüsse aus dem Wohnraumförderfonds  
Verzicht auf die Rückzahlung von  
Förderdarlehen bzw. Aussetzungen (§ 34) und  
Ankauf des geförderten Objekts (§ 37)

### Einkommensgrenzen, jährlich

	Bundes- Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG)	Berliner Einkommens- grenze
Einpersonenhaushalt	12.000 €	16.800 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 €	25.200 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €	5.740 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	500 €	700 €

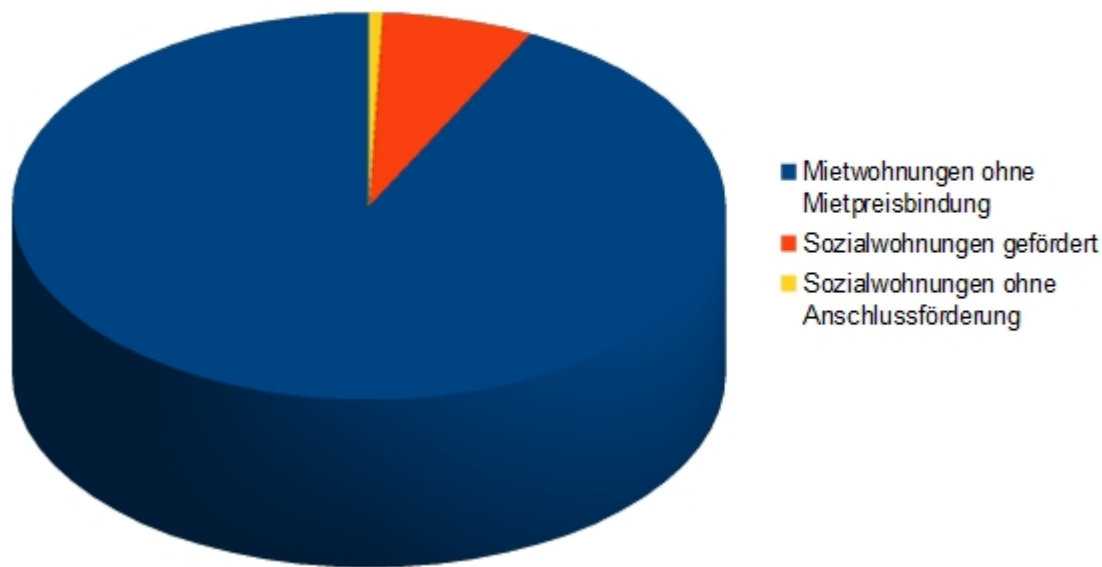
- Haushalt A zahlt 100 % Kaltmiete
- Haushalt B zahlt 90% Kaltmiete
- Haushalt C zahlt Warmmiete nach Bedarfsermittlung



**Antragstellung durch den Vermieter nach Selbstauskunft** (vollständige Offenlegung des Haushaltseinkommens mit Aktualisierungspflicht)

# Ergänzende Zahlen zur Subjektförderung

Mietwohnungen in Berlin - 31.12.2014



**Gesamtzahl der Wohnungen in Berlin: 1.900.000**

**Mietwohnungen: 1.600.000**

Mietpreisspiegelmiete (Mittelwert): 5,53-9,14 €/m<sup>2</sup> monatlich

**Sozialwohnungen gefördert: 111.000**

durchschnittliche Kaltmiete: 5,91 €/m<sup>2</sup> monatlich

durchschnittliche preisrechtlich zulässige Miete: 7,33 €/m<sup>2</sup> monatlich

**Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung: 9.700**

ca. **80.000 Sozialwohnungen** werden von WBS-Mieter\*innen bewohnt = **4 % des Berliner Wohnungsbestandes.**



# Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau (§§ 38-49)

## Zielgruppen Näheres regelt der Senat (§§ 39-41):

- Haushalte mit Einkommen unter 80% der Grenze
- Haushalte, die die Grenze einhalten
- Haushalte bis über 140 %
- Haushalte über 140 %, wenn sie größere Wohnungen freimachen.

Die Wohnraumgrößen werden aus dem Bundesrecht übernommen! Es werden Fehlbelegungsabgaben erhoben!

## Die Haushaltsgröße (§ 42)

Antragsteller\*innen zur Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft gehörende Personen minus/ plus weitere Personen, die aus- bzw. einziehen könnten.

## Die Wohnberechtigung (§ 45) und Datenschutz (§ 9)

- Es wird ein Wohnberechtigungsschein für ein Jahr erteilt, wenn die Einkommensgrenze nicht überschritten wird.
- Datenerfassung und Verarbeitung durch die Bewilligungsbehörde. (§ 9.1)
- Auskünfte bei Finanzbehörden und Arbeitgeber. (§ 9.2)

## Mietbindung (§§ 46 - 48)

Die Miete darf bis zu 10% unter der Vergleichsmiete erhöht werden. (§ 46)  
Mietbindungen können gegen Wohnraumersatz aufgehoben werden. (§ 48)



## Die Eckpunkte des Kompromisses mit dem Senat

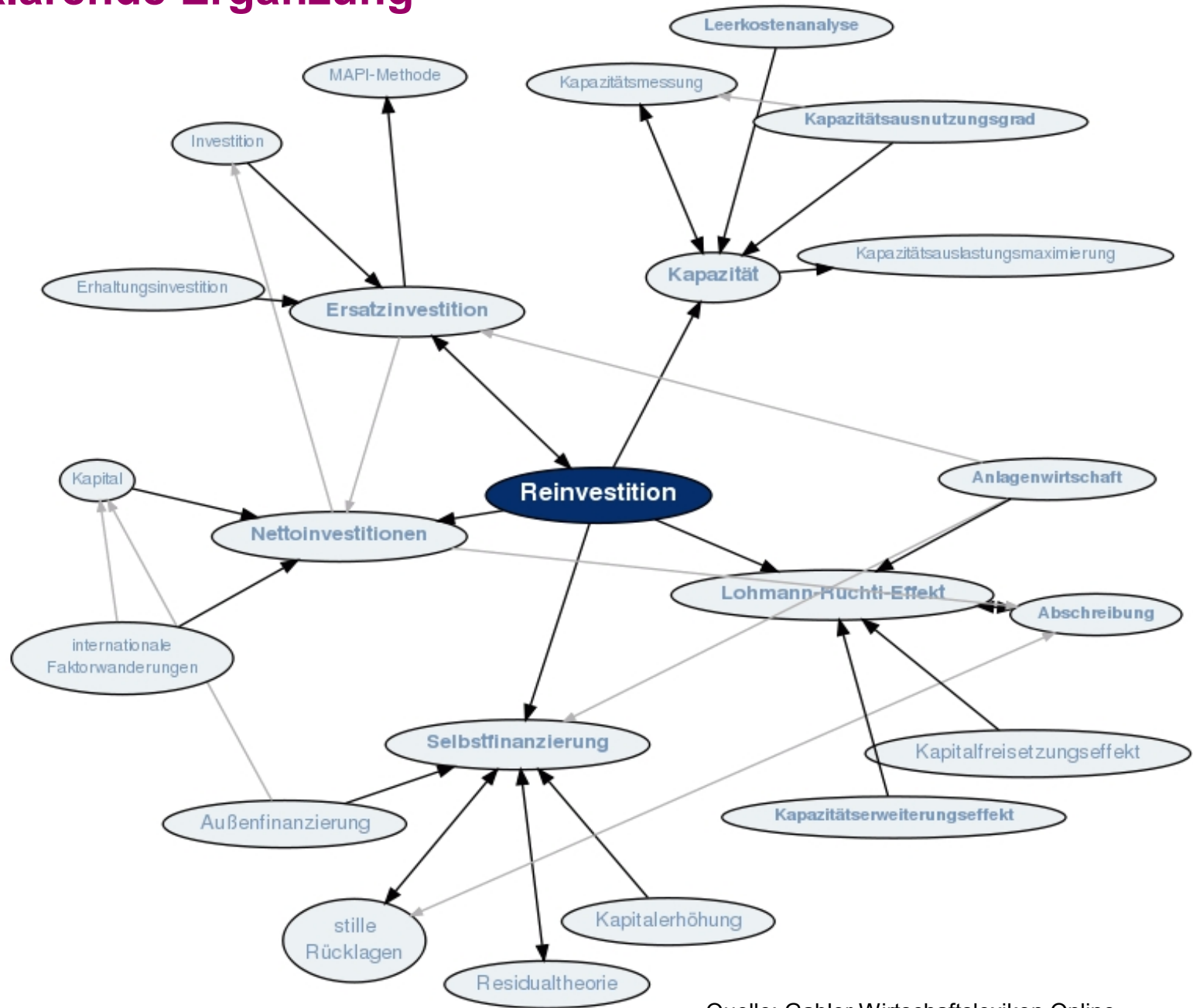
laut PK vom 19.8.2015 der MVE-Initiative

- Ein revolvierender **Wohnraumförderfonds** für Modernisierung & Bestandskäufe
- **Subjektförderung** durch Kappung der Kaltmiete von Sozialbaumieter\*innen bei Überschreiten von 30 % des WBS-Nettoeinkommens
- **Objektförderung:** 6,00 – 6,50 € pro m<sup>2</sup> Neubaumieter im Sozialen Wohnungsbau
- **Kontrolle der Instandhaltungs- und Nebenkosten** durch die IBB.
- **Coaching der sechs städtischen Wohnungsgesellschaften** durch eine Holding mit Vetorecht bei Verkäufen
- **Gewinnverwendung** nur für **Schuldendienst** und **Reinvestition**
- **55% des städtischen Wohnungsbestandes für WBS-Mieter\*innen**
- **Mierrat mit Informationsrecht** bei Investitionsvorhaben
- **Ein Sitz für die Mieter\*innenschaft im Aufsichtsrat** der städt. Wohnungs-AGs

**Junktin: Fortsetzung des Volksbegehrens** für den Fall, dass der Gesetzentwurf, der bis zum 15.11.2015 im AHB angenommen sein muss, von diesen Eckpunkten abweicht.



# Eine erklärende Ergänzung





## Fünf Eckpunkte für einen „anderen“ Gesetzentwurf

**Jeder Mißbrauch wirtschaftlicher Macht ist widerrechtlich.** (Berl. Verf. Artikel 24, Satz 1)

**Eine Enteignung kann nur zum Wohle der Allgemeinheit auf gesetzlicher Grundlage vorgenommen werden.** (Artikel 23.2)

- Wohnrecht ist unveräußerliches Nutzungsrecht  
**Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum.** (Berl. Verf. Artikel 28.1, Satz 1)
- Grundstücke & Wohnhäuser gehören der Gemeinde
- Wohnhäuser werden von der Gemeinde errichtet
- Die Miete entspricht den Nutzungskosten
- Wohnhäuser werden von den Bewohner\*innen kollektiv selbstverwaltet