

**Gesetz über die Neuausrichtung der
sozialen Wohnraumversorgung in Berlin
(Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)**

Artikel I

**Änderung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin
(Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)**

Das Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe zu § 2 erhält folgende Fassung:
„§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)“.
- b) Hinter § 11 wird in der Übersicht „§11a – Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen“ eingefügt.

2. § 2 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 2

**Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich
geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)**

- (1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 40 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert worden ist, haben auf Antrag, insoweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Nettokaltmiete, der
 - a) 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden bis Energieeffizienzklasse E,
 - b) 27 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse F,
 - c) 26 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse G oder
 - d) 25 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse H

übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:

- a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
- b) 65 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
- c) 80 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
- d) 90 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
- e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln. Die maßgebliche Energieeffizienzklasse bzw. der Endenergiewert ist dem gültigen Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung zu entnehmen.

(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben nur dann einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist. Die anrechnungsfähige Nettokaltmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.

(5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche in Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttokaltmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.

(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.

(7) Ein Mietzuschuss wird maximal in Höhe von monatlich 2,50 Euro pro m² der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der in Satz 1 genannten Betrag verändert sich am 1. Januar 2017 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Der jeweils geänderte Betrag ist jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen und der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind unverzüglich mitzuteilen,
3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für denjenigen, der geleisteten Mietzuschuss zu erstatten hat. Kommt derjenige, der Mietzuschuss beantragt oder erhält, seinen Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

- (9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Mietzuschuss ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.
- (10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragen. Ein Vorverfahren findet nicht statt."

3. Nach § 11 wird folgender § 11a eingefügt:

„§ 11a

Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

- (1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 16 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist).
- (2) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b) des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen

vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des fünfzehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

- (3) Vorzeitige barwertige Rückzahlungen von Förderdarlehen (Aufwendungsdarlehen) haben keine Auswirkungen auf das planmäßige Ende der öffentlichen Wohnungsbindungen und begründen keine Möglichkeit der Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten.
- (4) Großflächige Freistellungen von den öffentlichen Belegungsbindungen sind untersagt.

Artikel II

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

§ 1

Aufgaben und Ziele

- (1) Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).
- (2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen durch Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums, Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei.
- (3) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen richten ihre Unternehmensziele insbesondere auch darauf aus, durch Neubau und Zukauf ihren Wohnungsbestand zu erweitern und auf Dauer zu erhalten. Die Wohnungsunternehmen kaufen dazu gezielt Sozialwohnungen höchstens zum Verkehrswert an. Der Zukauf anderer Wohnungsbestände soll vorrangig innerstädtische Wohnlagen umfassen.
- (4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen bei der Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben sicher, dass mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen mit Wohnraumförderungsmitteln aus dem Sondervermögen "Wohnraumförderfonds Berlin" errichtet werden.

§ 2

Wohnungsvergabe und Mietentwicklung

- (1) 55 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absätze 3 bis 5 vergeben werden. Davon sollen 20 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen mit zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen. Die verbleibenden 80 Prozent sollen vorrangig an Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert worden ist (WoFG), vergeben werden.

- (2) Bewerberinnen und Bewerber um eine Mietwohnung darf die Anmietung einer Wohnung nicht allein wegen einer negativen Bonitätsauskunft einer privaten Auskunftfeigei verweigert werden.
- (3) Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen sollen nach dem Wohnwert und der Größe der Wohnungen gestaffelt werden und für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein.
- (4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Folgendes einhalten:
 - a) Die Miete soll sich innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als insgesamt 15 Prozent erhöhen. Mieterhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB bleiben hiervon unberührt.
 - b) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende Miete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht über den Betrag erhöht werden, welcher 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist.
 - c) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende Miete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht den Betrag überschreiten, welcher 27 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist und dieser Mieterhaushalt in einem Gebäude mit einem Endenergieverbrauchswert gemäß dem Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung von größer als 170 kWh/m²/a wohnt.
- (5) Bei Durchführung von Mieterhöhungen gemäß § 559 Absatz 1 BGB soll
 - a) die Nettokaltmiete höchstens um 9 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden,
 - b) die Nettokaltmiete auf einen Betrag begrenzt werden, der die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der durch die Modernisierung bewirkten Betriebskosteneinsparung nicht übersteigt und
 - c) die Härtefallregelung nach Absatz 4 b) gelten.

Nach Modernisierung soll die Miete nicht mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern es sich bei der Modernisierung nicht um umfassende Modernisierungsvorhaben handelt.

§ 3 Härtefälle

- (1) Die Anerkennung eines Härtefalls erfolgt auf Antrag. Antragsberechtigt für einen Härtefall ist der Mieterhaushalt, also jede natürliche Person, die Wohnraum gemietet hat und diesen selbst nutzt.
- (2) Ein Härtefall gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 Buchstabe b oder c oder Absatz 5 richtet sich nach der Haushaltsgröße, dem anrechenbaren Gesamteinkommen des Mieterhaushalts und der Wohnfläche.
- (3) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Einkommensgrenzen für das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts nicht überschritten werden:
 - a) 16.800 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt;
 - b) 25.200 Euro pro Jahr für einen Zweipersonenhaushalt;
 - c) zusätzlich 5.740 Euro pro Jahr für jede weitere zum Haushalt gehörende Person;
 - d) zusätzlich 700 Euro pro Jahr für jedes zum Haushalt gehörende Kind.

Das anrechenbare Gesamteinkommen wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anwendung der §§ 20 bis 24 WoFG ermittelt. Wohngeld und ähnliche Leistungen zur Senkung der Mietbelastung werden in die Ermittlungen der Einkommensgrenzen nach § 2 Absatz 4 Buchstaben b) oder c) oder Absatz 5 einbezogen.

- (4) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Wohnflächenobergrenzen nicht überschritten werden:
 - a) 45 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
 - b) 60 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
 - c) 75 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
 - d) 85 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
 - e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.
- (5) Bei Vorliegen besonderer Lebensumstände, wie bei kürzlichem Tod eines Haushaltsmitgliedes oder bei Rollstuhlbenutzung, können die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze um bis zu 20 Prozent anerkennen. Dasselbe gilt, wenn die Wohnung Besonderheiten in ihrem Wohnungsgrundriss aufweist, welche eine deutlich höhere Wohnfläche bewirken, als diese bei Wohnungen mit ähnlicher Wohnqualität üblich ist.

§ 4 Kündigung

- (1) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirken durch geeignete Maßnahmen wie durch Informations-, Beratungs-, Mediations- und ähnliche Verfahren darauf hin, dass außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen so weit wie möglich vermieden werden.

- (2) Erweist sich die fristlose Kündigung unter Beachtung des Absatzes 1 als unvermeidbar, so soll dem betroffenen Mieterhaushalt zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten werden.
- (3) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sollen erst dann vollzogen werden, wenn der betroffene Mieterhaushalt an Maßnahmen nach Absatz 1 nicht mitwirkt, anderweitig mit neuem Wohnraum versorgt ist oder er angebotenen zumutbaren Ersatzwohnraum innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt.
- (4) Auf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn der Mieterhaushalt bestehende Lohn- oder Gehaltsansprüche, Leistungsansprüche oder andere Forderungen gegenüber Dritten an das Wohnungsunternehmen bis zur Höhe der nicht erfüllten Mietforderungen sowie für zukünftig monatlich wiederkehrende Mietforderungen wirksam abgetreten hat bzw. der Leistungserbringer an das Wohnungsunternehmen zahlt.

§ 5

Eigenkapitalausstattung

- (1) Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben werden den landeseigenen Wohnungsunternehmen unentgeltlich Grundstücke des Fonds für Liegenschaften (BIM) als Sachwerteinlage übertragen.
- (2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen können direkte Zuführungen zur Eigenkapitalerhöhung erhalten.
- (3) Die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Überschüsse verbleiben in den Unternehmen und sind ausschließlich für die in § 1 genannten Zwecke einzusetzen.

§ 6

Mieterräte

- (1) Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen wird jeweils ein Mieterrat zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet.
- (2) Die Mieterräte befassen sich und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen sowie bei der Quartiersentwicklung und Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen.
- (3) Die Leitungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen den Mieterräten die Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen.
- (4) Die Mitglieder der Mieterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung.

- (5) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen können gewährt werden. Diese Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeit der Mieterräte angemessen unterstützen.
- (6) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.
- (7) Neben den Mieterräten können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden.

§ 7

Vertretung der Mieterschaft im Aufsichtsrat

- (1) Der Mieterrat benennt ein Mitglied aus dem Mieterrat für die Vertretung im Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Der Mieterrat benennt eine weitere Person, die als Gast an den Aufsichtsratssitzungen teilnehmen darf.
- (2) Das in den Aufsichtsrat zu entsendende Mitglied des Mieterrates wird mit einfacher Mehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrates aus dessen Mitte gewählt. Es kann mit Zweidrittelmehrheit der gewählten Mitglieder des Mieterrates aus dem Aufsichtsrat abberufen werden.
- (3) Die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat soll jeweils neun betragen, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen.

Artikel III

Gesetz zur Errichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts

§ 1

Errichtung, Rechtsform, Name

- (1) Das Land Berlin errichtet die Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“ als nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Anstalt führt den Namen „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“.
- (2) Gewährträger der Anstalt ist das Land Berlin. Für die Verbindlichkeiten der Anstalt haftet das Land Berlin uneingeschränkt, soweit bei ihr keine Befriedigung zu erlangen ist. Das Land Berlin gewährt einen Zuschuss, soweit die Anstalt zur Erfüllung ihrer Aufgaben aus eigener Kraft nicht in der Lage ist.
- (3) Die Anstalt ist der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung nachgeordnet. Sie entscheidet über Einstellung und Entlassung und sonstige Personalangelegenheiten, soweit nicht bei Beamten die Dienstbehörde zuständig ist.
- (3) Sitz der Anstalt ist Berlin.
- (4) Die Anstalt kann zur Regelung ihrer Angelegenheiten Geschäftsordnungen und Satzungen erlassen.

§ 2

Gegenstand der Anstalt

- (1) Aufgabe der Anstalt ist, politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben. Dazu können auch Vorschläge zur Struktur der Unternehmen gehören, wie beispielsweise zu gemeinsamen Beratungsangeboten für die Mieterhaushalte, zum gemeinsamen Einkauf sowie zu Energieeffizienzmaßnahmen.
- (2) Die Anstalt erwirbt kein eigenes Vermögen; sie betätigt sich nicht wirtschaftlich. Sie erwirbt keine Anteile an den Wohnungsunternehmen. Eine Veräußerung von Vermögens- oder Gesellschaftsanteilen der landeseigenen Wohnungsunternehmen bedarf der Zustimmung der Anstalt. Die Veräußerung ist ausgeschlossen, sofern zwei oder mehr Mitglieder des Verwaltungsrats widersprechen.

§ 3 Organe

- (1) Die Organe der Anstalt sind
 1. die Gewährträgersversammlung
 2. der Verwaltungsrat
 3. der Vorstand
 4. der Fachbeirat.

- (2) Die Gewährträgersversammlung besteht aus zwei Mitgliedern. Sie wird zu Beginn einer jeden Legislaturperiode gebildet und bleibt bis zu ihrer Neubildung im Amt (Amtszeit). Den Vorsitz führt das für Finanzen zuständige Mitglied des Senats. Weiteres Mitglied ist das für Wohnen zuständige Mitglied des Senats. Die Gewährträgersversammlung entscheidet über die Genehmigung des Jahresabschlusses, die Entlastung des Vorstandes, die Prüfung und Geltendmachung von Ansprüchen gegen Mitglieder des Verwaltungsrates und die Bestellung der Abschlussprüfer.

- (3) Der Verwaltungsrat der Anstalt besteht aus 15 Mitgliedern. Acht Mitglieder werden vom Senat von Berlin, fünf Mitglieder von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und zwei vom Fachbeirat der Anstalt benannt. Die wesentlichen Ergebnisse der Beratungen des Verwaltungsrats werden veröffentlicht, soweit keine schützenswerten wirtschaftlichen Daten der Unternehmen dem entgegenstehen.

- (4) Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Jeweils ein Mitglied wird von der für Finanzen und für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung entsandt. Die Vorstandsfunktion soll im Nebenamt wahrgenommen werden.

- (5) Die Anstalt beruft einen Fachbeirat. Dieser berät die Anstalt sowie die Organe der Wohnungsunternehmen, insbesondere die Mieterräte.

- (6) Beschlüsse werden von den Organen der Anstalt jeweils mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Für die Mitglieder des Vorstands, des Verwaltungsrats und des Fachbeirats werden keine Vertreter bestellt.

- (7) Die Mitglieder des Verwaltungsrates und des Fachbeirates sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten keine Vergütung. Für die Teilnahme an Sitzungen kann mit Zustimmung des Vorstands eine Entschädigung gewährt werden.

- (8) Der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands. Er kann jederzeit vom Vorstand Berichterstattung über alle Angelegenheiten der Anstalt verlangen. Der Verwaltungsrat wählt aus seiner Mitte einen Sprecher oder eine Sprecherin sowie deren Stellvertretung, die den Verwaltungsrat gegenüber dem Vorstand vertritt.

§ 4

Verpflichtungserklärungen

Alle Verpflichtungserklärungen bedürfen der Schriftform; die Unterzeichnung erfolgt unter dem Namen der Anstalt durch den Vorstand.

§ 5

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

- (1) Die Anstalt ist sparsam und wirtschaftlich unter Beachtung des öffentlichen Zwecks zu führen.
- (2) Der Vorstand hat den Jahresabschluss bis zum Ende des ersten Kalenderhalbjahres aufzustellen und nach Durchführung der Abschlussprüfung dem Verwaltungsrat zur Feststellung vorzulegen.

§ 6

Treue- und Schweigepflicht

- (1) Die Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vorstands der Anstalt sind verpflichtet, sich für das Wohl der Anstalt einzusetzen. Sie haben alles zu unterlassen, was sie in Widerspruch zu den Zwecken der Anstalt setzen könnte.
- (2) Die Mitglieder der Organe der Anstalt haben über vertrauliche Angaben und Gegenstände der Anstalt, namentlich über Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch ihre Tätigkeit bekanntgeworden sind, Stillschweigen zu bewahren. Diese Pflicht bleibt auch nach dem Ausscheiden aus den Organen der Anstalt bestehen.

Artikel IV

Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Berlin“

§ 1 **Errichtung**

Das Land Berlin errichtet unter dem Namen „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB)“ ein Sondervermögen.

§ 2 **Zweck**

- 1 Das Sondervermögen dient der Finanzierung von Förderprogrammen
 - 1 zum Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums,
 - 2 zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum,
 - 3 zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie
 - 4 zum Erwerb von bestehendem Wohnraum,wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgt.

Eine Finanzierung erfolgt nur für solche Förderprogramme, für deren Durchführung die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen Verwaltungsvorschriften erlassen hat.
- 2 Entnahmen aus dem Sondervermögen sowie der Einsatz für andere als die in Absatz 1 genannten Zwecke sind unzulässig.

§ 3 **Stellung im Rechtsverkehr**

- 1 Das Sondervermögen ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal. Es darf keine Verpflichtungen zu seinen oder zu Lasten des Landes Berlin eingehen. Das Sondervermögen ist vom übrigen Vermögen des Landes Berlin, seinen Rechten und Verbindlichkeiten, getrennt zu halten.
- 2 Das Sondervermögen wird von der Investitionsbank Berlin treuhänderisch verwaltet. Die Fachaufsicht über die Verwaltung des Sondervermögens obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Einzelheiten regelt ein Treuhandvertrag.

§ 4 Finanzierung

- (1) Auf das Sondervermögen werden die auf der Grundlage des Haushaltsgesetzes 2014/15 bereitgestellten Mittel des Wohnungsneubaufonds übertragen.
- (2) Dem Sondervermögen werden Mittel zur Wohnraumförderung für die in § 2 Absatz 1 genannten Zwecke nach Maßgabe der Feststellungen in den jeweiligen Haushaltsgesetzen des Landes zugeführt.
- (3) Dem Sondervermögen fließen die Zins- und Tilgungsleistungen aus den als Darlehen vergebenen Mitteln gemäß Absatz 1 und 2 zu.
- (4) Dem Sondervermögen zugeführte Mittel, welche zum jeweiligen Jahresende nicht durch Förderzusagen gebunden sind, verbleiben dem Sondervermögen als Rücklage. Die Rücklage kann in den Folgejahren zur Finanzierung von Fördermaßnahmen gemäß § 2 verwendet werden.

§ 5 Wirtschaftsplan

- 1 Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Einnahmen und Ausgaben des Sondervermögens werden in einem Wirtschaftsplan veranschlagt. Der Wirtschaftsplan ist in Forderungen und Verbindlichkeiten, Einnahmen und Ausgaben auszugleichen.
- 2 Im Übrigen ist § 113 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung anzuwenden.

Artikel V

Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG)

Die Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz (GVBl. 1996, S. 302,472), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283), wird wie folgt geändert:
Nach Nr. 9 Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Fachaufsicht und Genehmigung des Wirtschaftsplans für den Wohnraumförderfonds.“

Artikel VI

Änderung des Gesetzes über die Investitionsbank Berlin – Investitionsbankgesetz - IBBG

Das Gesetz über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz – IBBG) vom 25. Mai 2004 (GVBl. S. 226), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 45) wird wie folgt geändert:

Nach § 3 Absatz 5 werden folgende Absätze 6 und 7 eingefügt:

„(6) Im Rahmen der nach § 5 Absatz 2 Buchstabe d) obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung soll die Investitionsbank Berlin jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung

- der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete,
- der letzten Betriebskostenabrechnung,
- der ausreichenden Instandhaltung der Objekte

durchführen.

Ergänzend hierzu berät die Investitionsbank Berlin die Eigentümer insbesondere älterer der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Objekte zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen.

(7) Mieterinnen und Mietern von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, erteilt die Investitionsbank auf deren Anforderung hin Auskunft über die Förderbestimmungen, soweit diese sich auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.“

Artikel VII

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines

1. Anlässe für den Gesetzentwurf

Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

Seit 2011 nimmt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Berlins jährlich um zwischen 40.000 bis 50.000 Menschen zu. Der Bevölkerungszuwachs, der auch in den kommenden Jahren anhalten wird, basiert auf der hohen Attraktivität Berlins als Wohn- und Arbeitsort für Zuwanderinnen und Zuwanderer aus Deutschland, aus dem europäischen Ausland und weit darüber hinaus. Dadurch eröffnen sich einerseits sehr große Zukunftschancen für die Stadtentwicklung. Andererseits ist die Zuwanderung kurz- und mittelfristig mit erheblichen und sich deutlich verschärfenden Engpässen am Wohnungsmarkt verbunden.

Das im vergangenen Jahrzehnt noch große Potenzial an leer stehenden und sofort wiedervermietbaren Wohnungen ist heute weitgehend abgebaut. Bei den vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vertretenen Mitgliedsunternehmen lag Ende 2014 der Wohnungsleerstand mit 1,9 Prozent in einer Größenordnung, der eine deutliche Marktanspannung signalisiert.

Zwar sind in Folge der gestiegenen Wohnungsnachfrage auch die Baufertigstellungen von zwischen 3.000 und 4.000 Wohnungen pro Jahr im vergangenen Jahrzehnt auf rd. 9.000 Wohnungen 2014 deutlich angestiegen. Auch lässt der Anstieg der Baugenehmigungen auf rd. 20.000 und mehr erwarten, dass 2015 und in den Folgejahren die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen jeweils oberhalb von 10.000 Wohnungen jährlich liegen wird. Allerdings kann die Entwicklung der Baufertigstellungen bisher noch nicht mit dem Tempo der wachsenden Wohnungsnachfrage mithalten.

Infolge der Attraktivität Berlins drängt in Erwartung steigender Immobilien- und Mietpreise seit Jahren Anlagekapital aus dem In- und Ausland nach Berlin. Dies führt zu weiterem Nachfragedruck und steigenden Preisen. Vor allem für Wohnungsuchende haben sich die Wohnungsmarktbedingungen erheblich verschlechtert. Auswertungen der Angebotsmieten von im Internet angebotenen Mietwohnungen (jeweils IV. Quartal eines Jahres) zeigen, dass in Berlin von 2009 bis 2014 die Angebotsmieten um 43 Prozent gestiegen sind. Hierbei ging insbesondere das Angebot an preisgünstigen Wohnungen stark zurück: 2013/2014 wurden nur 10 Prozent der im Internet angebotenen Wohnungen zu Nettokaltmieten von weniger als 6,00 Euro pro m² Wohnfläche monatlich angeboten. Dies bedeutet, dass vor allem Haushalte mit geringeren Einkommen immer größere Probleme haben, bei der Wohnungssuche eine für sie passende Wohnung zu finden.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wirkt sich – bisher noch in deutlich schwächerer Form – auch auf die Bestandsmieten aus. Der Durchschnittswert aller im Berliner Mietspiegel 2003 abgebildeten nicht preisgebundenen Mieten lag bei 4,24 Euro pro m² Wohnfläche (monatliche Nettokaltmiete). Beim Mietspiegel 2013 lag dieser Wert bei 5,54 Euro pro m² Wohnfläche monatlich. Die Bestandsmieten sind somit von 2003 auf 2013 im Mittel um 30,7 Prozent (entspricht rd. 3,07 Prozentpunkten pro Jahr) gestiegen. Der Mittelwert des im Mai

veröffentlichten Berliner Mietspiegels 2015 liegt bei 5,84 Euro pro m² Wohnfläche monatlich. Dies entspricht einem Anstieg der Bestandsmieten gegenüber 2003 im Mittel um 37,7 Prozent. Der jährliche Anstieg über den Gesamtzeitraum hat sich dadurch geringfügig (auf rd. 3,14 Prozentpunkte pro Jahr) verstärkt. Dies verschärft zunehmend die anhaltenden Versorgungsschwierigkeiten einkommensschwächerer Haushalte. Haushalte, deren Einkommensentwicklung nicht mit der Mietentwicklung Schritt hält, sind gezwungen, stetig steigende Anteile ihres Nettoeinkommens für die Mietzahlung aufzuwenden.

Der Berliner Wohnungsmarkt hat sich dadurch insgesamt zu einem angespannten Wohnungsmarkt im materiell-rechtlichen Sinne des § 556 d Absatz 2 BGB entwickelt.

Wohnungs- und mietenpolitische Maßnahmen des Senats seit 2012

Vor dem Hintergrund des bis vor einigen Jahren entspannteren Berliner Wohnungsmarktes hatte die Wohnungspolitik in den beiden vorherigen Legislaturperioden einen deutlich geringeren Stellenwert als heute. Der damalige Senat hat mit Blick auf die Abwendung der drohenden Haushaltsnotlage des Landes zu Beginn des vergangenen Jahrzehnts diverse einschneidende Entscheidungen zu Lasten des Landesvermögens an Wohnungen sowie der Förderung von Sozialmietwohnungen getroffen, wie vor allem die Veräußerung der GSW mit rd. 65.000 Wohnungen und der Berliner Anteile der Gehag (heute als Deutsche Wohnen AG das Unternehmen mit dem größten Wohnungsbestand in Berlin) und die Entscheidung über die Nichtgewährung einer Anschlussförderung für rd. 28.000 Sozialmietwohnungen. Aus heutiger Sicht haben diese Entscheidungen den Handlungsspielraum der Berliner Wohnungspolitik erheblich eingeschränkt.

Seit Beginn der laufenden Legislaturperiode ist die Wohnungspolitik wieder eines der zentralen Handlungsfelder des Senats. Der Senat hat seit 2012 in schneller Abfolge eine Vielzahl von wohnungs- und mietenpolitischen Maßnahmen beschlossen:

- Seit Mai 2013 **Kappungsgrenzen-Verordnung**: Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten bei bestehenden Mietverhältnissen gemäß § 558 Absatz 3 BGB auf maximal 15 Prozent (vorher: 20 Prozent) innerhalb von drei Jahren
- „**Kündigungsschutzklausel-Verordnung**“ (Oktober 2013): Erwerber in Eigentumswohnungen umgewandelter Mietwohnungen dürfen Bestandsmietern frühestens zehn Jahre nach der Umwandlung (zuvor je nach Lage im Stadtgebiet drei bzw. sieben Jahre) wegen Eigenbedarfs kündigen.
- **Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten** mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (04. September 2013; Fortschreibung 10. Dezember 2014).
- Seit Mai 2014 **Zweckentfremdungsverbot**
- Bündnis für Wohnungsneubau mit den Bezirken (26. Juni 2014).
- Bündnis für Wohnungsneubau mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden (02. Juli 2014).
- **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** (August 2014; Fortschreibung April 2015).
- 2014 erstmals seit 2001 wieder **Mietwohnungsneubauförderung**
- **Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik**:
 - Sachwerteinlage für den Wohnungsbau geeigneter landeseigener Grundstücke in das Vermögen der landeseigenen Wohnungsunternehmen,

- Veräußerung landeseigener Grundstücke an Wohnungsbaugenossenschaften zum Verkehrswert,
- Konzeptverfahren bzw. bedingte Bieterverfahren mit vorgegebenen Anteilen mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen.
- Programmteil "**Experimenteller Geschosswohnungsbau (preiswertes Segment)**" im Rahmen des vom Berliner Abgeordnetenhaus eingerichteten **Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)**.
- Mit der **Umwandlungsverordnung** vom März 2015 haben die Bezirke zudem ein Instrument erhalten, mit dem sie in Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen können.
- Seit dem 01. Juni 2015 als erstes Bundesland Einführung der **Mietenbegrenzungsverordnung (sogenannte Mietpreisbremse)**: Wiedervermietungsmieten dürfen – von einigen Ausnahmen wie z.B. Neubauten oder umfassend modernisierten Beständen abgesehen – nicht höher als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die genannten und weitere Maßnahmen werden in den kommenden Jahren wesentlich dazu beitragen, den heute stark angespannten Wohnungsmarkt auch bei weiterhin steigenden Bevölkerungszahlen deutlich zu entlasten. Gleichzeitig wird trotz der zügig eingeleiteten Aktivitäten der Druck auf den Wohnungsmarkt auch künftig hoch bleiben. Somit sind in den kommenden Jahren noch weitere wohnungspolitische Maßnahmen erforderlich. Zu diesen weiteren Maßnahmen gehört der hier vorgelegte Entwurf des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz WoVG Bln).

Entwicklung der Bestände des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) in Berlin

Die Entwicklung der bis 1997 im Rahmen des sogenannten „Ersten Förderweges“ mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes geförderten Bestände des Sozialen Mietwohnungsbaus zeigt, dass deren Wirksamkeit als wohnungspolitisches Instrument aus verschiedenen Gründen aktuell abnimmt. Das liegt zum einen daran, dass durch das Auslaufen von Förderbindungen (sowohl durch planmäßige Tilgung der öffentlichen Mittel bei den frühen Förderjahrgängen vor 1972 als auch durch die beim gegenwärtig niedrigen Zinsniveau für Fördernehmer mit entsprechender Bonität attraktive nominalwertige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen mit zehnjähriger Nachwirkungsfrist) die Anzahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialwohnungen ständig kleiner wird.

Am 01. Januar 2015 umfasste der Bestand an Sozialmietwohnungen insgesamt 123.500 Wohnungen; darunter entfielen rd. 21.200 auf Wohnungen in Objekten, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete (Wohnungen ohne Anschlussförderung) sowie weitere 102.300 öffentlich geförderte Wohnungen (Wohnungen mit Anschlussförderung). Dieser Sozialwohnungsbestand wird in den kommenden zehn Jahren um rund 40.000 Wohnungen zurückgehen (vor allem Wohnungen mit Anschlussförderung).

Der zweite Problemkreis betrifft die Entwicklung der Mieten in den geförderten Beständen. Sie kann dazu führen, dass Sozialmietwohnungen in Miethöhen hineinwachsen, die für einkommensschwächere Haushalte nicht mehr bezahlbar sind. 66 Prozent der Haushalte

erfüllen aktuell gemäß einer im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Februar/März 2015 durchgeführten Mieterbefragung aufgrund ihres Einkommens die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein (bis 140 Prozent der in § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes festgelegten Einkommensgrenzen). Mehr als ein Viertel der Haushalte (26 Prozent) im Sozialen Mietwohnungsbau bezieht Grundleistungen nach SGB II („Hartz IV“) oder SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Der Berliner Soziale Wohnungsbau erfüllt somit seiner Belegungsstruktur nach die Anforderungen der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringeren Einkommen. Allerdings wird diese Wohnraumversorgungsfunktion durch die Miethöhe im Sozialen Wohnungsbau relativiert.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete (Ist-Miete) stieg im Sozialen Wohnungsbau von 4,72 Euro pro m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2006 auf 5,91 Euro pro m² Wohnfläche monatlich im Jahr 2014. Sie liegt damit oberhalb der Durchschnittsmiete im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand (gemäß Mietspiegel 2015 durchschnittlich 5,84 Euro pro m² Wohnfläche monatlich). Ein weiterer Anstieg der Mieten im Sozialen Wohnungsbau ist absehbar. Erstens liegt die im Sozialen Mietwohnungsbestand tatsächlich verlangte Miete (Ist-Miete) unterhalb der preisrechtlich zulässigen Miete, welche die Vermieter verlangen dürften, wenn sie alle die nach dem Kostenmietrecht des Sozialen Wohnungsbau zulässige Durchschnittsmiete voll ausschöpfen würden (durchschnittlich 7,33 Euro pro m² Wohnfläche). Zweitens erhöht sich in den Beständen mit Anschlussförderung die rechtlich zulässige Miete jährlich förderungsbedingt um 0,1278 Euro pro m² Wohnfläche monatlich. Alle drei Jahre treten noch die bundesrechtlich geregelten Anpassungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex hinzu. Drittens ist in dem vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Mietwohnungsbestand rechtlich die Erhöhung der Miete auf die volle Höhe der Kostenmiete grundsätzlich zulässig. Bisher hat die große Mehrzahl der Eigentümer diese nicht geltend gemacht, obwohl sie miet- und förderrechtlich nicht daran gehindert wären, diese Miete auch tatsächlich zu verlangen.

Zum weiteren Umgang mit den Beständen des Sozialen Wohnungsbaus wurde daher von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Expertenrunde mit Vertreterinnen und Vertretern der Politik (baupolitische Sprecher der Abgeordnetenhausfraktionen), Verwaltung und Investitionsbank (IBB), von Mieter- und Vermieterverbänden sowie von Betroffenenvertretungen und Sozialverbänden eingerichtet. Die Expertenrunde tagte von November 2014 bis März 2015 fünf Mal und erbrachte wichtige Hinweise für Lösungsansätze, die teilweise kontrovers diskutiert wurden. Seitens des Senats wurden zum Ende der Sitzungsreihe unter anderem insbesondere folgende Ansätze gesehen: finanzielle Unterstützung von Mieterhaushalten um tragbare Mietenbelastungen von höchstens 30 Prozent des Nettoeinkommens zu sichern, Ausweitung der Mietprüfungen der IBB sowie Einführung von Betriebskostenprüfungen und Untersuchung von Instandhaltungsmängeln durch die IBB, behutsame Modernisierung der Bestände, Einschränkung barwertiger Rückzahlungen, Erweiterungen von Informationspflichten der Vermieter gegenüber Mietern.

Initiative Mietenvolksentscheid

Parallel zur Arbeit der Expertenrunde erarbeitete die Initiative Mietenvolksentscheid alternative Vorschläge und bereitete ein Volksbegehren vor. Dazu reichte sie ihren Entwurf eines Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin

(Berliner Wohnraumversorgungsgesetz) am 03. März 2015 bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport zur amtlichen Kostenschätzung nach § 15 Absatz 1 Abstimmungsgesetz ein.

Der Gesetzentwurf umfasst insgesamt 52 Paragraphen, welche sich in die sechs Abschnitte

- Erster Abschnitt: Ziele der Neuausrichtung des sozialen Wohnens in Berlin
- Zweiter Abschnitt: Errichtung eines Wohnraumförderfonds zur Sicherung tragbarer Mieten im Sozialen Wohnungsbau
- Dritter Abschnitt: Soziale Ausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung
- Vierter Abschnitt: Sicherung der Miete und Bindungen im Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen ohne Anschlussförderung
- Fünfter Abschnitt: Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau
- Sechster Abschnitt: Schlussvorschriften

gliedern. Der Gesetzentwurf - Stand 09. März 2015 - ist auf der Website des Mietenvolksentscheid e.V. unter <https://mietenvolksentscheidberlin.de/wp-content/uploads/2015/03/150308c-WoVG-Bln-mit-Begruendung.pdf> abrufbar (Stand: 02. September 2015).

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erstellte amtliche Kostenschätzung setzt die Kosten mit rd. 793 Mio. Euro im ersten Jahr der von der Initiative angestrebten Gesetzesgeltung (2017) bzw. rd. 3,3 Mrd. Euro über den Fünfjahreszeitraum (2017 - 2021) an. Die Kosten werden von der Initiative mit 256 Mio. Euro im ersten Jahr bzw. rd. 1,256 Mrd. Euro deutlich niedriger veranschlagt. Eine umfängliche Anhörung und Aussprache zu den Kosten des Gesetzentwurfs fand in der 80. Sitzung des Hauptausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses am 24. Juni 2015 statt.

Innerhalb von ca. zwei Monaten hat die Initiative ca. 50.000 Unterschriften von Unterstützerinnen und Unterstützern des Volksbegehrens gesammelt, von denen über 40.000 seitens der Senatsverwaltung für Inneres und Sport am 18. Juni 2015 als gültig anerkannt wurden. Somit ist die erforderliche Mindestzahl von Unterstützungsunterschriften für die Einleitung eines Volksbegehrens nach dem Berliner Abstimmungsgesetz innerhalb sehr kurzer Zeit deutlich überschritten worden.

Die federführend von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport eingeleitete rechtliche Zulässigkeitsprüfung des Gesetzentwurfs (abschließender Entwurfsstand: 15. Juli 2015) erwies sich angesichts der Vielschichtigkeit der im Gesetzentwurf angesprochenen Themen als sehr schwierig und zeitaufwändig.

Die Initiative hat zu einer breiten mietenpolitischen Diskussion beigetragen. Vor diesem Hintergrund kam es zu ersten Sondierungsgesprächen zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Initiative, Fraktionen des Berliner Abgeordnetenhauses und des Senats. Diese Sondierungen mündeten schließlich im August 2015 in intensive ergebnisorientierte Gespräche. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Gespräche hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diesen Gesetzentwurf erarbeitet.

2. Gegenstände des Gesetzes

Das Gesetz ist ein Artikelgesetz mit folgenden sieben Artikeln:

- **Artikel I:** Änderung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)
- **Artikel II:** Erlass eines neuen Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung
- **Artikel III:** Neues Gesetz zur Errichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“
- **Artikel IV:** Neues Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Berlin“
- **Artikel V:** Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG)
- **Artikel VI:** Änderung des Gesetzes über die Investitionsbank Berlin (Investitionsbankgesetz – IBBG)
- **Artikel VII:** Inkrafttreten

Das Gesetz beinhaltet somit

a) den Erlass von **drei neuen Gesetzen**

- **Artikel II:** Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen,
- **Artikel III:** Gesetz zur Errichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“,
- **Artikel IV:** Errichtung des Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Berlin“,

b) die **Änderung von drei geltenden Gesetzen**

- **Artikel I:** Wohnraumgesetz Berlin,
- **Artikel V:** Allgemeines Zuständigkeitsgesetz,
- **Artikel VI:** Investitionsbankgesetz,

c) die Regelung zum Inkrafttreten.

Sämtliche neuen Gesetze, Gesetzesänderungen und die Regelungen zum Inkrafttreten sind auf die **Regelungsgegenstände**

- Wohnungspolitik,
- Recht des Wohnungswesens,
- Recht der Wohnraumförderung sowie
- landeseigene Wohnungsunternehmen

bezogen. Sie betreffen dabei Gegenstände, für deren rechtliche Regelung der **Landesgesetzgeber** unter Beachtung der jeweils einschlägigen Bundes- und EU-rechtlichen Rahmenbedingungen die **volle Gesetzgebungskompetenz** hat.

In Verbindung mit der Regelung zum Inkrafttreten (Artikel VII; seitens des Senats wird ein Inkrafttreten zum 01. Januar 2016 befürwortet) haben vor allem die Regelungen

- Artikel I Änderung Wohnraumgesetz Berlin und
- Artikel IV Sondervermögen "Wohnraumförderfonds Berlin"

unmittelbare finanzielle Auswirkungen von teilweise beachtlicher Größenordnung bereits auf den **Landeshaushalt 2016/2017**. Aus Sicht des Senats empfiehlt sich insofern eine Behandlung dieses Gesetzes in enger zeitlicher und sachlicher Verbindung mit den parlamentarischen Beratungen über den Senatsentwurf zum Doppelhaushalt 2016/2017.

3. Zusammenfassender Überblick über das Artikelgesetz

Den Einzelbegründungen der Regelungen des Gesetzes wird als einleitender Überblick folgende Kurzcharakteristik der wesentlichen Gesetzesinhalte vorangestellt. Diese beschränkt sich auf die wesentlichen Kernelemente der vorgeschlagenen Regelungen. Zu den Einzelheiten wird auf die Einzelbegründungen verwiesen. Der Überblick gliedert sich in die Regelungen des Artikelgesetzes

- zum Sozialen Wohnungsbau (3.1 bis 3.3): Artikel I und Artikel VI,
- zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen (3.4 und 3.5): Artikel II und Artikel III,
- zum Wohnraumförderfonds Berlin (3.6): Artikel IV und Artikel V.

3.1 Artikel I Nr. 2.: Änderung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln): Neufassung von § 2 Wohnraumgesetz Berlin: Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)

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

Die Anspruchsgrundlagen für die finanzielle Unterstützung werden dadurch direkt im Wohnraumgesetz Berlin selbst mittels Neufassung seines § 2 (und nicht mehr wie bisher mittels Verwaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 2 WoG Bln) geregelt. Die Neuregelung soll folgende wesentliche Verbesserungen gegenüber dem bisher praktizierten System der zusätzlichen Mietensubventionierung im Sozialen Wohnungsbau bewirken:

(1) Einen gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Zuschuss zur Miete haben ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelungen

- a) alle Haushalte, die auf der Grundlage eines gültigen Mietvertrages eine Sozialmietwohnung (also eine mit öffentlichen Mitteln auf Grundlage des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderte Mietwohnung, welche sich in Förderbindungen - Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen - befindet, weil noch öffentliche Mittel valutieren oder - im Falle der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel - eine gesetzlich oder vertraglich geregelte Nachwirkungsfrist für diese Bindungen besteht), sofern
- b) ihr anrechenbares Haushaltseinkommen innerhalb der Berliner Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung im Sozialen Wohnungsbau liegt und soweit
- c) die vom Haushalt angemietete Wohnfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Personenzahl der in der Wohnung wohnenden Haushaltsmitglieder steht.
- d) Bei Sozialmietwohnungen, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, besteht der Anspruch auf Mietzuschuss nur dann, wenn der Mietvertrag vor dem 01. Januar 2016 abgeschlossen wurde.

(2) Ein Mietzuschuss wird grundsätzlich dann gezahlt, wenn die Nettokaltmiete für den angemessenen Umfang der Wohnfläche die Grenze von 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens des Haushalts überschreitet. Bei anspruchsberechtigten Haushalten, die in Gebäuden mit schlechtem energetischem Zustand (ab Energieeffizienzklasse F; nachgewiesen durch den Gebäude-Energieausweis) wohnen, wird der Mietzuschuss bereits bei geringeren Nettokaltmietenbelastungen gezahlt (ab 25 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens, wenn das Gebäude in einem sehr schlechten energetischen Zustand ist: Energieeffizienzklasse H) ab. Die Höhe des Mietzuschusses beträgt maximal 2,50 Euro pro m² der angemessenen Wohnfläche. Diese Obergrenze wird durch Anbindung an den Verbraucherpreisindex für Deutschland jährlich weiterentwickelt.

(3) Der Anspruch auf Mietzuschuss besteht bereits mit dem Inkrafttreten des Gesetzes ab 01. Januar 2016. Von den rd. 118.000 Haushalten, die 2016 in Sozialmietwohnungen wohnen, werden voraussichtlich rd. 26.000 Haushalte (22 Prozent der Sozialmieterhaushalte) einen Anspruch auf Mietzuschüsse haben. Daneben werden voraussichtlich auch viele andere Haushalte einen Antrag auf Mietzuschüsse stellen, bei denen kein Anspruch auf Mietzuschüsse besteht. Es wird somit innerhalb sehr kurzer Zeit ein Bearbeitungsverfahren für eine neuartige Geldleistung zu organisieren sein, für das derzeit weder innerhalb der Bezirks- oder Hauptverwaltungen noch bei der Investitionsbank Berlin die erforderlichen Personalkapazitäten vorhanden sind. Um angesichts des großen Unterstützungsbedarfs der betroffenen Mieterinnen und Mieter schnell Zuschüsse bewilligen zu können, wird angestrebt, einen externen Dienstleister mit der Durchführung der Mietzuschussregelung zu beauftragen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat eine entsprechende Dienstleistung öffentlich ausgeschrieben und strebt an, im Dezember 2015 einen geeigneten Dienstleister gefunden zu haben, der dann mit dem Inkrafttreten des Gesetzes die Antragsannahme und Fallbearbeitung übernehmen soll. Damit soll erreicht werden, dass bereits ab Gesetzeskraft Anträge auf Mietzuschüsse entgegengenommen und erste Bewilligungen im Lauf des März 2016 erteilt werden können.

(4) Die Mietzuschussregelung gehört zu den finanziell wichtigsten Entscheidungsgegenständen des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin. Der Senat rechnet für 2016 mit Kosten von rd. 40 Mio. Euro einschließlich der Bearbeitungskosten. Bis 2020 wird mit einem Anstieg der Kosten auf rd. 44 Mio. Euro gerechnet. Die Kosten im Fünfjahreszeitraum 2016 bis 2020 werden sich nach dieser Schätzung auf insgesamt rd. 212 Mio. Euro belaufen.

3.2 Artikel I Nr. 3.: Änderung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln): § 11a - Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

Der neu in das Wohnraumgesetz Berlin einzufügende § 11a soll innerhalb der durch Artikel 14 Grundgesetz gesetzten Grenzen dem Problem der anhaltenden Verringerung des Bestandes an Sozialmietwohnungen in gewissem Umfang begegnen. Dazu wird die sogenannte "Nachwirkungsfrist" bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel von derzeit zehn Jahren auf zwölf Jahre verlängert. Ergänzend dazu wird die Nachwirkungsfrist bei vollständiger vorzeitiger Rückzahlung von Darlehen, welche durch Verstöße des Fördernehmers gegen Förderbestimmungen ausgelöst wurden, von derzeit zwölf auf fünfzehn Jahre verlängert.

Für vorzeitige Rückzahlungen zum Barwert, die von 2011 bis 2013 auf der Grundlage des Wohnraumgesetzes Berlin u.a. mit dem sofortigen Bindungsende für jede zweite frei werdende Wohnung sowie einer Neufestsetzung der Miete und des Bindungszeitraums auf zwanzig Jahre ab Darlehensrückzahlung verbunden waren, wird jetzt geregelt, dass Barwertrückzahlungen weder zu einer Verkürzung des Bindungszeitraums führen noch die Möglichkeit der kategorischen Freistellung der geförderten Wohnungen von den Bindungen eröffnen. Des Weiteren werden großflächige Freistellungen von den öffentlichen Belegungsbindungen untersagt.

3.3 Artikel VI: Änderung des Gesetzes über die Investitionsbank Berlin – Investitionsbankgesetz - IBBG

Ebenfalls den Umgang mit dem bestehenden Sozialen Wohnungsbau regelt die Ergänzung des Gesetzes über die Investitionsbank Berlin (Investitionsbankgesetz - IBBG) um zwei zusätzliche Absätze in § 3 IBBG:

(1) Der neue § 3 Absatz 6 IBBG erweitert bzw. präzisiert die Prüfungspraxis der Investitionsbank Berlin im Sozialen Wohnungsbau, indem er der IBB eine Zielvorgabe für die Prüfung der

a) Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Mieten,

b) Betriebskostenabrechnungen und

c) Instandhaltung der im Ersten Förderweg geförderten Mietwohnungen

vorgibt. Dies orientiert sich an dem Ziel, dass jede in Bindungen befindliche Wohnung mindestens in einem fünfjährigen Turnus von der IBB auf Einhaltung der Förderbedingungen geprüft werden soll. Darüber hinaus wird der IBB ohne die Vorgabe eines festen Turnus, aber mit Schwerpunktsetzung bei den älteren Förderjahrgängen, die Aufgabe übertragen, Eigentümer zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung ihrer Objekte mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen zu beraten. Indem die aufgeführten Regelungen auf eine stärkere Kontrolle der Miet- und Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau abstellen, ergänzen sie sinnvoll die Mietzuschuss-Regelungen des Artikels I Nr. 2.

(2) Der neue § 3 Absatz 7 IBBG sichert Mieterinnen und Mietern im Sozialen Wohnungsbau ein Auskunftsrecht gegenüber der IBB über die Förderbestimmungen, soweit diese sich unmittelbar auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.

3.4 Artikel II: Neues Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

Berlin ist Eigentümer von sechs Wohnungsunternehmen

- degewo,
- GESOBAU,
- Gewobag,
- HOWOGE,
- STADT UND LAND,
- WBM.

Diese landeseigenen Wohnungsunternehmen verwalteten gemäß dem vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen erstellten "Gesamtbericht 2014 im

Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins" Ende 2014 einen Gesamtbestand von rd. 391.000 Mieteinheiten, darunter knapp 285.000 Wohneinheiten. Sie beschäftigten rd. 3.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum lag bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen mit 5,51 Euro pro m² Wohnfläche monatlich deutlich unter dem Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels 2015 (5,84 Euro pro m² Wohnfläche monatlich).

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind in den privatrechtlichen Formen der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) bzw. der Aktiengesellschaft (AG) organisiert. Diese Rechtsformen lässt Artikel II - das neue Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung - unberührt. Das Gesetz beinhaltet rechtliche Rahmenvorgaben zu

- (1) **Aufgaben und Zielen** der landeseigenen Wohnungsunternehmen (§ 1),
- (2) **Wohnungsvergabe, Mietenentwicklung** und Mieten bei **Härtefällen** (§§ 2 und 3),
- (3) Vermeidung von **Zwangsräumungen bei Mieterückständen** (§ 4),
- (4) **Eigenkapitalzuführung** und **Verbleib von Überschüssen im Unternehmen** (§ 5)
- (5) sowie der Einrichtung je eines **Mierrates** (§ 6) pro Unternehmen, der aus der Mieterschaft gewählt wird und (§ 7) mit einem Mitglied und einem Gast im **Aufsichtsrat** des Unternehmens vertreten ist.

Diese Gesetzesregelungen sind durch die Aufsichtsräte, Vorstände und Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen jeweils in die für ihr Unternehmen geeigneten satzungsmäßigen Organisations- und Verfahrensregelungen umzusetzen.

Gesetzliche Oberziele der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind gemäß § 1 Absatz 1

- die "**Wohnungsmarktaufgabe**" (das ist die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung) und
- die "**Versorgungsaufgabe**" (das ist die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können,

welche in den Aufgabenfeldern der Unternehmen (§ 1 Absätze 2 bis 4) zu verwirklichen sind.

In den §§ 2 bis 5 werden die Rahmenvorgaben für einzelne besonders wichtige Aufgabenbestandteile weiter konkretisiert. Dabei überführt das Gesetz mit den Regelungen zur **Wohnungsvergabe** und **Mietenentwicklung** (§ 2) sowie zu **Härtefällen** anlässlich von Mieterhöhungen (§ 3) zum einen die Vereinbarungen des im Jahre 2012 zwischen den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umwelt und für Finanzen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen abgeschlossenen Mietenbündnisses, welches bisher bis 2016 befristet ist, in Dauerrecht. Zum andern gehen die Gesetzesregelungen insbesondere bei den Rahmenvorgaben zur Wohnraumversorgungsaufgabe sehr deutlich über das im Mietenbündnis Vereinbarte hinaus. So wird in § 2 Absatz 1 für die Wiedervermietung freiwerdender Wohnungen eine 55 Prozent-Quote zugunsten von Haushalten mit gültigem Wohnberechtigungsschein eingeführt. Innerhalb dieser Quote werden 20 Prozent der zu vermietenden Wohnungen für Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen, wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreute Wohngruppen und vergleichbare Bedarfsgruppen vorgehalten. Die verbleibenden 80 Prozent der Quote sollen mit Vorrang an wohnungssuchende Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vermietet werden.

Mit den im Gesetz sehr detaillierten Rahmenregelungen zu fristlosen **Kündigungen** aus Anlass von Mietrückständen (§ 4) soll erreicht werden, dass Kündigungen aus diesem Grund sowie darauf basierende **Zwangsvollstreckungsmaßnahmen** durch Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten von Informations-, Beratungs- und Hilfeangeboten weitgehend vermieden werden und allenfalls dann zur Anwendung kommen, wenn sichergestellt ist, dass die Betroffenen anderweitig mit Wohnraum versorgt sind oder angebotenen zumutbaren Ersatzwohnraum nicht angenommen haben.

Mit den Regelungen zur **Eigenkapitalausstattung** der landeseigenen Wohnungsunternehmen (§ 5) wird gesetzlich festgestellt, dass landeseigene Grundstücke als Sachwerteinlage unentgeltlich auf die Unternehmen übertragen werden (§ 5 Absatz 1), den Unternehmen Eigenkapital zugeführt wird (§ 5 Absatz 2) und dass erwirtschaftete Überschüsse im Unternehmen verbleiben und dort zweckgebunden eingesetzt werden (§ 5 Absatz 3). Diese Regelungen bilden die landesgesetzliche Basis für die vom Senat angestrebte Erweiterung der Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer Wohnungsmarktaufgabe weit über die bis zum Ende des Jahres 2016 zu erreichenden 300.000 Wohnungen hinaus.

Die Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter an den Unternehmensentscheidungen wird durch Einführung eines **Mieterrates** (§ 6) bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen gesetzlich verankert. Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Mieterrates werden nach einem vom jeweiligen Aufsichtsrat festzulegenden Wahlverfahren aus der Mitte der Mieterschaft gewählt, wobei die Zusammensetzung des Mieterrates die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren soll (§ 6 Absatz 4). Die Mieterräte haben umfassende Auskunfts- und Stellungnahmerechte zu den wesentlichen Unternehmensentscheidungen (§ 6 Absätze 2 und 3). Der Mieterrat ist durch ein aus seiner Mitte benanntes Mitglied und einen Gast im **Aufsichtsrat** vertreten (§ 7).

3.5 Artikel III: Neues Gesetz Errichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts Wohnraumversorgung Berlin

Durch Artikel III wird die nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“ eingerichtet (§ 1 Absatz 1). Die Anstalt ist vermögenslos und betätigt sich selbst nicht wirtschaftlich (§ 2 Absatz 2 Satz 1). Sie ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nachgeordnet (§ 1 Absatz 3). Gewährträger ist das Land Berlin (§ 1 Absatz 2). Der Vorstand der Anstalt besteht aus zwei Mitgliedern, die nebenamtlich tätig sind und von den Senatsverwaltungen für Finanzen bzw. für Stadtentwicklung und Umwelt entsandt werden (§ 3 Absatz 4). Von den fünfzehn Mitgliedern des Verwaltungsrates werden acht vom Senat, fünf von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und zwei vom Fachbeirat der Anstalt benannt (§ 3 Absatz 3). Der Fachbeirat wird von der Anstalt berufen. Er berät die Anstalt und die Organe der Wohnungsunternehmen, insbesondere deren Mieterräte (§ 3 Absatz 5).

Die Aufgabe der Anstalt besteht in der Entwicklung und weiteren Konkretisierung unternehmenspolitischer Leitlinien für die Wahrnehmung der in Artikel II geregelten Versorgungs- und Wohnungsmarktaufgaben der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Dies umfasst auch Vorschläge zur Struktur der Unternehmen, zu gemeinsamen Beratungsangeboten für die Mieterhaushalte, zum gemeinsamen Einkauf sowie zu Energieeffizienzmaßnahmen (§ 2 Absatz 1).

Die Anstalt hat darüber hinaus kontrollierenden Einfluss auf die Veräußerung von Vermögens- oder Gesellschaftsanteilen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (§ 2 Absatz 2 Sätze 2 und 3): Veräußerungen können nur mit Zustimmung der Anstalt erfolgen. Sie sind ausgeschlossen, wenn mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrats der Veräußerung widersprechen.

3.6 Artikel IV: Neues Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Berlin“ in Verbindung mit Artikel V: Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG)

Durch die Errichtung eines Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Berlin (SWB)“ (§ 1) soll erreicht werden, dass Haushaltsmittel, die in Darlehensform an Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung zu Zwecken der Schaffung, Modernisierung und Instandsetzung, des Erwerbs von Belegungsrechten oder zum Erwerb bestehenden Wohnraums ausgereicht werden, in Form ihrer Verzinsung und Tilgung durch die jeweiligen Darlehensnehmer wieder an das Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Berlin“ und nicht wie bisher an den allgemeinen Landeshaushalt zurückfließen („revolvieren“). Werden die ausgereichten Darlehen planmäßig bedient und fallen keine oder möglichst wenige Fördernehmer durch Zahlungsunfähigkeit aus, so vergrößert sich der Wohnraumförderfonds durch die entsprechenden Rückflüsse, die dann wiederum zur Förderung weiterer Vorhaben eingesetzt werden können.

Dem Sondervermögen sollen die Mittel zufließen, die das Land ab dem Haushaltsjahr 2014 für Zwecke der Wohnungsneubauförderung bereitgestellt hat bzw. in Haushaltsplänen ab 2016/2017 für Zwecke der Wohnraumförderung bereitstellen wird (§ 4).

Das Sondervermögen wird zweckgebunden für die Finanzierung von Förderprogrammen

1. zum Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums,
2. zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum,
3. zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie
4. zum Erwerb von bestehendem Wohnraum

eingesetzt. Notwendige Voraussetzung für den Mitteleinsatz ist, dass die entsprechenden Förderprogramme Regelungen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum enthalten müssen (§ 2 Absatz 1).

Das Sondervermögen ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal (§ 3 Absatz 1). Es wird von der Investitionsbank Berlin treuhänderisch verwaltet und untersteht der Fachaufsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (§ 3 Absatz 2). In diesem Zusammenhang wird durch Artikel V der Zuständigkeitskatalog der Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz (AZG) bei Nr. 9 Zuständigkeiten der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung) um die Zuständigkeit "Fachaufsicht und Genehmigung des Wirtschaftsplans für den Wohnraumförderfonds" erweitert.

b) Einzelbegründung

1. Zu Artikel I (Änderung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln))

Zu Nummer 1 (Änderung der Inhaltsübersicht WoG Bln)

Im Wohnraumgesetz Berlin wird die vorangestellte Inhaltsübersicht um den neuen § 11a mit den Regelungen zur Sicherung der Belegungsbindungen im Sozialen Wohnungsbau ergänzt sowie für § 2 entsprechend der neu gefassten Form geändert.

Zu Nummer 2 (§ 2 WoG Bln)

Mit der Neufassung des § 2 Wohnraumgesetz Berlin werden die bisherigen Regelungen zur Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe nur an vom Wegfall der Anschlussförderung Betroffene ersetzt durch Regelungen zur Gewährung von Mietzuschüssen an alle Mieterhaushalte im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit sehr hoher Mietbelastung.

Zu Absatz 1

Zur Senkung sehr hoher Mietbelastungen im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) wird ein Zuschuss zur Miete gewährt. Anspruchsberechtigt sind dem Grunde nach alle Mieterhaushalte, die die Einkommensgrenzen für den Bezug eines Berliner Wohnungsberechtigungsscheines einhalten.

Auf Antrag wird ein Mietzuschuss an Mieterhaushalte gewährt, der die Mietbelastung aus der Nettokaltmiete in Gebäuden mit gutem und normalem energetischen Zustand auf 30 Prozent senkt. Zur Berechnung der Mietbelastung werden höchstens die im Absatz 2 geregelten angemessenen Wohnflächen berücksichtigt.

Für eine angemessen große Wohnung wird die Nettokaltmietbelastung auf 30 Prozent zum anrechenbaren Haushaltseinkommen gesenkt. Beträgt bei einem Einpersonenhaushalt für eine angemessen große Wohnung die monatliche Nettokaltmiete 330 Euro und das anrechenbare Einkommen 1.000 Euro werden 30 Euro als monatlicher Mietzuschuss gezahlt. Die Nettokaltmietbelastung nach Mietzuschuss sinkt auf 30 Prozent.

Ist die Wohnung größer als die in Absatz 2 bestimmten angemessenen Wohnflächen, wird die Mietbelastung unter Zugrundelegung des Mietanteils für die angemessene Wohnfläche bestimmt. Beträgt die Nettokaltmiete für einen Einpersonenhaushalt in einer 55 m² großen Wohnung 385 Euro monatlich und das anrechenbare Einkommen 1.000 Euro, werden 50 Euro als Mietzuschuss gezahlt ($385 \text{ € mtl.} / 55 \text{ m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 350 \text{ € mtl.}; 350 \text{ €} - (1000 \text{ €} \times 30\%) = 50 \text{ €}$).

Das anrechenbare Gesamteinkommen wird gemäß Absatz 3 nach den §§ 20 bis 24 Wohnraumförderungsgesetz berechnet. Die Berechnung des anrechenbaren Einkommens erfolgt wie bei der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines; es wird unter

Heranziehung von Freibeträgen und Abzugsbeträgen ein „pauschales“ Haushaltneueinkommen bestimmt.

Mieterhaushalte in energetisch schlechten Gebäuden haben bei ansonsten gleichen Verhältnissen Anspruch auf einen höheren Mietzuschuss. Der höhere Mietzuschuss ist ein Ausgleich für die höheren Heizkosten bei energetisch schlechten Gebäuden.

Maßgebend für die Berücksichtigung einer niedrigen Mietbelastung ist die Einteilung in Energieeffizienzklassen gemäß Anlage 10 der Energieeinsparverordnung. Danach ergibt sich:

Energieeffizienzklasse	Endenergie in kWh/(m ² · a)	Senkung der Mietbelastung auf
A+ bis E	< 160	30 %
F	ab 160 bis <200	27 %
G	ab 200 bis <250	26 %
H	> 250	25 %

Für eine angemessen große Wohnung in einem energetisch schlechten Gebäude der Energieeffizienzklasse F wird die Nettokaltmietbelastung auf 27 Prozent zum anrechenbaren Haushaltseinkommen gesenkt. Beträgt bei einem Einpersonenhaushalt für eine angemessen große Wohnung die monatliche Nettokaltmiete 330 Euro und das anrechenbare Einkommen 1.000 Euro werden 60 Euro als monatlicher Mietzuschuss gezahlt. Die Nettokaltmietbelastung nach Mietzuschuss sinkt auf 27 Prozent. Gegenüber einem ansonsten vergleichbaren Mieterhaushalt in einem energetisch besseren Gebäude erhält der Mieterhaushalt monatlich 30 Euro mehr, um die höheren Heizkosten auszugleichen.

Zu Absatz 2

Für die Berechnung des Mietzuschusses werden die angemessenen Wohnflächen nach Haushaltsgröße bestimmt. Diese leiten sich aus den Wohnungsbauförderbestimmungen 1990 vom 16. Juli 1990 (ABl. S. 1379) ab. Dabei wurde die entsprechende Zimmerzahl der jeweiligen Haushaltsgröße zugeordnet. Die mit der Änderung der Wohnungsbauförderbestimmungen vom 13. Dezember 1992 (ABl. 1993, S. 98) erfolgte Absenkung der maßgeblichen Wohnflächen wurde nicht berücksichtigt.

Die zuständige Stelle prüft im besonderen Einzelfall, ob eine Überschreitung der angemessenen Wohnfläche zur Berechnung des Mietzuschusses berücksichtigt werden kann. Unter Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens kann sie bei Vorliegen besonderer Lebensumstände, zum Beispiel bei zweckbestimmt genutzten Rollstuhlwohnungen, schweren chronischen Krankheiten, die auf Grund ihrer Art regelmäßig mehr Wohnraum pro Person als der Durchschnitt erfordern, bei kürzlichem Tod eines Haushaltsmitglieds, bei nur vorübergehender Haushaltsverkleinerung (wie etwa Auslandsschulaufenthalt von Kindern) oder bei größerem Wohnflächenbedarf für vorübergehend in der Wohnung wohnenden nahen Angehörigen (wie etwa bei zeitweiliger häuslicher Pflege eines Angehörigen oder Besuchsrecht eines Kindes aus einer getrennten Lebensgemeinschaft) eine Überschreitung bis höchstens 20 Prozent zulassen.

Zu Absatz 3

Es werden nähere Bestimmungen zu den einzelnen Angaben zur Berechnung des Mietzuschusses getroffen. Die Wohnfläche für eine Wohnung des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) kann der Mieterhaushalt mit der letzten Mieterhöhung oder dem Mietvertrag der zuständigen Stelle nachweisen.

Die Einkommensverhältnisse werden nach den gesetzlichen Regelungen wie bei der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines geprüft. Damit wird ein einheitliches Vorgehen bei der Prüfung der Einhaltung der Berliner Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein und der Berechnung der Höhe des Mietzuschusses sichergestellt. Grundsätzlich alle Einnahmen werden aufgrund der Heranziehung der gesetzlichen Bestimmungen zur Einkommensfeststellung bei der Berechnung der Mietbelastung berücksichtigt. Aufgrund der Heranziehung der bereits bestehenden Regelungen zur Einkommensermittlung muss kein neues Regelwerk zur Einkommensermittlung in Umsetzung des Gesetzes entwickelt werden. Von seinem Gesamteinkommen wird bei einem Arbeitnehmer z.B. der Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.000 Euro jährlich abgesetzt. Von der so ermittelten Zwischensumme können jeweils bis zu 10 Prozent abgezogen werden, wenn Steuern vom Einkommen, Pflichtbeiträge zur Krankenkasse und Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung gezahlt werden, also maximal 30 Prozent. Nach den Abzügen sind ggf. noch verschiedene Freibeträge (z.B. für Schwerbehinderte oder bei häuslicher Pflegebedürftigkeit) abzusetzen. Das ermittelte anrechenbare jährliche Einkommen wird in ein durchschnittliches anrechenbares Monatseinkommen umgerechnet, um die Mietbelastung bestimmen zu können.

Die Zuordnung des Gebäudes des Mieterhaushaltes zu einer Energieeffizienzklasse erfolgt mit Hilfe des Energieausweises. Ist kein Energieausweis vorhanden, so liegt ein unbilliger Härtefall der Verwaltungsvorschrift nach § 2 Absatz 10 vor. Näheres zum Umgang mit dieser Fallkonstellation muss die Verwaltungsvorschrift regeln.

Zu Absatz 4

Mieterhaushalte in Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg), die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, haben ebenfalls einen Anspruch auf einen Mietzuschuss, wenn der Mietvertrag vor dem Jahr 2016 geschlossen wurde. Nicht berechtigt, einen Mietzuschuss zu erhalten, sind alle Mieterhaushalte, die ab 1. Januar 2016 einen Mietvertrag über eine Sozialwohnung, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen ist, schließen.

Um zu verhindern, dass die Eigentümer die Miete auf die volle Kostenmiete anheben, wird eine Höchstgrenze für die anrechenbare Nettokaltmiete von 10 Euro pro m² monatlich eingeführt.

Mit der Beschränkung der Mietzuschusszahlungen auf Bestandsmieter, die die Anforderungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen, und der Einführung einer maximal anrechenbaren Miete wird vermieden, dass indirekt eine Anschlussförderung wieder eingeführt wird.

Der Mietzuschuss nach diesem Gesetz wird ausschließlich für Haushalte in Objekten mit der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gewährt. Bei Objekten ohne Anschlussförderung, bei denen

aufgrund von § 5 Absatz 1 WoG Bln die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete (z. B. bei Zwangsversteigerung, freihändigem Verkauf oder Veräußerung von mehr als 50 Prozent der Eigentümer-Gesellschaftsanteile), reduziert sich gemäß § 5 Absatz 3 S. 1 WoG Bln eine über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Investitionsbank Berlin hat die Mieter entsprechend zu unterrichten (§ 5 Absatz 3 S. 2 WoG Bln).

Mit der Neuregelung von Mietzuschüssen an die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Mieterhaushalte können die bisher maßgebenden Regelungen zur Zahlung von Mietausgleich nicht mehr fortbestehen. Die maßgeblichen Mietausgleichsvorschriften 2011 werden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Regelungen außer Kraft gesetzt. Bescheide, die auf der Grundlage der Mietausgleichsvorschriften 2011 erteilt wurden und rechtskräftig sind, gelten weiter. Mieterhaushalte in den betroffenen Wohnungen können nach den neuen Vorschriften einen Mietzuschuss beantragen, selbst wenn nach den bisherigen Vorschriften kein Anspruch mehr bestand.

Zu Absatz 5

Bei Leistungsempfängenden nach dem Zweiten (SGB II) und dem Zwölften (SGB XII) Buch Sozialgesetzbuch wird nicht die Mietbelastung zur Berechnung berücksichtigt, sondern es wird der Teil der Bruttokaltmiete als Mietzuschuss übernommen, der im Rahmen der Prüfung der Kosten der Unterkunft beim Leistungsträger (z.B. beim Jobcenter) nicht mehr als angemessen bewertet wurde. Mit dem Abstellen auf die Bruttokaltmiete, so wie das auch die einschlägigen Regelungen in der Berliner Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV-Wohnen) vorsehen, wird dem Umstand der durchschnittlich höheren Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen. Für die Einkommensschwächsten, die im besonderen Maße auf angemessene Mieten im Sozialen Wohnungsbau angewiesen sind, kann daher durch die Zahlung des Mietzuschusses langfristig der Wohnungserhalt gesichert werden. Mit der Übernahme des im Rahmen SGB II und SGB XII nicht mehr angemessenen Mietanteils wird darüber hinaus gesichert, dass tendenziell keine Subventionskonflikte mit diesen sozialen Sicherungssystemen entstehen.

Zum Beispiel zahlt ein alleinstehender Leistungsempfänger nach SGB II für seine 50 m² große 2-Zimmerwohnung eine monatliche Bruttokaltmiete von 440 Euro. Der maßgebende Richtwert für eine angemessene Bruttokaltmiete für einen Alleinstehenden liegt gemäß der AV-Wohnen bei 364,50 Euro monatlich. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) ist eine Bruttokaltmiete von 400,95 Euro monatlich noch angemessen. Die verlangte Bruttokaltmiete von 440 Euro überschreitet die Angemessenheitsgrenze aus der AV-Wohnen und deshalb würde vom Jobcenter ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Da eine Kostensenkung durch den Leistungsempfängenden nicht erreicht werden kann, würde nach Ablauf von sechs Monaten nur noch die angemessene Bruttokaltmiete von 400,95 Euro durch das Jobcenter übernommen werden. Der Zuschuss zur Miete würde die Differenz zwischen der zu zahlenden Bruttokaltmiete und der Leistung des Jobcenters von 39,05 Euro abdecken.

Zu Absatz 6

Erhalten Antragstellende Mietzuschüsse von Dritten, die nicht im Rahmen der SGB II, SGB XII oder dem Wohngeldgesetz gewährt werden, sind diese bei der Ermittlung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 von der Miete abzuziehen. Mietzuschüsse Dritter, die zur Senkung der monatlichen Bruttowarmmiete gewährt werden, sind entsprechend dem konkreten Verhältnis von Nettokaltmiete und Betriebskosten aufzuteilen und der errechnete Anteil des Mietzuschusses für die Nettokaltmiete ist bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 abzusetzen. Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung sind zum Beispiel das Wohngeld, Zuschüsse des Arbeitgebers zur Miete, zweckbestimmte Zuwendungen für die Miete eines Angehörigen oder auch noch laufende Zahlungen von Mietausgleich gemäß Mietausgleichsvorschriften 2011 durch die Investitionsbank Berlin.

Zu Absatz 7

Für außergewöhnliche Fallgestaltungen wird mit der Festlegung einer absoluten Höchstgrenze (in Euro pro m² monatlich) gesichert, dass keine unsachgerecht hohen Mietzuschüsse gezahlt werden. Das kann zum Beispiel Fälle betreffen, in denen allein Ansprüche auf staatliche Unterstützung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) bestehen und daher der Darlehensanteil nur zur Hälfte als Einkommen angerechnet wird. Der Ausgangsbetrag von 2,50 Euro pro m² Wohnfläche monatlich wird jeweils jährlich, erstmals zum 01. Januar 2017, an Veränderungen des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex angepasst. Bezugsmonat für diese Anpassung ist jeweils der Monat Oktober des Vorjahres. D.h. für die Anpassung zum 01. Januar 2017 wird die Veränderung des Verbraucherpreisindex vom Oktober 2015 zum Oktober 2016 herangezogen.

Zu Absatz 8

Die Antragstellenden haben alle relevanten Angaben (zur Miethöhe, Mietverhältnis, Einkommen und Haushalt) beizubringen. Die zuständige Stelle kann die Ansprüche nur bei Vorlage aller notwendigen Angaben prüfen und Mietzuschüsse zahlen. Die Leistungsempfängenden haben darüber hinaus wesentliche Umstände, die den Wegfall oder die Minderung des Anspruchs bewirken, mitzuteilen. Die Zahlung von Mietzuschuss kann versagt werden, wenn die Antragstellenden nicht entsprechend mitwirken und der Sachverhalt sich daher nicht ermitteln lässt.

Zu Absatz 9

Die Vorschrift folgt dem allgemein anerkannten Rechtsgedanken, dass Leistungen ohne Rechtsgrund wegen der Forderung nach wiederherstellender Gerechtigkeit rückgängig gemacht werden müssen. Sie ist Rechtsgrundlage und Ermächtigung zum Erlass eines Verwaltungsakts, mit dem die betreffende Leistung zurückgefordert wird.

Zu Absatz 10-

Das nähere Verfahren zur Beantragung, Prüfung, Bewilligung und Zahlbarmachung der Mietzuschüsse wird in Verwaltungsvorschriften geregelt. Unbillige Härten in Einzelfällen können durch die gesetzlichen Regelungen nicht immer abschließend gewürdigt werden. Hierfür müssen in den ausführenden Verwaltungsvorschriften Regelungen getroffen werden. Mit der Wahrnehmung der Aufgaben zur Antragsannahme, Prüfung, Bewilligung und Zahlbarmachung der Mietzuschüsse kann auch ein externes Unternehmen beauftragt werden (Beliehener). Es wird damit gesichert, dass die Umsetzung des Verfahrens zur Zahlbarmachung der Mietzuschüsse der effektivste Weg zum Nutzen der Mieterhaushalte mit hohen Mietbelastungen im Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) gefunden wird. Das Land Berlin verzichtet bewusst auf ein Widerspruchsverfahren und die damit einhergehende Einrichtung einer Widerspruchsbehörde. Dafür wird die Fachaufsicht über das gesamte Prozedere durch den Aufbau einer bei der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung speziell hierfür einzurichtenden Expertengruppe wahrgenommen. Diese Fachaufsicht wird sich intensiv mit Bürgerbeschwerden auseinandersetzen, den Beliehenen bei der Auftragsumsetzung unterstützen, Evaluationen vornehmen und aus den praktischen Erfahrungen kontinuierlich Verbesserungsvorschläge erarbeiten. So werden die mit dem Wegfall des Widerspruchsverfahrens einhergehenden Effekte der Beschleunigung und des Bürokratieabbaus bei der Überprüfung der Antragsbearbeitung gekoppelt mit einer effektiven Kontrolle des Beliehenen und einer kompetenten Beratungsstelle für die potentiellen Antragsteller.

Zu Nummer 3 (§ 11a WoG Bln)

Zu Absatz 1

Werden für die Wohnung als Darlehen bewilligte öffentliche Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zukünftig erst nach Ablauf des zwölften Kalenderjahres (Nachwirkungsfrist). Bisher galt eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren. Die Verlängerung der Nachwirkungsfrist wirkt sich zwar auf das Eigentumsrecht der Betroffenen aus. Jedoch gilt, dass je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug steht und eine soziale Funktion erfüllt, umso weiter die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung reicht. Die Grenzen des Vertrauensschutzes sind hierbei ebenfalls zu beachten. Ziel der vorliegend im Ergebnis verhältnismäßigen Änderung ist es, den Bestand an Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten, um den gestiegenen Bedarf hieran zu befriedigen und um der bisherigen Entwicklung gegenzusteuern. Die Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger vollständiger freiwilliger Rückzahlung ist daher zu verlängern.

Zu Absatz 2

Durch die Verlängerung der Nachwirkungsfrist in Absatz 1 muss die Frist des § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b) des Wohnungsbindungsgesetzes zur Wahrung der Systematik der Bindungen ebenfalls verlängert werden, um die Rechtsfolge einer vorzeitigen vollständigen freiwilligen Rückzahlung der öffentlichen Mittel nicht mit der Rechtsfolge einer vorzeitigen Rückzahlung auf Grund der Kündigung wegen Verstoßes gleichzusetzen. Daher erfolgte auch bisher bei einer gesetzlichen Änderung der Nachwirkungsfrist des § 16 Absatz 1

Wohnungsbindungsgesetz auch stets eine entsprechende Änderung des § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b) Wohnungsbindungsgesetz.

Zu Absatz 3

In § 3 Wohnraumgesetz Berlin ist eine bis zum 31. Dezember 2013 befristete Möglichkeit der Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen zum Barwert enthalten, welche in Verbindung mit dem Abschluss eines Kooperationsvertrages nach § 4 Wohnraumgesetz Berlin sowie den zu § 3 Wohnraumgesetz Berlin erlassenen Verwaltungsvorschriften eine Neufestsetzung der Miethöhe (Ablösung des Kostenmietrechts des Sozialen Wohnungsbaus durch eine vertraglich vereinbarte Miete) sowie eine Verkürzung des Bindungszeitraumes (bei bis zu 50 Prozent der im Förderobjekt vorhandenen Wohnungen sofortiges Bindungsende bei jeder zweiten frei werdenden Wohnung; Bindungsende sämtlicher im Förderobjekt vorhandenen Wohnungen zwanzig Jahre nach Wirksamwerden der Barwertablösung) beinhaltet. Absatz 3 legt fest, dass im Rahmen denkbarer zukünftiger barwertiger Rückzahlungsverträge keine Freistellungsregelungen für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten entsprechend § 30 Absatz 2 WoFG mehr möglich sind.

Zu Absatz 4

Großflächige Freistellungen in örtlich abgrenzbaren Bereichen (wie z.B. Bezirken, Bezirksregionen, Stadtteilen, Ortsteilen o.ä.) sind zukünftig ebenso ausgeschlossen wie (generelle) Freistellungen für Wohnungen bestimmter Art (wie z.B. Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus, landeseigene oder genossenschaftliche Wohnungen, Erdgeschoßwohnungen, klein- oder großflächige Wohnungen). § 30 Absatz 2 WoFG findet damit in Berlin keine Anwendung mehr. Einzelfreistellungen im Sinne des § 30 Absatz 1 WoFG können von den zuständigen Stellen erteilt werden. Insbesondere sind damit auch weiterhin Freistellungen zugunsten von Flüchtlingen/Asylsuchenden, die aufgrund fehlender Antragsberechtigung keinen Wohnberechtigungsschein erhalten können, im Einzelfall möglich.

Zu den finanziellen Auswirkungen des Anspruchs auf Mietzuschuss gemäß § 2 WoVG Bln auf den Landeshaushalt sowie zur verwaltungstechnischen Umsetzung

In den Jahren 2016 und 2017 werden Gesamtkosten von bis zu 40 Mio. Euro pro Jahr erwartet, darunter 35 Mio. für Mietzuschüsse und 5 Mio. Euro für Verwaltungskosten. Für die Jahre 2018 bis 2020 wird – nach Auslaufen mietdämpfender Maßnahmen des Maßnahmenprogramms für Großsiedlungen – mit Gesamtkosten von bis zu 44 Mio. Euro bzw. 45 Mio. Euro pro Jahr gerechnet, darunter 39 Mio. Euro bzw. 40 Mio. Euro für Mietzuschüsse und 5 Mio. Euro für Verwaltungskosten.

Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung aufgrund des Anspruchs auf Mietzuschuss in Sozialmietwohnungen sind von den Einkommensverhältnissen der Mieterhaushalte und der konkreten Miethöhe abhängig. Das zukünftige Mieterhöhungsverhalten der Vermieterinnen und Vermieter ist ebenfalls entscheidend. Wesentliche Grundlage der Kostenschätzung sind Ergebnisse einer vom Institut Analyse & Konzepte im Februar/März 2015 durchgeführten repräsentativen Mieterbefragung im Sozialen Wohnungsbau. Aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Bedingungen für die Bestände mit und ohne Anschlussförderung (variiende

Förderung/Begrenzung der Kostenmiete, gesonderte Mietzuschussregeln des § 2 Absatz 4 WoG Bln (neu) für Bestand ohne Anschlussförderung) sind die Kosten für diese Segmente getrennt zu schätzen.

Im Bestand mit Anschlussförderung kann der Anteil der Haushalte, deren Mietbelastung aufgrund des Mietausgleichs auf 30 Prozent bzw. bei energetisch schlechten Gebäuden auf 25 - 27 Prozent begrenzt wird, auf insgesamt rd. 17 Prozent der Haushalte geschätzt werden. Hierunter entfallen 9 Prozentpunkte auf Haushalte mit einer aktuellen Nettokaltmietbelastung von über 30 Prozent bezogen auf die angemessene Wohnfläche (ggf. nur Teilfläche), 2 Prozentpunkte auf Haushalte mit einer solchen Mietbelastung von 25-30 Prozent und vermutetem energetisch schlechtem Gebäude (1/4 der Haushalte mit Belastung von 25-30 Prozent), 5 Prozentpunkte auf Bezieher von Grundleistungen nach SGB II/XII und (potenziell) Kostensenkungsverfahren sowie 1 Prozentpunkt auf Haushalte mit einer angerechneten Wohnflächenüberschreitung nach § 2 Absatz 2 Satz 2 WoG Bln (neu). Besondere Unsicherheit besteht hinsichtlich des Anteils energetisch schlechter Gebäude für die keine Auswertungen zum Sozialwohnungsbestand vorliegen (hier Nutzung von Informationen zum städtischen Wohnungsbestand insgesamt). Weiterhin liegen der Schätzung der Kosten des Mietzuschusses im Bestand mit Anschlussförderung folgende Annahmen zu Grunde:

- Rückgang der Sozialmietwohnungen gemäß prognostiziertem Ende der Förderung.
- Ab 2018 bzw. nach Auslaufen der Mietenkonzepte steigt der Anteil der Berechtigten um 2 Prozentpunkte auf 19 Prozent der Mieterhaushalte.
- Mietenentwicklung: Die tatsächlichen Mieterhöhungen liegen oberhalb der jährlichen Erhöhungen der rechtlich zulässigen Miete für Sozialwohnungen, da aufgrund der Wohnungsmarktlage ein Angleichungsprozess von tatsächlicher und rechtlich zulässiger Miete zu erwarten ist. Nach durchschnittlichen Erhöhungen von 0,30 Euro pro m² mtl. in den ersten 3 Jahren verlangsamt sich dies ab 2019 mit zunehmender Angleichung auf 0,25 Euro pro m² mtl.
- Durchschnittliche Mietentlastung pro Haushalt: Die gemäß Mieterbefragung 2015 notwendige durchschnittliche Mietabsenkung auf 30 Prozent des Haushalteinkommens beträgt 75 Euro/Wohnung/Monat. Dieser Betrag erhöht sich aufgrund einer über der Einkommensentwicklung liegenden Mietentwicklung (Berechnungsgrundlage Einkommensentwicklung 1,2 Prozent p.a. entsprechend dem langjährigen Berliner Durchschnitt).

Es ergeben sich danach folgende Kosten für Mietzuschüsse im Bestand mit Anschlussförderung:

Mietzuschuss im Bestand MIT Anschlussförderung

Trendszenario (Angleichungsprozess Ist-Miete an rechtlich zulässige Miete bis 2021)

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sozial-WE mit Anschlussförderung	102.300	96.900	89.900	87.700	84.700	82.600
Berechtigte Haushalte (Anteil)		17%	17%	19%	19%	19%
Berechtigte Haushalte (Anzahl)		16.500	15.300	16.700	16.100	15.700
Ø Mietzuschuss pro Haushalt/Monat (€)	75	87	98	109	117	124
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)		17,2	18,0	21,8	22,6	23,4
Ø bewilligter Ausgleich pro m ² Wohnfläche (70 m ² -WE)		1,24	1,40	1,56	1,67	1,77

Beim Bestand ohne Anschlussförderung bzw. bei Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer

von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, wird in der Kostenschätzung zugrunde gelegt, dass die Vermieter Mieterhöhungspotenziale stärker nutzen als im Bestand mit Anschlussförderung (Erhöhungs-Szenario). Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Vermieter bei der Miethöhe wegen der sehr hohen Kostenmieten faktisch keinen Restriktionen unterliegen bzw. der Erhöhungsspielraum höher ist. Für die Intensität und zum Zeitraum, in dem die Eigentümer die Mieterhöhungsmöglichkeiten nutzen, liegen für nähere quantitative Eingrenzungen keine hinreichenden Informationen vor (Ausnahme städtische Wohnungsbaugesellschaften). Der Kostenschätzung liegt die Annahme zugrunde, dass die Vermieter den Spielraum der anrechnungsfähigen Nettokaltmiete 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich schnell ausschöpfen; Ausnahme hiervon sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, bei denen aufgrund Art. II § 2 WoVG Bln Mieterhöhungen über 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens ausgeschlossen sind.

Der Anteil der für einen Mietzuschuss berechtigten Haushalte wird für den Bestand ohne Anschlussförderung bei dargestelltem Szenario auf 45 Prozent geschätzt. Gemäß Mieterbefragung sind aufgrund ihres Einkommens von bis zu 140 Prozent § 9 Absatz 2 WoFG potenziell 55 Prozent der Haushalte berechtigt. Diese werden jedoch nicht vollständig Mietzuschüsse in Anspruch nehmen, insbesondere da sie Mieter/Mieterinnen städtischer Wohnungen sind (ca. 15 Prozent aller Wohnungen ohne Anschlussförderung bzw. ca. 7,5 Prozentpunkte der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen). Weiterhin liegen der Schätzung der Kosten im Bestand ohne Anschlussförderung folgende Annahmen zu Grunde:

- Rückgang der Sozialmietwohnungen gemäß prognostiziertem Ende der Förderung.
- Reduzierung der zuschussberechtigten Bestandsmieter 2016 (§ 2 Absatz 4 S. 1 WoG Bln (neu)) aufgrund einer Fluktuation von 3 Prozent p.a. (geringe Fluktuation u.a. wegen Mietzuschuss).
- Durchschnittlicher Mietzuschuss von 2,25 bis 2,35 Euro pro m² Wohnfläche monatlich bzw. 158 bis 165 Euro pro Haushalt monatlich.

Es ergeben sich danach folgende Kosten für Mietzuschüsse im Bestand ohne Anschlussförderung:

Mietzuschuss im Bestand OHNE Anschlussförderung

Erhöhungs-Szenario (Schnelle Ausschöpfung des Mieterhöhungsspielraums durch Vermieter*)

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sozial-WE ohne Anschlussförderung	21.200	21.200	21.100	20.900	20.900	20.800
Faktor Bestandsmieter 2016 (3% Fluktuation)		1,000	0,970	0,941	0,913	0,885
WE mit Bestandsmietern 2016		21.200	20.500	19.700	19.100	18.400
Berechtigte Haushalte (Anteil)		45%	45%	45%	45%	45%
Berechtigte Haushalte (Anzahl)		9.500	9.200	8.900	8.600	8.300
Ø Mietzuschuss pro Haushalt/Monat (€) bei Obergrenze anr. Miete 10,00 €/m ² bzw. Zuschuss bis 2,50		158	159	161	163	165
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)		18,0	17,6	17,2	16,8	16,4
Ø bewilligter Ausgleich pro m ² Wohnfläche (70 m ² -WE)		2,25	2,28	2,30	2,33	2,35

* unter Berücksichtigung der Begrenzung der Mieterhöhungsspielräume der landeseigenen WU nach Art. II § 2

Für den Sozialwohnungsbestand insgesamt ergeben sich aufgrund der Schätzungen für die Bestände mit und ohne Anschlussförderung die folgenden Gesamtergebnisse:

Mietzuschuss im Sozialwohnungsbestand insgesamt (Summe Bestände mit und ohne Anschlussförderung)

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sozial-WE	123.500	118.100	111.000	108.600	105.600	103.400
Berechtigte Haushalte (Anteil)		22%	22%	24%	23%	23%
Berechtigte Haushalte (Anzahl)		26.000	24.500	25.600	24.700	24.000
Bewilligte Zuschüsse (Mio. €)		35,2	35,6	39,0	39,4	39,7

Vorgesehen ist die Prüfung und Bewilligung des Mietzuschusses auf Grundlage von § 2 Absatz 10 WoG (neu) durch einen Dienstleister. Für die Fachaufsicht wird bei der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung eine Expertengruppe eingerichtet. Die Prüfung der Umsetzungsoptionen ergab, dass die Vergabe an einen externen Dienstleister für die erforderliche kurzfristige Umsetzung der Bearbeitung die am besten geeignete Option und auch unter Berücksichtigung des Aufwands der Fachaufsicht bei der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung die kostengünstigste Variante ist.

Eine kurzfristige Erweiterung der Aufgaben der Berliner Bezirksämter bzw. der bezirklichen Wohnungsämter zum 01. Januar 2016 ist vor dem Hintergrund der personellen Auslastung in den Bezirksämtern insbesondere aufgrund der gewachsenen Aufgaben im Bereich Bauen/Wohnen als sehr problematisch zu bewerten. Verstärkt wird die Problematik dadurch, dass die neue Aufgabe parallel in zwölf Organisationseinheiten einzuführen wäre, für die der Mietzuschuss aufgrund der ungleichmäßigen Verteilung der Sozialmietwohnungen im Stadtgebiet sehr unterschiedlich einschlägig ist.

Hinsichtlich der Auslastung der Investitionsbank Berlin gilt aufgrund der aktuellen Ausweitung des Arbeitsumfangs durch den Ausbau der Wohnungsneubauförderung, der aufgrund Artikel VI WoVG Bln zusätzlichen Prüfungen von Mieten und Betriebskosten und Instandhaltung von Sozialmietwohnungsbeständen sowie dem Auftrag zur Beförderung der behutsamen Modernisierung von Sozialwohnungsbeständen ähnliches wie für die Bezirksämter.

Als Verwaltungskosten werden für die Beauftragung des externen Dienstleisters sowie die Einrichtung der Fachaufsicht bei der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung insgesamt durchschnittlich 4,6 Mio. € pro Jahr veranschlagt.

Die Beauftragung eines Dienstleisters ist nach Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen, Teil A (VOL/A) öffentlich auszuschreiben. Aufgrund der Mindestfristen für Angebotsabgabe und Bieterinformationen kann eine Auswahl des Dienstleisters frühestens zum Jahresende 2015 erfolgen.

Für die Fachaufsicht bedarf es ab 2016 bei der für Wohnen zuständigen Verwaltung 5,0 zusätzlicher Stellen, darunter 1,0 Stellen des höheren Dienstes, 4,0 Stellen des gehobenen Dienstes.

2. Zu Artikel II (Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung)

Zu § 1 (Aufgaben und Ziele)

Zu Absatz 1

Die in den Satzungen festgelegte Zielsetzung, „die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringen Einkommen, zu tragbaren Belastungen“, wird konkretisiert und erweitert mit besonderem Hinweis auf besonders benachteiligte Bevölkerungsgruppen, die sich nicht selbst mit angemessenen Wohnraum versorgen können. Dadurch leisten die landeseigenen Wohnungsunternehmen einen wesentlichen Beitrag dazu, Verdrängung zu vermeiden.

Zu Absatz 2

Das Wohnraumangebot drückt sich einerseits in der zunehmenden Quantität (Neubau und Ankauf) und andererseits in der Qualität (kontinuierliche Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung) des Bestandes aus. Der Fokus liegt dabei auf der Sozialverträglichkeit der Mieten. Dadurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass ein ausreichendes Angebot an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen entwickelt wird, wobei durch kostengünstige Anpassungen und unter Nutzung der einschlägigen Fördermöglichkeiten der bestehenden Wohnungen ein möglichst bis in das hohe Alter nutzbares, „demographiefestes“ Wohnungsangebot bereitgestellt werden soll.

Zu Absatz 3

Die zusätzliche Dimension der Zielsetzung drückt sich darin aus, dass der Wohnungsbestand erweitert wird und somit sich der Markteinfluss der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf die Mietpreisgestaltung insgesamt vergrößert. Der Schwerpunkt liegt einerseits im Zukauf von Sozialwohnungen, um diesen Bestand dauerhaft und nachhaltig für Bevölkerungsgruppen in unteren Einkommenssegmenten zu sichern und andererseits in innerstädtischen Wohnlagen, um den hier bestehenden besonders starken Mietpreiserhöhungsdruck zu dämpfen. Die Veräußerung von Mehrfamilien-Miethäusern kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht.

Zu Absatz 4

Das Preisniveau bei Bauland und Baukosten bewirkt, dass kostendeckende Mieten im Wohnungsneubau für einkommensschwächere Haushalte nicht bezahlbar sind. Im Neubaubereich lässt sich der Bestand an Wohnungen, die für die Zielgruppen bei der Versorgungsaufgabe gemäß Absatz 1 leistbar sind, im Wesentlichen nur dadurch erweitern, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen Wohnraumfördermittel mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen in Anspruch nehmen. Vor allem dadurch entstehen - neben den durch Kooperationsverträge bei der Sachwerteinbringung landeseigener Grundstücke gebundenen Wohnungen - Wohnungen mit einer Mietbelastung, die für Haushalte mit geringeren Einkommen bezahlbar sind.

Zu § 2 (Wohnungsvergabe und Mietentwicklung)

Die in §§ 2 Absatz 4 und 5 und § 3 enthaltenen Regelungen zu Mieterhöhungen stützen sich auf den Regelungsgehalt des im Jahr 2012 eingeführten Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten (AbgHs-Drs. 17/0505), das nach Auswertung der Ergebnisse der Umsetzung des Bündnisses im Jahre 2014 mit einer Fortschreibung erweitert wurde. Die auf der Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung mit den privatwirtschaftlich organisierten landeseigenen Wohnungsunternehmen getroffenen Verabredungen haben sich in der Praxis als ein wirkungsvolles Instrument erwiesen, um die in § 1 formulierten Ziele einzulösen. In den Punkten

- Vergabe von 55 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absätze 3 bis 5 (Absatz 1 Satz 1),
- davon 20 Prozent an besondere Bedarfsgruppen, wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute Wohnformen (Absatz 1 Satz 2),
- Vorrang bei der Vergabe der übrigen 80 Prozent an Haushalte mit Einkommen von 80 Prozent bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (Absatz 1 Satz 3)

gehen die im Gesetz enthaltenen Regelungen teils deutlich über das im Mietenbündnis Vereinbarte hinaus.

Die Gesetzesregelungen müssen jeweils durch Entscheidungen der Gremien der landeseigenen Wohnungsunternehmen in die Satzungen der Unternehmen überführt werden, um damit noch zielgenauer die soziale Ausrichtung des Unternehmenszwecks der Landesbeteiligungen gewährleisten zu können.

Zu Absatz 1

Mit der Regelung wird gewährleistet, dass der Schwerpunkt der Vermietung der landeseigenen Wohnungsunternehmen sich noch stärker auf die Bevölkerungsgruppen ausrichtet, die einerseits ein begrenztes Haushaltseinkommen haben und andererseits als besonderen Bedarfsgruppen der Wohnungssuchenden kaum eine Chance haben, am Wohnungsmarkt eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden.

Zu Absatz 2

Die Bewerbung für die Anmietung einer Wohnung muss im Gesamtkontext der Lebensumstände der Bewerberin oder des Bewerbers betrachtet werden. Das Fehlen oder das Vorliegen einer negativen Bonitätsauskunft darf kein alleiniges Ausschlusskriterium sein dafür sein, dass eine freie Wohnung nicht an diese Bewerberin oder diesen Bewerber vergeben wird. Zu prüfen sind vielmehr die Gesamtumstände der Bewerbung.

Zu Absatz 3

Absatz 3 benennt die generelle Zielsetzung der Mietengestaltung der nicht geförderten Neubauwohnungen in den landeseigenen Wohnungsunternehmen, die eine soziale

Mischung anstrebt, die die soziale Integrationskraft von Wohnquartieren sozialstrukturell absichert. Sogenannte „Luxusneubauten“ werden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht errichtet.

Zu Absatz 4

Die in Absatz 4 enthaltenen Regelungen übernehmen Vereinbarungen aus dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin. Nach einer Mieterhöhung soll die Mietbelastung durch die Nettokaltmiete generell nicht über 30 Prozent des nachgewiesenen verfügbaren Haushaltseinkommens hinausgehen. In energetisch schlechten Wohngebäuden mit besonders hohem Energieverbrauch sollen die entsprechend höheren Betriebskosten mit einem Abschlag der Nettokaltmiete auf 27 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens Berücksichtigung finden.

Zu Absatz 5

Die Bestimmungen zur Begrenzung der Miete und der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen übernehmen unverändert die konkreten Regelungen aus dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Zu Gunsten aller Mieterinnen und Mieter bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen soll die Modernisierungsumlage auf 9 Prozent (statt der laut § 559 Absatz 1 BGB erlaubten 11 Prozent) und die Miete nach Modernisierung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der erzielten Betriebskosteneinsparung begrenzt werden. Sollten im Einzelfall aufgrund hoher Betriebskosteneinsparungen dennoch sehr hohe Mieten über der maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete realisierbar sein, greift die absolute Obergrenze von 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, die aus § 5 Wirtschaftstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) abgeleitet wurde. Die geregelte Ausnahme zur absoluten Obergrenze bei umfassenden Modernisierungsvorhaben würde nur greifen, wenn durch die Maßnahmen faktisch ein Wohnungsneubau geschaffen wird. Belastet die Mieterinnen und Mieter trotz dieser dreifachen Kappungsgrenze die Mieterhöhung zu stark, greift die allgemeine Härtefallregelung (höchstens 30 Prozent Nettokaltmietbelastung). Mit diesem System der zu beachtenden Kappungsgrenzen und Härtefallregelungen wird gesichert, dass die Mieten nach Modernisierung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen bezahlbar bleiben.

Zu § 3 (Härtefälle)

Zur Vermeidung von Fehlsubventionen bei der Senkung von Mietbelastungen ist eine differenzierte Würdigung der Lebensumstände der Mieterhaushalte notwendig, um gleichwohl die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gesellschaften zur Umsetzung der in § 1 aufgelisteten Aufgaben der Gesellschaften gewährleisten zu können. Die in den Absätzen des § 3 zusammengefassten Kriterien bilden Maßstäbe, die eine Ermittlung drohender sozialer Härten durch eine übermäßige Mietbelastung des Mieterhaushaltes ermöglichen und sich bereits im Mietenbündnis zur Identifikation sozialer Härten erfolgreich bewähren.

Die Anerkennung eines Härtefalles setzt die Einreichung aussagekräftiger Unterlagen zur Bewertung der persönlichen Lebensumstände des Antragstellers voraus. Sie kann nur auf

Antrag erfolgen. Bei der Bewertung wird das Gesamteinkommen des Mieterhaushaltes, die Personenzahl der zum Haushalt gehörenden Personen und die Wohnfläche berücksichtigt.

Das anrechenbare Gesamteinkommen wird gemäß Absatz 3 nach den §§ 20 bis 24 Wohnraumförderungsgesetz ermittelt. Die Berechnung des anrechenbaren Einkommens erfolgt wie bei der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines; es wird unter Heranziehung von Freibeträgen und Abzugsbeträgen ein „pauschales“ Haushalt Nettoeinkommen bestimmt.

Bei der Härtefallprüfung ist im besonderen Einzelfall zu berücksichtigen, ob eine Überschreitung der angemessenen Wohnfläche zur Berechnung des Mietzuschusses erfolgen kann. Unter Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens kann zum Beispiel bei zweckbestimmt genutzten Rollstuhlwohnungen oder bei kürzlichem Tod eines Haushaltsmitglieds eine Überschreitung bis höchstens 20 Prozent zugelassen werden. Die Wohnflächenobergrenzen sollen beim Vorliegen besonderer Lebensumstände keine statischen Vorgaben darstellen, sondern der individuellen Situation angepasst werden. Die Begrenzung auf 20 Prozent stellt den Rahmen für die Angemessenheit dar.

Zu § 4 (Kündigung)

Zu Absatz 1

Nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann dem Mieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn er entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Vor dem Hintergrund der in § 1 genannten Aufgaben und Ziele der landeseigenen Wohnungsunternehmen, insbesondere der Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe), sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen den Mietern gegenüber als Vermieter in einer kooperierenden und warnenden Funktion gegenüber treten. Welche Maßnahmen im konkreten Fall als geeignet erscheinen, bleibt den landeseigenen Wohnungsunternehmen vorbehalten, um jeden Einzelfall möglichst individuell würdigen zu können. Es können beispielsweise Maßnahmen im Vorfeld des Mietrückstandes (z.B. Hinweis auf mögliche baldige Erfüllung des Tatbestandes des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) als auch Maßnahmen nach Eintritt eines relevanten Mietrückstandes (z.B. Ratenzahlungsvereinbarungen, etc.) vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Ombuds-Institutionen und Schiedsstellen der landeseigenen Wohnungsunternehmen tätig werden, die – ausgehend von den Regelungen des Berliner Mietenbündnisses – ihre Arbeit aufgenommen haben.

Zu Absatz 2

Der zweite Absatz dient der Klarstellung, dass dem Vermieter auch weiterhin die Kündigungsmöglichkeit nach dem BGB unbenommen bleibt. Es obliegt den landeseigenen

Wohnungsunternehmen, dafür Sorge zu tragen, dass dem gekündigten Mieterhaushalt ein zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten wird.

Zu Absatz 3

Liegt eine wirksame Kündigung und ein gerichtlicher Titel zur Räumung vor, so sollen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen erst dann vorgenommen werden, wenn keine Obdachlosigkeit des gekündigten Mieterhaushaltes droht oder diese hätte durch die Maßnahme des landeseigenen Wohnungsunternehmens (Angebot von Ersatzwohnraum) vermieden werden können. Diese Regelung stellt eine Selbstbindung der landeseigenen Wohnungsunternehmen dar, so dass eine Zwangsvollstreckung nach den Regeln der Zivilprozessordnung insgesamt nicht ausgeschlossen wird.

Zu Absatz 4

Liegen die Voraussetzungen für die Einleitung einer gerichtlich angeordneten Räumung vor, so können die landeseigenen Wohnungsunternehmen hierauf verzichten, wenn die ausgebliebenen Mietzahlungen, die zur Kündigung geführt haben, durch Abtretung von anderen Forderungen, sofern sie bestehen, oder durch Zahlung des Leistungsträgers erfüllt wurden sowie zukünftige Mietforderungen hierdurch monatlich beglichen werden. Beispielsweise kann somit auch die Zahlung des Leistungsträgers nach dem Zweiten oder Zwölften Buch Sozialgesetzbuch die Mietzahlungsforderung decken. Der Verzicht entspricht dann konkludent einer Weiterführung des Mietverhältnisses unter einvernehmlicher Aufhebung der Kündigung. Anderenfalls bestünde kein Mietverhältnis und es würde trotz vereinbarungsgemäßer Zahlung bei der Kündigung bleiben und eine Zwangsvollstreckung wäre weiterhin möglich.

Die gerichtlich angeordnete Räumung ist in der Praxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen zumeist der letzte Weg, um leere – von der Mietpartei bereits verlassene – Wohnungen wieder wohnungssuchenden Haushalten zur Verfügung stellen zu können. Von den insgesamt 6.875 im Jahr 2014 gerichtlich angeordneten Räumungen gingen 712 auf entsprechende Anträge landeseigener Wohnungsunternehmen zurück. Das sind rd. 10 Prozent der angeordneten – nicht gleichzusetzen mit durchgeführten – Räumungen und somit weitaus weniger, als es dem Anteil der landeseigenen Wohnungsunternehmen am Berliner Mietwohnungsbestand (rd. 18 Prozent) entspräche.

Zu § 5 (Eigenkapitalausstattung)

Um den Anstalten die Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 1 zu ermöglichen, werden sie mit zusätzlichem Eigenkapital ausgestattet. Dafür sind Grundstückszuführungen aus dem Fonds für Liegenschaften weiterhin unentgeltlich an die landeseigenen Wohnungsunternehmen vorzunehmen. Dazu zählen auch Grundstückszuführungen bewohnter Bestandsimmobilien. Dies trägt dazu bei, die in § 2 aufgeführten Regeln auf zusätzliche Haushalte in Berlin auszuweiten und gleichzeitig die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaften zu erhöhen, wodurch zusätzliche Beleihungsreserven zum Ankauf von Bestandsobjekten bei den Wohnungsunternehmen geschaffen werden.

Darüber hinaus werden Direktzahlungen den Unternehmen zugeführt. Außerdem wird die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus erhöht. In den neuen

Wohnungsbauförderbestimmungen ist ein Tilgungsverzicht von 25 Prozent der ausgereichten Förderdarlehen vorgesehen. Damit ist es möglich, bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen durch die Nutzung der Neubauförderung weiteres Eigenkapital zu bilden.

Die erzielten Überschüsse der Unternehmen dürfen weiterhin in vollem Umfang thesauriert werden. Über die Gewinnthesaurierung soll eine zusätzliche Eigenkapitalbildung erreicht werden.

Zu § 6 (Mierräte)

Zu Absatz 1

In Ergänzung zur vorhandenen Beteiligungsstruktur bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden pro Wohnungsunternehmen übergreifende Mierräte eingerichtet. Sie sollen Interessen der Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Gesellschaft bündeln und sie künftig an wichtigen Entscheidungen der Gesellschaft beteiligen, die für ihre Wohnungen und deren Wohnumfeld bestimmend sind. Damit wird die Mieterschaft ein hohes Maß an Beteiligung sowie Verantwortung erhalten.

Die Kommunikation zwischen dem landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Bewohnerschaft wird sich dadurch wesentlich verbessern. Die Mitglieder der Mierräte bemühen sich, Beschwerden der Mieterinnen und Mieter zu systematisieren und können so frühzeitig Hinweise zur Vermeidung von Beschwerden geben bzw. auch direkt um Verständnis für Entscheidungen werben, die mit ihrer Beteiligung getroffen wurden.

Zu Absatz 2 und 3

Die Einrichtung unternehmensweiter Mierräte führt gleichermaßen zu Vorteilen für die Mieterschaft und für die jeweilige Gesellschaft: Für die Mieterschaft werden die Entscheidungen der Unternehmen nachvollziehbarer. Sie nehmen Stellung und wirken aktiv an wichtigen Planungen mit, wodurch diese besser an ihre Bedürfnisse angepasst werden können. Die Mierräte erhalten die dazu erforderliche Unterstützung. Darüber hinaus kann durch die Möglichkeiten zur Organisation gemeinsamer Interessen eine aktive Beziehungsstruktur unter der Bewohnerschaft bis hin zu nachbarschaftlicher Selbsthilfe unterstützt werden. Die Gesellschaften profitieren von der erhöhten Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld. Diese führt nicht zuletzt zu einem deutlichen Rückgang von Vandalismusschäden und damit von Instandhaltungskosten.

Zu Absatz 4

Die Wahl der Mitglieder des Mierrats erfolgt unter den Mieterinnen und Mietern des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Dabei soll die Zusammensetzung des Mierrates die Vielfalt der Mieterschaft des jeweiligen Wohnungsunternehmens repräsentieren. Das gilt auch hinsichtlich der Geschlechter, der schwerbehinderten Mieterinnen und Mieter, der deutschen Mieterinnen und Mieter mit Migrationshintergrund sowie der Mieterinnen und Mieter ohne deutsche Staatsangehörigkeit.

Zu Absatz 5

Für die Tätigkeit im Mieterrat kann eine Aufwandsentschädigung gewährt werden. Um die Mieterinnen und Mieter bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Pflichten zu unterstützen, kann die jeweilige Gesellschaft Fortbildungsangebote oder ähnliches zur Verfügung stellen. Diese Unterstützung soll der fachlichen Qualifizierung und Befähigung der Mitglieder der Mieterräte dienen.

Zu Absatz 6

Um verdeckte Interessenkonflikte und andere Probleme bei der Ausübung der Tätigkeit im Rahmen des Mieterrates zu vermeiden, müssen alle Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat gegenüber den wahlberechtigten Mieterinnen und Mietern gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und persönliche Interessenlagen vor der Wahl in den Mieterrat offenlegen.

Zu Absatz 7

Absatz 7 stellt klar, dass bestehende Mieterbeiräte nicht aufgelöst werden müssen, wenn unternehmensweite Mieterräte gewählt werden.

Zu § 7 (Vertretung der Mieterschaft im Aufsichtsrat)

Aufgabe des Aufsichtsrats ist es, die Unternehmensleitung regelmäßig zu beraten und ihre Aufgabenwahrnehmung zu überwachen. Der Aufsichtsrat wird in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Die Einbindung der Perspektive der Mieterschaft bei der Entscheidungsfindung im Aufsichtsrat durch die Aufnahme einer Vertreterin oder eines Vertreters des Mieterrats ergänzt und bereichert die Grundlagen der Entscheidungsfindung und ermöglicht eine zielgenauere Einlösung der in § 1 beschriebenen Aufgaben. Die Vertretung der Mieterschaft ist eine dauerhafte, auf Kontinuität angelegte Aufgabe. Die Vertretung des Mieterrats durch ein Mitglied im Aufsichtsrat sowie die Benennung eines an Sitzungen teilnehmenden Gastes erfolgt daher grundsätzlich für die Legislaturperiode des Aufsichtsrats.

3. Zu Artikel III (Gesetz zur Errichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts)

Zu § 1 (Errichtung, Rechtsform, Name)

Die sich wandelnden, erheblich verändernden Anforderungen an die Wohnraumversorgung in Berlin führen zu der Errichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts, die als Organisationsform von Verwaltung und landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Entwicklung und Verfolgung strategischer Ziele in Bezug auf die soziale Wohnraumversorgung unterstützt. Die Anstalt öffentlichen Rechts kann aufgrund ihrer spezialisierten Aufgabenstellung auf die sozialpolitischen Erfordernisse der wohnraumbezogenen Daseinsvorsorge flexibel reagieren. Durch die Anstaltsgründung wird die Bedeutung vor allem des sozialen Wohnens als öffentliche Aufgabe im gesellschaftlichen Diskurs unterstrichen. Zur Bewältigung der aktuellen und zukünftigen Fragen der sozial-orientierten Wohnraumversorgung der Berliner Bevölkerung ist eine eigene Verfasstheit in der Rechtsform der Anstalt öffentlichen Rechts zur strukturellen Absicherung des Themas angemessen. Der Verwaltungsaufbau der Anstalt öffentlichen Rechts betont die Konzentration auf die inhaltliche Fortentwicklung der bestehenden Rahmenbedingungen durch die Mitglieder des Verwaltungsrates und des Fachbeirates; die Berücksichtigung eines breiten gesellschaftlichen Spektrums in der Anstalt ist dabei mit der Erwartung verknüpft, eine weitere Optimierung der Beteiligungssteuerung zu erreichen.

Die Errichtung der Anstalt, der Name, die Rechtsform, der Gewährträger, die Zuständigkeit im Senat sowie der Sitz werden festgelegt. Die Anstalt wird ermächtigt, Geschäftsordnungen und Satzungen für sich zu erlassen. Damit sollen insbesondere die Amtszeiten, die Arbeitsweisen und die Zusammenarbeit der Organe der Anstalt geregelt werden.

Zu § 2 (Gegenstand der Anstalt)

Zu Absatz 1

Absatz 1 fokussiert die Aufgabe der Anstalt darauf, den Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu konkretisieren und Vorschläge zu entwickeln, wie die Unternehmen diesen Auftrag erfüllen sollen. Die Aufgabe ist als strategische Begleitung, Beratung und Kontrolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen angelegt. Demnach berät die Anstalt die landeseigenen Wohnungsunternehmen und erarbeitet Anregungen und Vorschläge für den Senat. Die zu formulierenden politischen Leitlinien sollen neben der Umsetzung des wohnungspolitischen Auftrags der Unternehmen auch ggf. deren Unternehmensstruktur und ausgewählte Bereiche der Unternehmensführung betreffen. Beispielsweise könnte die Anstalt die Struktur der Tochtergesellschaften der landeseigenen Wohnungsunternehmen evaluieren und deren Weiterentwicklung begleiten, etwa hinsichtlich der Gründung gemeinsamer Tochterunternehmen, mit denen im Sinne von „Shared Services“ effektivere und effizientere Leistungen für die Unternehmen und deren Mieterinnen und Mieter, wie beispielsweise auch Sozialberatung, erreicht werden können. Hinsichtlich der Unternehmensführung könnte die Anstalt neben Fragen der Corporate Governance beispielsweise auch die Umsetzung gesellschaftspolitischer Zielsetzungen wie etwa Strategien des Diversity Mainstreaming zur

Nichtdiskriminierung und Chancengleichheit sowie zur Gleichstellung von Frauen und Männern evaluieren.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt, dass der Anstalt keine Anteile, keine Liegenschaften oder anderes Kapital von den landeseigenen Wohnungsunternehmen übertragen werden. Die Anstalt soll auch keine anderes Vermögen erwerben oder sich wirtschaftlich betätigen. Damit wird klargestellt, dass sich die Anstalt auf die in Absatz 1 genannten Aufgaben konzentriert. Neben ihrer Aufgabe, die Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Wohnungspolitik und der Unternehmensführung zu beraten, bekommt die Anstalt ein Vetorecht bei der Veräußerung von Landesbeteiligungen an Wohnungsunternehmen.

Zu § 3 (Organe)

Die Aufgabe der Gewährträgersammlung wird von den zuständigen und damit politisch verantwortlichen Senatorinnen oder Senatoren übernommen. Dies entspricht der Verantwortung des Landes für alle Verbindlichkeiten der Anstalt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden vom Senat, von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie vom Fachbeirat der Anstalt benannt. Der Verwaltungsrat steuert und kontrolliert die operative Arbeit des Vorstands und er berät alle wichtigen Themen, mit denen sich die Anstalt beschäftigt. Deshalb werden die Ergebnisse seiner Beratungen veröffentlicht, sofern keine vertraulichen oder anderweitig schutzbedürftigen Unternehmensdaten berührt sind.

Die beiden Mitglieder des Vorstands werden vom Senat entsandt. In der Regel soll es sich um aktive Beschäftigte oder Beamte der für Finanzen und für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltungen handeln. Sie sollen ihre Funktion als Vorstand im Nebenamt wahrnehmen. Damit wird eine enge Zusammenarbeit sowohl mit den Dienststellen des Senats als auch den Wohnungsunternehmen gewährleistet und Doppelarbeit vermieden. Insbesondere soll damit die enge Beratungsfunktion der Anstalt gegenüber dem Senat unterstützt werden.

Die Anstalt wird mit Zustimmung des Verwaltungsrates in den Fachbeirat Persönlichkeiten berufen, die ausgeprägte Kenntnisse und Erfahrungen in der Wohnungs- und Mietpolitik in Berlin haben und insbesondere über Kompetenzen hinsichtlich des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags der landeseigenen Wohnungsunternehmen verfügen; diese Kenntnisse werden für die Anstalt und damit zugleich für die landeseigenen Unternehmen nutzbar gemacht. Dadurch soll eine hohe Qualität der Beratungsfunktion des Fachbeirats sowohl gegenüber den anderen Organen der Anstalt als auch den Organen der Wohnungsunternehmen einschließlich der Mieterräte gewährleistet werden. Die Anstalt soll deshalb Personen mit dem dafür notwendigen einschlägigen Sach- und Fachverstand berufen, die u.a. in Wissenschaft und Forschung, wohnungs- und mietenpolitischen Verbänden, Interessenvertretungen, Vereinen oder Initiativen sowie der Sozialarbeit bzw. Wohlfahrtspflege aktiv sind.

Für Beschlüsse der Organe der Anstalt gilt das Mehrheitsprinzip.

Die Arbeit im Verwaltungsrat und im Fachbeirat ist ehrenamtlich. Sofern erforderlich, können Entschädigungen wie z.B. Sitzungsgelder gewährt werden.

Zu § 4 (Verpflichtungserklärungen)

Die Bestimmung betrifft die Formerfordernisse bei Verpflichtungserklärungen gemäß § 21 Nr. 4 AZG, z. B. bei der Beauftragung von Gutachten.

Zu § 5 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen)

Die Anstalt soll selbst nicht wirtschaftlich tätig werden. Allerdings wird sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben die Arbeitskraft der Mitglieder ihrer Organe sowie ggf. Sachmittel z.B. für den allgemeinen Geschäftsbetrieb bei der Vor- und Nachbereitung von Sitzungen usw. verwenden müssen. § 5 stellt deshalb klar, dass die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit für alle Tätigkeiten der Anstalt gelten und dass Aufwendungen ausschließlich als Mittel zur Erreichung des gesetzlichen Zwecks der Anstalt erlaubt sind.

Zu § 6 (Treue- und Schweigepflicht)

Vorstand und Verwaltungsrat werden verpflichtet, ausschließlich zum Wohl der Anstalt zu arbeiten. Da die Mitglieder der Organe der Anstalt ggf. auch mit vertraulichen oder sensiblen Daten der landeseigenen Wohnungsunternehmen oder aus anderen Quellen befasst sein werden, werden sie zu Stillschweigen auch über ihre Amtszeit hinaus verpflichtet.

4. Zu Artikel IV (Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Berlin“)

Zu § 1 (Errichtung)

§ 1 bestimmt die Einrichtung des Sondervermögens mit dem Namen „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin (SWB)“.

Zu § 2 (Zweck)

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 regelt die wohnungspolitisch weit gefasste Zweckbestimmung des Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Berlin“. Gemäß der Aufzählung darf das Sondervermögen zur Finanzierung folgender Fördermaßnahmen herangezogen werden:

1. **Wohnungsneubau.** Dies ist sowohl die erstmalige Schaffung neuen Wohnraums mittels Errichtung von reinen Wohngebäuden und/oder gemischt genutzten Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken und/oder auf Grundstücken, deren bisherige Bebauung abgerissen wurde, als auch die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in oder auf bestehenden Gebäuden, wie z.B. durch Umnutzung (von Teilen oder der Gesamtfläche) eines Nichtwohngebäudes in ein Wohngebäude, durch Aufstockung bestehender Gebäude oder durch den Einbau von Wohnungen in bisher nicht oder untergenutzten Räumlichkeiten vorhandener Gebäude, wie etwa von Dachräumen. Dem Wohnungsneubau ist auch der Ersterwerb schlüsselfertig errichteter Objekte zugerechnet. Die Option des Ersterwerbs eröffnet auch die Möglichkeit, privat entwickelte Objekte nach deren (teilweiser) Fertigstellung zu übernehmen.
2. **Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum:**
Modernisierungsmaßnahmen sind beispielsweise bauliche Veränderungen, zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie, Primärenergie, zum Klimaschutz, zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs, zur Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung oder zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Sie tragen im Allgemeinen zu Verbesserungen der Demographiefestigkeit und/oder ökologischen Qualität der Wohnungsbestände bei. Die Kosten der meisten Modernisierungsmaßnahmen sind nach derzeit geltendem Mietrecht (siehe § 559 Absatz 1 BGB) zu 11 Prozent jährlich dauerhaft auf die Miete umlegbar. Bzgl. der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen ist die Regelung des § 559 a BGB von zentraler Bedeutung. Danach müssen erhaltene Fördermittel bei der Berechnung der Modernisierungumlage als sogenannte "Modernisierungskürzungsbeträge" von den Modernisierungskosten abgesetzt werden. Somit ist die Förderung der Modernisierung ein zentraler Ansatz zur Sicherung der Bezahlbarkeit der Qualitätsverbesserungen auch durch einkommensschwächere Haushalte.

Instandsetzung gehört neben der laufenden Instandhaltung zu den in § 555 a BGB definierten Erhaltungsmaßnahmen. Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen und dürfen nicht mietwirksam gemacht werden.

Allerdings kann es vor allem städtebauliche oder auch wohnungspolitische Gründe dafür geben, dass Eigentümer in der Wahrnehmung ihrer Instandhaltungsverpflichtungen stark beeinträchtigt waren, so dass dadurch Instandsetzungsrückstände kumuliert sind, die sich wegen der Höhe der aufgelaufenen Kosten zur Beseitigung des Instandsetzungsstaus von den jeweiligen Eigentümern allein nicht mehr finanziell werden bewältigen lassen. In solchen Situationen kann auch eine Instandsetzungsförderung gerechtfertigt sein.

3. **Erwerb von Belegungsrechten** an bestehendem Wohnraum: Hier erwirbt das Land von Vermietern das Recht, freiwerdende Wohnungen an bestimmte Zielgruppen der Wohnraumversorgung zu vorab fest vereinbarten Konditionen vergeben zu können. Zum Erwerb von Belegungsrechten gibt es bisher nur sehr wenige erfolgreiche Praxisbeispiele. Das liegt vor allem daran, dass in entspannten Wohnungsmärkten Belegungsrechte zwar eigentümerseitig angeboten werden, von der Gemeinde aber kaum benötigt werden. In angespannten Wohnungsmärkten sind hingegen Belegungsrechte knapp und werden allenfalls zu sehr hohen Preisen angeboten, die die Kosten einer Neubauförderung deutlich übersteigen können. Zumal allein durch den Ankauf von Belegungsrechten kein zusätzlicher Wohnraum entsteht, sollte diese Option zwar als wohnungspolitisches Instrument vorgehalten, aber nicht mit zu hohen Erwartungen an seine wohnungspolitische Wirksamkeit befrachtet werden.
4. **Erwerb von bestehendem Wohnraum:** Hier wird ein Erwerber durch die Bereitstellung von Fördermitteln in die Lage versetzt, Bestandsgebäude zu erwerben und für die Erfüllung seines Versorgungsauftrags oder für eigene Wohnzwecke zu nutzen.

Der letzte Halbsatz von § 2 Absatz 1 Satz 1 legt als notwendige Voraussetzung für die Finanzierung von Förderprogrammen aus dem Sondervermögen fest, dass diese nur erfolgen darf, wenn das Förderprogramm auf die Unterstützung von Haushalten bei der Wohnraumversorgung ausgerichtet ist und dazu entsprechende Bindungen beinhaltet. Dabei sollen Personen unterstützt werden, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zu diesem Personenkreis gehören insbesondere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen. Die Mietpreisgestaltung für die geförderten Wohnungen wird daher auf der Grundlage der hierzu zu erlassenden Verwaltungsvorschriften in der Weise vorgenommen, dass die Netto-Kaltmieten tragbar und jeweils unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten für nicht preisgebundene Wohnungen liegen. Sowohl beim Neubau als auch bei der Förderung der Modernisierung und Instandsetzung wird die Barrierefreiheit oder Barrierearmut des neu zu schaffenden bzw. zu modernisierenden Wohnraums ein zentrales Thema sein.

Ziel der Modernisierungsförderung von Mietwohnraum ist es, den bisherigen Wohnungsbestand nicht nur zu erhalten, sondern auch an den sich ändernden Interessen der zu versorgenden Zielgruppe bedarfsgerecht und zeitgemäß anzupassen, ohne dass Miethaushalte mit unzumutbaren Mieterhöhungen rechnen müssen. Zeit- und bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen können z. B. der Herstellung der Barrierefreiheit oder der Energieeinsparung dienen. Die Modernisierungsförderung zielt somit ebenso wie die Mietwohnraumförderung auf die Versorgung der Personen mit angemessenem Wohnraum ab, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei soll auch die sozialpolitische Zielsetzung der

Modernisierungsförderung beachtet werden. Gegenstände der Modernisierungsförderung sind zudem die aufsuchende Beratung von insbesondere Kleineigentümern und Mietern, insbesondere auch für die Inanspruchnahme ergänzender KfW-Förderungen.

Die Wohnraumförderung kann auch nachhaltige Beiträge für andere öffentliche Zielsetzungen leisten; das gilt zum Beispiel für die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen durch Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Strukturen der Bewohnerschaft, für die Bewältigung der demographischen Entwicklung durch Unterstützung besonderer Wohnformen im Alter und des generationenübergreifenden Wohnens und für den Klimaschutz durch die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Modernisierung. Zur Gewährleistung eines ausgewogenen Verhältnisses von Grün- und Freiflächen sowie bebauten Flächen innerhalb der Stadt sollen bei der Förderung von Neubauvorhaben Projekte, die die Nutzung oder Umnutzung bereits baulich genutzter Gebiete, Flächen oder Grundstücke zum Gegenstand haben, im Falle knapper Fördermittel ggf. Vorrang vor Projekten haben, deren Zweck die Nutzung bisher unbebauter Flächen ist. Bei sämtlichen Fördervorhaben ist besonders auf deren Demographiefestigkeit, auf eine möglichst geringe zusätzliche Bodenversiegelung, auf die Erhaltung von Grünflächen sowie auf die Integration von baulichen Maßnahmen zu achten, die die Anpassung der gebauten Stadt an den Klimawandel erleichtern (wie z.B. Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser auf dem Grundstück u.a.m.).

Die entsprechenden inhaltlichen Schwerpunkte der Förderaktivitäten werden jedoch nicht unmittelbar im Errichtungsgesetz für das Sondervermögen "Wohnraumförderfonds Berlin" festgelegt. Denn dies hätte zur Folge, dass bei jeder inhaltlichen und formalen Veränderung der Fördervorschriften ein Gesetzesänderungsverfahren durchzuführen wäre. Stattdessen bestimmt Satz 2 als Voraussetzung für die Förderfähigkeit der genannten Maßnahmen jeweils den Erlass entsprechender Verwaltungsvorschriften als Ausführungsvorschriften durch die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung. Dies ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Verwaltungsvorschriften sind aufgrund ihrer finanziellen Auswirkungen jeweils im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen zu erlassen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 beschränkt die Förderfähigkeit und damit die Entnahmen aus dem Wohnraumförderfonds Berlin auf die in Absatz 1 bestimmten Zwecke und schließt die Finanzierung anderer Zwecke ausdrücklich aus.

Zu § 3 (Stellung im Rechtsverkehr)

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt die Rechtsstellung des Sondervermögens als nicht selbständig rechtsfähig. Somit stellt das Sondervermögen keine eigenständige Rechtsperson dar, die vor Gericht Klage erheben oder gegen die vor Gericht Klage erhoben werden kann. Das Sondervermögen verfügt zudem über kein eigenes Personal.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Zuständigkeiten für das von der Investitionsbank Berlin (IBB) treuhänderisch für Berlin zu verwaltende Sondervermögen auf der Grundlage eines Treuhandvertrages. Die Fachaufsicht obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung.

Zu § 4 (Finanzierung)

§ 4 regelt die finanziellen Zuführungen in das Sondervermögen aus den in Absatz 1 bis 3 näher bestimmten Finanzierungsquellen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt die Übertragung der auf der Grundlage des Haushaltsgesetzes 2014 / 2015 bereitgestellten Mittel des Wohnungsneubaufonds. In Kapitel 1295, Titel 86340 (Wohnungsneubaufonds) wurde für das Haushaltsjahr 2014 und 2015 zur Bewilligung von 1.000 Wohnungen ein Programmvolumen von jeweils 64 Mio. Euro veranschlagt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 bestimmt die Übertragung der im Landeshaushalt für den Wohnungsneubaufonds im Rahmen der Haushaltsveranschlagung für den Doppelhaushalt 2016 / 2017 sowie die Finanzplanung bis 2019 bereitgestellten Mittel.

2016 soll das Volumen geförderter Neubauwohnungen auf 2.500 Wohnungen erhöht werden. Dafür sind Programmmittel in Höhe von rd. 160,6 Mio. Euro erforderlich. Ab dem Jahr 2017 sollen 3.000 Wohnungen jährlich im Rahmen der Wohnungsneubauförderung erstellt werden. Die hierfür erforderlichen Programmmittel betragen jährlich rd. 192,8 Mio. Euro.

Darüber hinaus sollen dem Sondervermögen nach derzeitiger Planung zweckgebundene Mittel insbesondere für den Ankauf von Wohnungsbeständen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Höhe von jeweils 15 Mio. Euro in 2018 und 2019 zugeführt werden.

Für die Modernisierungsförderung sollen aus dem Berlin Beitrag 2016 und 2017 der IBB jeweils 3,5 Mio. Euro an den Landeshaushalt abgeführt und von diesem dem Sondervermögen zugeführt werden. Dazu ist im Landeshaushalt ein entsprechender Ausgabentitel einzurichten und mit entsprechenden Verpflichtungsermächtigungen zu versehen. Dem Sondervermögen sollen für die Modernisierungsförderung Mittel in Höhe von 3,5 Mio. Euro in den Jahren 2016 und 2017 sowie 10 Mio. Euro im Jahr 2018, 11 Mio. Euro im Jahr 2019 sowie 12 Mio. Euro im Jahr 2020 zugeführt werden.

Alle vom Land Berlin in den künftigen Jahren für die soziale Wohnraumversorgung in Berlin bereitgestellten Landesmittel werden ebenfalls diesem Fonds zugeführt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die Zuführung der Zins- und Tilgungsleistungen aus den als Darlehen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen. Diese Zuführungen der Rückflüsse von Wohnungsbaudarlehen betreffen die neu ab dem Wohnungsbauprogramm 2014 ausgereichten Wohnungsbauförderdarlehen. Die Rückflüsse werden in den ersten Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes voraussichtlich einen geringen Umfang haben und erst im weiteren zeitlichen Verlauf signifikant ansteigen.

Zu Absatz 4

Diese Regelung stellt klar, dass Mittel des Sondervermögens auch dann nicht wieder entnommen werden dürfen, wenn sie nicht unmittelbar durch Förderzusagen gebunden sind. Diese nicht gebundenen Mittel müssen jeweils im Jahresabschluss als Rücklage ausgewiesen werden. Die Rücklage kann entweder aufrecht erhalten werden oder in den Folgejahren für Fördermaßnahmen des Wohnraumförderfonds eingesetzt werden. Ohne dass dies explizit so erwähnt würde, soll mit Absatz 4 auch ausgeschlossen werden, dass der Wohnraumförderfonds liquide Mittel in riskanteren Zwischenanlageformen hält. Durch die Bezugnahme auf sämtliche in § 2 Absatz 1 genannte Verwendungszwecke wird die gegenseitige Deckungsfähigkeit aller Ausgabenarten innerhalb des Sondervermögens ermöglicht.

Zu § 5 (Wirtschaftsplan)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die wirtschaftliche Verwaltung des Sondervermögens auf der Grundlage eines Wirtschaftsplans nach kaufmännischen Grundsätzen. Der Treuhänder kann beim Vollzug des Wirtschaftsplans verschiedene Ausgaben untereinander ausgleichen (gegenseitige Deckungsfähigkeit).

Zu Absatz 2

Absatz 2 bestimmt darüber hinaus die Anwendung der Landeshaushaltsordnung, insbesondere im Hinblick auf die Vorschriften zum Sondervermögen sowie die Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung durch den Rechnungshof gemäß § 113 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung.

5. Zu Artikel V (Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG))

Gemäß Artikel IV, § 3 Absatz 2 Satz 2 obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung die Fachaufsicht über das Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Berlin“. Artikel V ergänzt daher die in der Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz ausgewiesene Zuständigkeitsregelung entsprechend. Ergänzend hierzu bestimmt Artikel V die Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung für die Genehmigung des gemäß Artikel IV, § 3 Absatz 2 Satz 1 von der Investitionsbank Berlin (IBB) im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung des Sondervermögens aufzustellenden Wirtschaftsplans für das Sondervermögen“

6. Zu Artikel VI (Änderung des Gesetzes über die Investitionsbank Berlin – Investitionsbankgesetz – IBBG)

Zu § 3 Absatz 6

Der neue Absatz 6 erweitert und konkretisiert das Aufgabenspektrum der IBB durch Einfügung einer entsprechenden Regelung in das IBBG.

Zielsetzung hierbei ist die praxisnahe und kontinuierliche Überwachung der für die Mieterinnen und Mieter sowie die Verfügungsberechtigten im Sozialen Wohnungsbau wesentlichen Indikatoren für die Mietenbildung und die bauliche Erhaltung der Objekte, die aktuellen Baustandards Rechnung trägt.

Hierbei konkretisiert die Ergänzung in § 3 Absatz 6 IBBG die der IBB ohnehin gemäß § 5 Absatz 2 IBBG obliegende Aufgabe der Wohnungsbauförderung dahingehend, dass jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderweg geförderten Wohnungen die

- preisrechtlich zulässige Miete im Sozialen Wohnungsbau,
 - letzte Betriebskostenabrechnung,
 - ordnungsgemäße Instandhaltung
- von der IBB geprüft werden sollen.

Die Prüfung soll sich insbesondere auf Wohnobjekte mit vergleichsweise hohen Kostenmieten oder hohen Betriebskostenabrechnungen erstrecken und bei anlassbezogenen Hinweisen aus der Mieterschaft auf überhöhte Ansätze in der Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen.

Ergänzend hierzu erbringt die IBB Beratungsleistungen für Eigentümer insbesondere älterer im Sozialen Wohnungsbau geförderter Objekte zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel der Einsparung von Betriebskosten.

Im Zuge der laufenden Umsetzung der Regelung durch die IBB werden somit innerhalb eines fünfjährigen Turnus grundsätzlich sämtliche im Sozialen Wohnungsbau geförderten Objekte hinsichtlich der Mietenbildung und der ordnungsgemäßen Instandhaltung einer Prüfung unterzogen. Darüber hinaus berät die IBB zu Modernisierungsmaßnahmen.

Daneben ergibt sich bei Umsetzung der Regelung ein deutlicher Zuwachs an wohnungs- und objektbezogenen Daten und Erkenntnissen, die im Ergebnis sowohl den Mieterinnen und Mietern als auch den Eigentümern zu Gute kommen.

Zu § 3 Absatz 7

Hier wird klargestellt, dass Mieterinnen und Mieter von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, gegenüber der IBB als Förderstelle einen Auskunftsanspruch haben. Zum Schutz der Daten und Interessen anderer Mietparteien und des Fördernehmers ist dieser Auskunftsanspruch auf solche Bereiche der Förderbestimmungen eingegrenzt, die sich auf das jeweilige Mietverhältnis auswirken. Dazu zählen z.B. Auskünfte über die Art und die Dauer der bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen, über die Berechnung der preisrechtlich

zulässigen Miete im Sozialen Wohnungsbau, über die korrekte Anrechnung von Modernisierungs-Kürzungsbeträgen nach § 559 a BGB bei Mieterhöhungen nach Modernisierung u.ä.

7. Zu Artikel VII (Inkrafttreten)

Artikel VII regelt das Inkrafttreten der Gesetzesänderungen und der Neuregelungen einheitlich zum 1. Januar 2016.