

17. Wahlperiode

Änderungsantrag

der Fraktion Die Linke

zur Vorlage – zur Beschlussfassung –

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

– Drucksache 17/2464 –

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – wird wie folgt geändert:

Artikel 1

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

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a. „Nach Angabe zu § 1 wird eingefügt:

§ 1a Tatsächliche Aufwendungen des Vermieters

§ 1b Einrichtung einer Expertenkommission zur Vorbereitung der Einführung einer sozialen Richtsatzmiete

b. § 10a – Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

c. Nach Angabe zu § 10a wird eingefügt:

§ 10b Begleitgremium für Regelungen zum Mietzuschuss“

2. Nach § 1 wird § 1a in folgender Fassung eingefügt:

„§ 1a Tatsächliche Aufwendungen des Vermieters

Bei der Berechnung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen ist es dem Vermieter nicht gestattet, gegenüber dem Mieter laufende Aufwendungen in Anrechnung zu bringen, mit denen der Vermieter selbst nicht belastet ist. Das Nähere regelt eine Verordnung des Senats von Berlin.“

3. Nach § 1a wird § 1b in folgender Fassung eingefügt:

„§ 1b Einrichtung einer Expertenkommission zur Vorbereitung der Einführung einer sozialen Richtsatzmiete

(1) Zur Vorbereitung und Ausarbeitung von Vorschlägen für einen Gesetzentwurf, mit dem die Mieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau unter Aufrechterhaltung der öffentlichen Belegungsrechte unter Beachtung der Zielsetzung der Konsolidierung des Haushalts des Landes Berlin nachhaltig auf ein Niveau unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gesenkt werden sollen (soziale Richtsatzmiete), wird eine Expertenkommission eingerichtet.

(2) Die Expertenkommission legt unter Berücksichtigung verfassungsrechtlicher Erwägungen Vorschläge für eine gesetzliche Regelung zur Einführung einer objektbezogenen sozialen Richtsatzmiete vor. Sie entwirft einen Vorschlag für ein das Wohnraumgesetz Berlin ablösendes neues Wohnraumförderungsgesetz Berlin und konzipiert einen Entwurf für eine Landesberechnungsverordnung und eine Neubaumietenverordnung für Berlin.

(3) Der Expertenkommission gehören zehn Mitglieder des Abgeordnetenhauses von Berlin und zehn sachverständige Personen an, die nicht Mitglieder des Abgeordnetenhauses sind. Die Mitglieder der Expertenkommission und die bzw. der Vorsitzende der Expertenkommission sowie deren bzw. dessen Stellvertreter/-in werden vom Abgeordnetenhaus gewählt.

(4) Die Expertenkommission nimmt ihre Tätigkeit zum 1. Februar 2016 auf und beendet diese nach Erledigung der in Absatz 2 genannten Aufgaben durch Beschluss des Abgeordnetenhauses. Die Sitzungen der Expertenkommission sind öffentlich, soweit nicht mit der Mehrheit der Mitglieder der Expertenkommission für einzelne Sitzungen etwas anderes beschlossen wird.

(5) Der Senat ist verpflichtet, der Expertenkommission auf Verlangen die für ihre Arbeit erforderlichen Auskünfte auch aus Dateien zu erteilen sowie Akten und sonstige amtliche Unterlagen vorzulegen.

(6) Die Expertenkommission erstattet dem Abgeordnetenhaus im Abstand von jeweils einem halben Jahr schriftlich Bericht. Jedes Mitglied der Expertenkommission ist berechtigt, eine abweichende Meinung darzulegen; diese Stellungnahmen sind dem Bericht beizufügen.

(7) Über die finanzielle und personelle Ausstattung der Expertenkommission beschließt das Präsidium des Abgeordnetenhauses.

(8) Den nichtparlamentarischen Mitgliedern der Expertenkommission wird für ihre Mitarbeit auf Antrag eine angemessene Aufwendungsentschädigung gewährt, über deren Höhe das Präsidium des Abgeordnetenhauses befundet. Durch die Expertenkommission angehörte Personen

werden auf Antrag nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen vom 26. Juli 1957 (BGBl. I S. 902) in der jeweils geltenden Fassung entschädigt.“

4. § 2 (1) Satz 2 wird wie folgt geändert:

„Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 8, in Höhe des Betrages der Gesamtmiete (bruttowarm), der 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.“

5. § 2 (2) wird wie folgt neu gefasst:

„Wohnungsgrößen sind angemessen, wenn pro Haushaltsmitglied ein Zimmer zuzüglich ein weiteres Zimmer zur Verfügung steht. Unter begründeten besonderen Lebensumständen hat die zuständige Stelle die Lebensumstände zu berücksichtigen und soll Überschreitungen zulassen.“

6. In § 2 (3) werden Satz 1 und Satz 3 gestrichen.

7. § 2 (4) wird gestrichen.

8. § 2 (5) wird § 2 (4). Im Satz 1 wird das Wort „Bruttokaltmiete“ durch das Wort „Bruttowarmmiete“ ersetzt.

9. § 2 (6) wird § 2 (5). Im Satz 1 werden die Worte „Absatz 5“ durch „Absatz 4“ ersetzt.

10. In § 2 (6) neu (§ 2 (7) alt) wird Satz 1 gestrichen und folgender Satz ergänzt: „Die Erhöhung der Miete nach § 4 (1) und (8) NMV und § 10 WoBindG wird ausgesetzt.“

11. § 2 (8) wird § 2 (7). Satz 1 wird ergänzt:

„4. durch Unterzeichnung einer Erklärung den etwaig gegen den Vermieter bestehenden Anspruch auf Herausgabe von überzahlter Miete in Höhe des Mietzuschusses an das Land Berlin abzutreten.“

12. § 2 (9) wird § 2 (8).

13. § 5 wird gestrichen. Die Nummerierung der folgenden §§ ändert sich entsprechend.

14. Nach § 10a (neu) wird § 10b in folgender Fassung eingefügt:

„§ 10b Begleitgremium für die Regelungen zum Mietzuschuss

Zur Überprüfung und ggf. Anpassung der Regelungen zum Mietzuschuss wird ein Begleitgremium eingerichtet. Dem Begleitgremium gehören an: Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die IBB, Berliner Mieterverbände und Mieterinitiativen,

Sozialverbände sowie Mitglieder des Abgeordnetenhauses von Berlin. Daneben können weitere Externe benannt werden. Der Bericht über die Bestimmungen erscheint halbjährlich, erstmalig am 30.06.2016.“

Artikel 2

1. § 1 (2) wird wie folgt neu gefasst:

„Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen durch Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen zu einem ausreichenden Wohnraumangebot zu Mieten unterhalb des Mietspiegelmittelwerts bei.“

2. In § 1 (4) wird im 1. Satz die Zahl „30“ durch die Zahl „50“ ersetzt und folgender Satz ergänzt:

„Die Neubauvorhaben sollen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen erfolgen, Grünflächen sind möglichst zu schützen.“

3. § 2 (1) Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„66 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absatz 3 bis 5 höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete vergeben werden.“

4. In § 2 (1) wird folgender Satz ergänzt:

„Die Wohnungsvergabe an die in den vorstehenden Sätzen beschriebenen Gruppen von Haushalten soll räumlich gleichmäßig im Bestand des jeweiligen landeseigenen Wohnungsunternehmens vorgenommen werden.“

5. § 2 (2) wird wie folgt neu gefasst:

„Bewerberinnen und Bewerbern um eine Mietwohnung darf die Anmietung einer Wohnung nicht wegen einer negativen Bonitätsauskunft einer privaten Auskunftsei oder einer fehlenden Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verweigert werden.“

6. § 2 (4) a) Satz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Miete soll ohne Wohnwertverbesserung höchstens um den Betrag steigen, der vom Statistischen Bundesamt für die Steigerung der Lebenshaltungskosten ermittelt worden ist.“

7. In § 2 (4) b) wird in Satz 1 das Wort „Miete“ durch die Worte „Gesamtmiete (bruttowarm)“ ersetzt.

8. § 2 (4) c) wird gestrichen.

9. § 2 (5) a) wird wie folgt neu gefasst:

„Bei Durchführung von Mieterhöhungen gemäß § 559 Absatz 1 BGB soll die Nettokaltmiete höchstens um 5 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden. Die Erhebung der Umlage ist auf zehn Jahre befristet.“

10. § 2 (5) b) wird wie folgt gefasst:

„Bei Durchführung von Mieterhöhungen gemäß § 559 Absatz 1 BGB soll die Nettokaltmiete, zuzüglich der nachweislich eingesparten Betriebskosten, den Mietspiegelmittelwert nicht überschreiten.“

11. § 2 (5) Satz 2 wird gestrichen.

12. In § 2 (5) werden folgende Sätze angefügt:

„Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben den Mieterinnen und Mietern sowie den Mieterbeiräten und Mieterräten Modernisierungsvarianten vorzulegen, die unterschiedliche technische Lösungen, Betriebskosteneinsparungen und Modernisierungsumlagen beinhalten. Auf dieser Grundlage soll eine Kosten-Nutzen-Abwägung dargestellt werden. Modernisierungen sollen nur im Rahmen des ortsüblichen Standards erfolgen. Die Mieterinnen und Mieter sind in die Entscheidung, welche Modernisierungsvariante umgesetzt wird, einzubeziehen. Auf der Grundlage der zur Ausführung vorgesehenen Modernisierungsvariante sind individuelle Modernisierungsvereinbarungen mit den Mieterinnen und Mietern abzuschließen. Die Modernisierungsmaßnahme soll erst beginnen, wenn alle Mieterinnen und Mieter die Vereinbarung unterschrieben haben.“

13. § 3 (4) wird wie folgt neu gefasst:

„Für die Anerkennung eines Härtefalls sind Wohnungsgrößen angemessen, wenn pro Haushaltsmitglied ein Zimmer zuzüglich ein weiteres Zimmer zur Verfügung steht. Unter begründeten besonderen Lebensumständen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen die Lebensumstände zu berücksichtigen und sollen Überschreitungen zulassen.“

14. § 3 (5) wird gestrichen.

15. § 4 (1) wird wie folgt neu gefasst:

„Die landeseigenen Wohnungsunternehmen wirken durch geeignete Maßnahmen wie Informations-, Beratungs-, Mediations- und ähnliche Verfahren darauf hin, dass Kündigungen aufgrund von Mietrückständen vermieden werden.“

16. § 4 (2) wird wie folgt neu gefasst:

„Erweist sich die Kündigung unter Beachtung des Absatzes 1 als unvermeidbar, so soll dem betroffenen Mieterhaushalt zumutbarer und angemessener Ersatzwohnraum angeboten werden.“

17. § 4 (4) wird wie folgt neu gefasst:

„Auf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen soll 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.“

18. § 5 (2) wird wie folgt neu gefasst:

„Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen direkte Zuführungen zur Eigenkapitalerhöhung erhalten.“

19. § 6 wird wie folgt neu gefasst:

„§ 6 Mieterräte und Mieterbeiräte

(1) Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen ist zur Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an Unternehmensentscheidungen jeweils ein Mieterrat zu bilden. Dazu werden durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen im engen Zusammenwirken mit den Mieterbeiräten gemäß Absatz 5 ff. Wahlen durchgeführt. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterschaft repräsentieren. Die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung.

(2) Die Mieterräte befassen sich mit und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Mieten- und Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen. Sie erhalten von der Geschäftsleitung des Wohnungsunternehmens rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrates die dazu erforderlichen Informationen. Die Mieterräte haben gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen Vorschlagsrechte zu allen weiteren das Wohnen betreffenden Fragen.

(3) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ein Ehrenamt. Die Mieterräte sollen von den landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Aufwandsentschädigung und Angebote für Fortbildungen erhalten. Die Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeit der Mieterräte angemessen unterstützen.

(4) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen einen Mietvertrag mit dem jeweiligen landeseigenen Wohnungsunternehmen haben und gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche und auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

(5) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen fördern die Bildung von Mieterbeiräten in Wohngebieten und unterstützen die Tätigkeit bereits bestehender Mieterbeiräte. Sie unterstützen die Wahl von Mieterbeiräten und leiten die Wahl bis zur konstituierenden Sitzung des Mieterbeirats. Innerhalb ihrer Bestände bilden die landeseigenen Wohnungsunternehmen ihrer Unternehmensstruktur entsprechende Wahlbezirke.

(6) Die Wahl eines Mieterbeirates erfolgt für fünf Jahre. Ein Mieterbeirat besteht aus drei bis neun Mitgliedern. Kandidieren und gewählt werden dürfen nur im Wahlbezirk wohnhafte Mieterinnen und Mieter, die mit dem jeweiligen Wohnungsunternehmen einen Mietvertrag haben. Die Wahl setzt keine Mindestbeteiligung der Mieterinnen und Mieter voraus. Die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung erlässt die Wahlordnung.

(7) Die Mieterbeiräte nehmen die Interessen der Mieterinnen und Mieter eines Wohngebietes gegenüber dem landeseigenen Wohnungsunternehmen wahr und verstehen sich als Partner des Vermieters. Sie leiten wichtige Informationen der Mieterinnen und Mieter an das Unternehmen weiter und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Nachbarschaftsverhältnisses, zur Stabilisierung des Wohnortes und der Bindung der Mieterinnen und Mieter an das Wohnungsunternehmen. Im Rahmen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit finden regelmäßige, mindestens jährliche Beratungen des Vermieters mit den Mieterbeiräten statt. Bei Notwendigkeit können von beiden Seiten zusätzliche Beratungen eingefordert werden. Über die Beratungen sind Protokolle zu erstellen und zu veröffentlichen.

(8) Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen der Mieterinnen und Mieter gegenüber den Wohnungsunternehmen in allen das Mietverhältnis betreffenden Problemen, wie z. B. Fragen der Betriebskostenentwicklung und -abrechnung, der Mieterhöhungsverlangen, der Einhaltung der Miethöhe gemäß Mietspiegel, der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Hausordnung, der Hauswartleistungen, der Gemeinschaftsanlagen und des Wohnumfeldes.

(9) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen gewähren den Mieterbeiräten das Informations-, Anhörungs-, Vorschlags-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrecht. Die in diesem Zusammenhang von den Mieterbeiräten eingebrachten Vorschläge sind durch das Wohnungsunternehmen zeitnah zu prüfen. Das Ergebnis ist den Mieterbeiräten in schriftlicher Form mitzuteilen.

(10) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben die Pflicht, zu Maßnahmen, die die Mieterinnen und Mieter betreffen, die Mieterbeiräte mindestens vier Wochen im Voraus zu informieren.

(11) Die Arbeit der Mieterbeiräte ist ein Ehrenamt. Die Mieterbeiräte sollen zur Absicherung ihrer Tätigkeit regelmäßig finanzielle Zuschüsse bis zu einer bestimmten Höhe erhalten, über deren Verwendung die Mieterbeiräte Rechenschaft ablegen müssen. Den Mieterbeiräten sollen kostenfrei angemessene Räumlichkeiten inklusive Betriebs- und Nebenkostenübernahme zur Verfügung gestellt werden. Zur Befähigung der Mitglieder der Mieterbeiräte sollen Fortbildungen angeboten werden.

20. Es wird ein neuer § 8 angefügt, der wie folgt gefasst ist:

„§ 8 Ausschluss von Veräußerungen

Eine Veräußerung von landeseigenen Wohnungsunternehmen oder von Gesellschaftsanteilen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist ausgeschlossen.“

Artikel 3

1. In § 2 (1) wird nach Satz 1 folgender Satz ergänzt:

„Die Anstalt unterbreitet Vorschläge für Zielvorgaben, jährliche Zielbilder und eine Steuerung der landeseigenen Wohnungsunternehmen.“

2. In § 2 (2) werden die Sätze 3 und 4 gestrichen.

3. In § 3 (3) werden die Sätze 1 und 2 wie folgt neu gefasst:

„ Der Verwaltungsrat besteht aus 19 Mitgliedern, die zu Beginn einer jeden Legislaturperiode vom Senat bestellt werden. Acht Mitglieder werden vom Senat, drei Mitglieder vom Abgeordnetenhaus von Berlin, drei Mitglieder von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, drei Mitglieder von den Mieterräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen und zwei vom Fachbeirat der Anstalt benannt.“

4. § 3 (5) wird wie folgt neu gefasst:

"Es wird ein Fachbeirat gebildet, der aus 12 Personen mit dem dafür notwendigen einschlägigen Sach- und Fachverstand gebildet wird, die u.a. in Wissenschaft und Forschung, wohnungs- und mietenpolitischen Verbänden, Mieter- und Interessenvertretungen, Vereinen oder Initiativen sowie der Sozialarbeit bzw. Wohlfahrtspflege aktiv sind. Die Berufung der Mitglieder des Fachbeirats erfolgt auf Vorschlag der vorstehend benannten Institutionen durch das Abgeordnetenhaus von Berlin. Dieser berät die Anstalt sowie die Organe der Wohnungsunternehmen, insbesondere die Mieterräte und die Mieterbeiräte. "

Artikel 7

Artikel 7 wird wie folgt neu gefasst:

„Mit Inkrafttreten des Gesetzes wird ein politisches Begleitgremium eingerichtet. Es besteht aus fünf Mitgliedern, die von den Fraktionen des Abgeordnetenhauses von Berlin benannt werden. Das Begleitgremium beobachtet und bewertet die Wirkungen des Gesetzes und schlägt auf dieser Grundlage gegebenenfalls Änderungen vor. Dem Abgeordnetenhaus von Berlin berichtet das Begleitgremium alle zwei Jahre, erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes.“

Artikel 8

Artikel 7 (alt) wird zu Artikel 8 (neu).

Begründung

Allgemein:

Mit dem Entwurf für ein Berliner Wohnraumversorgungsgesetz hat der Senat auf den großen Erfolg des Mietenvolksbegehrens reagiert. Das ist im Grundsatz zu begrüßen, zumal der Entwurf einige Intentionen der Initiative Berliner Mietenvolksentscheid aufgreift. Da der Senatsentwurf aber in wesentlichen Regelungen hinter den Erfordernissen zurückbleibt, insbesondere was sozial tragbare Miethöhen angeht, hat die Fraktion DIE LINKE einen umfassenden Änderungsantrag vorgelegt. Dieser verfolgt folgende Ziele:

- Es soll ein Weg eröffnet werden, um die unsozialen Kostenmieten des alten Berliner Sozialwohnungsbaus durch eine soziale Richtsatzmiete zu ersetzen. Hierfür wird ein Expertengremium gesetzlich vorgesehen, das die Aufgabe hat, Vorschläge für eine umfassende Novelle des Wohnraumgesetzes Berlin, eine Landesneubaumietenverordnung und eine Landesberechnungsverordnung zu machen. Bis dahin soll der Einfrierungsgrundsatz für die frühere (heute teilweise fiktive) Kostenmiete aufgehoben werden, um unberechtigte und überhöhte Mietforderungen abzuwehren.
- Die Regelungen für den Mietzuschuss für bedürftige Sozialmieter/innen werden so geändert, dass im Ergebnis tatsächlich sozial tragbare Miethöhen verbleiben (30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Gesamtmiete und nicht wie vom Senat vorgesehen für die Nettokaltmiete).
- Die im Senatsentwurf vorgesehenen Kappungsgrenzen von 2,50 € pro m² für den Mietzuschuss und 10 € pro m² für die anrechnungsfähige Nettokaltmiete werden gestrichen sowie die Möglichkeit einer jährlichen Mieterhöhung um 0,13 € pro m² ebenso ausgesetzt wie die Möglichkeit der rückwirkenden Mieterhöhung.
- Die Mietübernahme für Transferleistungsbeziehende erfolgt ebenfalls bis zur Höhe der Gesamtmiete und nicht wie vom Senat vorgesehen lediglich bis zur Bruttokaltmiete.
- Die Regelungen für Beschränkungen der Miethöhe bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden analog gefasst und insbesondere nach Modernisierung so geändert, dass auch diese Wohnungen zu sozial tragbaren Mieten verfügbar sein werden.
- Für Modernisierungsvorhaben werden den landeseigenen Wohnungsunternehmen umfassende Beteiligungspflichten der betroffenen Mieter/innen auferlegt.
- Die Quote belegungsgebundener Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wird für Bestand und Neubau angehoben.
- Die vom Senat vorgeschlagenen Regelungen zu Kündigungen und Vermeidung von Zwangsräumungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden verbindlicher formuliert, um die Anmietung von Wohnraum durch sozial Benachteiligte zu erleichtern und Zwangsräumungen auszuschließen.
- Die Regelungen für die Etablierung von unternehmensbezogenen Mieterräten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden um eine Rechtsgrundlage für existierende und neu zu bildende Mieterbeiräte ergänzt.
- Die Aufgaben der neu zu bildenden AöR „Wohnraumversorgung Berlin“ werden konkretisiert und deren Gremienzusammensetzung dahingehend geändert, dass auch Mieterver-

treter/innen und vom Abgeordnetenhaus von Berlin benannte Personen Mitglieder im Verwaltungsrat sein werden.

- Sowohl für die Etablierung des Mietzuschusses als auch für das gesamte Gesetz werden Gremien etabliert, die die Umsetzung des Gesetzes begleiten, dokumentieren und bei Bedarf Änderungsvorschläge unterbreiten.

Im Einzelnen:

Artikel 1 Wohnraumgesetz

1. Inhaltsübersicht Wohnraum G wird ergänzt und §§ 1a, 1b und 10b.
2. Neuer § 1a stellt klar, dass Vermieter nur ihm entstehende tatsächliche Aufwendungen geltend machen kann (Aufhebung des Einfrierungsgrundsatzes).
3. Neuer § 1b regelt die Einsetzung einer Expertenkommission zur Einführung einer sozialen Richtsatzmiete im Rahmen der Ablösung des Wohnraumgesetzes Berlin durch ein neues Wohnraumfördergesetz, eine LandesberechnungsVO und eine NeubaumietenVO.
4. § 2 (1) wird dahingehend geändert, dass als Berechnungsgrundlage für den Mietzuschuss für Haushalte mit geringem Einkommen anstelle der Nettokaltmiete die Gesamtmiete (brutto warm) festgelegt wird und damit die Differenzierung nach Energieeffizienzklassen verzichtbar ist.
5. Eine Wohnung gilt als angemessen, wenn ein Zimmer pro Person zuzüglich ein weiteres Zimmer vorhanden ist.
6. Wegen der Änderung der Angemessenheitsregel und des Verzichts auf die Berücksichtigung von Energieeffizienzklassen können die Sätze 1 und 3 gestrichen werden.
7. Durch Streichung des Absatzes 4 entfällt die Deckelung des Mietzuschusses auf 10 €/m² und es sollen auch Mieter/innen Anspruch auf Mietzuschuss haben, die nach dem 1.1.2016 in eine solche Wohnung einziehen.
8. Durch Änderung im Absatz 4 (neu) wird Transferleistungsbeziehenden anstelle der Bruttokaltmiete die Bruttowarmmiete erstattet.
9. Redaktionelle Anpassung.
10. Durch Streichung des ersten Satzes in Absatz 7 erfolgt keine Kappung auf 2,50 €/m². Durch Ergänzung des letzten Satzes wird die ansonsten bundesrechtlich nach Neubaumietenverordnung (NMV) und Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) zulässige jährliche Mieterhöhung um 0,13 €/m² ebenso ausgesetzt wie die Möglichkeit der rückwirkenden Mieterhöhung.
11. Durch Ergänzung der Ziffer 4 soll das Land in die Lage versetzt werden, zu viel gezahlte Subventionen direkt vom Vermieter zurück zu verlangen.
12. Redaktionelle Anpassung.
13. Durch Streichung des § 5 WoRG Berlin behalten auch Wohnungen, die verkauft werden, die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ und unterliegen damit weiter den sozialen Bindungen. In der Folge sind redaktionelle Anpassungen bei der Nummerierung der folgenden §§ erforderlich.

14. Der neue § 10b schafft die Grundlage für die Bildung eines Begleitgremiums, das die Regelungen zum Mietzuschuss überprüft und ggf. anpasst.

Artikel 2 städtische Wohnungsbaugesellschaften

1. In § 1 (2) wird klargestellt, dass die Mieten Mittel des Mietspiegels nicht übersteigen sollen.
2. In § 1 (4) wird geregelt, dass mind. 50 Prozent der Neubauwohnungen mit Mitteln aus dem Wohnraumförderfonds errichtet und zu entsprechenden Mieten vergeben werden sollen sowie der Grundsatz aufgestellt, dass Neubauten vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten und Grünflächen zu schützen sind.
3. In § 2 (1) wird geregelt, dass mindestens zwei Drittel der Wohnungen an WBS-Berechtigte höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu vergeben sind.
4. Um eine Verdrängung von sozial Benachteiligten zu verhindern, wird eine räumlich gleichmäßige Wohnungsvergabe vorgegeben.
5. In § 2 (2) wird neben der Bonitätsauskunft die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ergänzt.
6. In § 2 (4a) wird festgelegt, dass Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen ohne Wohnwertverbesserungen lediglich im Rahmen des Inflationsausgleichs zulässig sind.
7. In § 2 (4b) wird für Haushalte, für die die Härtefallregelung gilt, eine max. Gesamtmietbelastung (bruttowarm) von 30 Prozent des Haushaltseinkommens festgelegt.
8. § 2 (4c) kann gestrichen werden, da wegen der Bezugnahme auf die Gesamtmiete eine Differenzierung für Gebäude mit schlechtem energetischem Zustand nicht erforderlich ist.
9. In § 2 (5a) werden reduzierte und befristete Modernisierungumlagen festgelegt.
10. In § 2 (5b) wird die Anrechnung von Betriebskosteneinsparungen an deren Nachweis geknüpft und zugleich festgelegt, dass die Miete nach Modernisierung den Mietspiegel-mittelwert nicht überschreitet.
11. § 2 (5), Satz 2 wird gestrichen, um Sonderregelungen für umfassende Modernisierungen und unverhältnismäßige Belastungen der Mieter/innen auszuschließen.
12. In den Ergänzungen von § 2 (5) wird die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an der Planung von Modernisierungsvorhaben geregelt.
13. Eine Wohnung gilt als angemessen, wenn ein Zimmer pro Person zuzüglich ein weiteres Zimmer vorhanden ist.
14. Wegen der Änderung in Nr. 13. kann dieser Absatz gestrichen werden.
15. Jegliche, nicht nur fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen sollen strikt vermieden werden.
16. Bei unabwendbarer Kündigung soll der Ersatzwohnraum nicht nur zumutbar sondern auch angemessen sein.
17. Aus der Kann-Regelung wird eine verbindliche Soll-Regelung.
18. Aus der Kann-Regelung wird eine verbindliche Soll-Regelung.

19. Im neu gefassten § 6 wird neben den neu zu schaffenden Mieterräten die von bestehenden Mieterbeiräten seit langem geforderte Rechtsgrundlage für die Tätigkeit von Mieterbeiräten geschaffen.
20. Mit dem neuen § 8 wird die Veräußerung von Unternehmen und Geschäftsanteilen ausgeschlossen (Privatisierungsbremse).

Artikel 3 Anstalt öffentlichen Rechts

1. Der Gegenstand der Tätigkeit der AöR wird dahingehend konkretisiert, dass sie dem Senat Vorschläge für die Zielbilder der landeseigenen Wohnungsunternehmen macht.
2. Die Zustimmungsregelungen zu möglichen Veräußerungen werden gestrichen, weil Veräußerungen gesetzlich ausgeschlossen sind.
3. Im Verwaltungsrat der AöR sollen zusätzlich Personen, die vom Abgeordnetenhaus von Berlin benannt werden, und Vertreter/innen der Mieterräte der landeseigenen Wohnungsunternehmen vertreten sein.
4. Zusammensetzung und Aufgaben des Fachbeirates werden präziser geregelt.

Artikel 7 (neu) Begleitgremium

Es wird ein politisches Gremium etabliert, das die Umsetzung des Gesetzes begleitet, dem Abgeordnetenhaus berichtet und ggf. Änderungen vorschlägt.

Berlin, den 12. November 2015

U. Wolf Lompscher
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke