

GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN BERLIN

(BERLINER WOHNRAUMVERSORGUNGSGESETZ)

GESETZESENTWURF, STAND 9.3.2015



GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN BERLIN

(BERLINER WOHNRAUMVERSORGUNGSGESETZ; WOVG BLN)

GESETZESENTWURF, STAND 9.3.2015

- 5 BEGRÜNDUNG**
- 5 Problemlage
- 8 Bisherige staatliche Instrumente im Wohnungsmarkt
- 10 GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG DER
SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN BERLIN**
- 10 Erster Abschnitt: Ziele der Neuausrichtung des sozialen Wohnens in Berlin**
- 10 § 1 Ziele
- 10 § 2 Instrumente der Wohnraumversorgung
- 10 Zweiter Abschnitt: Errichtung eines Wohnraumförderfonds
zur Sicherung tragbarer Mieten im Sozialen Wohnungsbau**
- 10 § 3 Aufgaben und Ziele
- 11 § 4 Errichtung
- 11 § 5 Einnahmen
- 11 § 6 Zweckbindung
- 11 § 7 Verwaltung
- 12 § 8 Bewilligungsstelle
- 12 § 9 Datenschutz
- 12 Dritter Abschnitt: Soziale Ausrichtung der städtischen Wohnungs-
unternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung**
- 12 § 10 Umwandlung der städtischen Wohnungsunternehmen
- 13 § 11 Eigenkapitalausstattung
- 13 § 12 Bildung von gemeinsamen Tochterunternehmen
- 14 § 13 Aufgaben und Ziele der Anstalten
- 16 § 14 Erfüllung der Aufgaben
- 17 § 15 Gewährträgerschaft, Anstaltslast und Rechtsaufsicht
- 17 § 16 Organe
- 17 § 17 Vorstand
- 18 § 18 Verwaltungsrat
- 19 § 19 Rechte und Pflichten des Verwaltungsrats

21	§ 20 Gesamtmietererrat
21	§ 21 Sitzungen des Gesamtmieterrates
21	§ 22 Zuständigkeit des Gesamtmieterrates
22	§ 23 Gebietsmieterräte
23	§ 24 Fachbeirat
24	§ 25 Finanzen und Wirtschaftsführung
24	§ 26 Ergebnisverwendung
24	§ 27 Zugang zu und Veröffentlichung von Dokumenten
24	§ 28 Anwendung des Deutschen Corporate Governance Kodex; Gender Mainstreaming
25	Vierter Abschnitt: Sicherung der Miete und Bindungen im Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen ohne Anschlussförderung
25	§ 29 Sicherung der Mieten öffentlich geförderter Wohnungen
25	§ 30 Einkommensabhängige Mietensubvention für Einkommen gemäß WoFöGV BE 2014
25	§ 31 Einkommensabhängige Mietensubvention für Einkommen unterhalb § 9 Absatz 2 WoFG
25	§ 32 Einkommensabhängige Mietensubvention für Einkommen nach SGB II bzw. SGB XII
26	§ 33 Mietausgleich bei Wohnungen ohne Anschlussförderung
26	§ 34 Maßnahmen zur einkommensabhängigen Mietensubvention
27	§ 35 Antragsverfahren
27	§ 36 Belegungsbindungen
27	§ 37 Frühzeitige Barwert-Rückzahlung; Generelles Ankaufsangebot
27	Fünfter Abschnitt: Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau
27	§ 38 Aufgaben der Wohnraumförderung
28	§ 39 Einkommensgrenze
28	§ 40 Mietenhöhen und Fehlförderungsabgabe
29	§ 41 Wohnungsgröße
29	§ 42 Haushalt
29	§ 43 Verfahren und Förderentscheidung
30	§ 44 Belegungsbindungen bei der Förderung von Mietwohnraum
30	§ 45 Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins
31	§ 46 Mietbindung
31	§ 47 Sicherung der Zweckbestimmung
32	§ 48 Freistellung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen
33	§ 49 Zuständige Stelle
33	Sechster Abschnitt: Schlussvorschriften
33	§ 50 Ausführungsvorschriften
33	§ 51 Ordnungswidrigkeiten und Geldleistungen
33	§ 52 Übergangsregelungen

35 BEGRÜNDUNG DER REGELUNGEN IM EINZELNEN

35 Erster Abschnitt: Ziele der Neuausrichtung des sozialen Wohnens in Berlin

35 Zweiter Abschnitt: Errichtung eines Wohnraumförderfonds zur Sicherung tragbarer Mieten im Sozialen Wohnungsbau

38 Dritter Abschnitt: Soziale Ausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

49 Vierter Abschnitt: Sicherung der Miete und Bindungen im Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen ohne Anschlussförderung

53 Fünfter Abschnitt: Wohnraumförderung bei Modernisierung und Neubau

58 Sechster Abschnitt: Schlussvorschriften

BEGRÜNDUNG

Nach Artikel 28 Absatz 1 der Berliner Verfassung wirkt das Land darauf hin, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Daher ist das Land verpflichtet, die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, zu fördern. Diese grundsätzliche Verpflichtung ist in der gesamtstaatlichen Handlungsverantwortung angesichts des deutlichen Mangels an preiswertem Wohnraum, vermehrter Zuzüge in die Stadt und der künftigen demographischen Entwicklung von besonderer Bedeutung.

Die Erfüllung dieses verfassungsrechtlichen Versorgungsauftrages ist daran zu messen, ob gerade Haushalten mit geringem Einkommen Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Dies ist derzeit nicht der Fall. Für diesen Bereich staatlichen Handelns soll deshalb durch das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) eine neue gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

PROBLEMLAGE

Durch die Verteuerung preiswerter Wohnungen, den Verlust von Mietpreis- und Belegungsbindungen, den Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände und die deutliche Zuwanderung ist eine Dynamik entstanden, in der inzwischen auch Mittelschichtshaushalte Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aus den Mietspiegeldaten des letzten Jahrzehnts ist ein durchgängiger Anstieg der Mietpreise festzustellen. Seit 2003 sind die Bestandsmieten insgesamt um 29 Prozent gestiegen. Die Angebotsmieten sind seit 2009 sogar um mindestens 30 Prozent gestiegen (Berliner Zeitung, 29.10.2014). Die Defizite der sozialen Wohnungsversorgung haben sich durch diese Wohnungsmarktdynamik und die regressive Wohnungspolitik der letzten Jahre drastisch ausgeweitet. Angetrieben von der Privatisierung öffentlichen Wohnungsbestandes und einer hohen Ertragserwartung privater Eigentümer und Investoren, erfolgen bei jeder Möglichkeit Mieterhöhungen, wodurch die Spielräume für Haushalte mit geringen Einkommen sowohl im Bestand als auch im Angebot des Berliner Mietwohnungsmarktes immer kleiner werden. In einer Mieterstadt wie Berlin, in der 85 Prozent aller Haushalte zur Miete wohnen, haben diese Haushalte in der Regel das Nachsehen. Die Wohnungsversorgungsqualität einer Stadt misst sich also daran, ob es gelingt, auch Haushalte mit geringen Einkommen mit angemessenen Wohnungen zu versorgen.

Die aktuellen Einkommensstatistiken Berlins weisen 18 Prozent aller Haushalte als armutsgefährdet aus. Darunter gefasst werden alle Haushalte, die mit weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Einkommens auskommen müssen. In Berlin müssen das nach aktuellen Daten der Einkommensstatistik fast 260.000 Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze auskommen. Die größte Gruppe stellen die 143.000 Ein-Personen-Haushalte, die mit weniger als 705 Euro im Monat über die Runden kommen müssen, darunter viele alte alleinstehende Menschen.

Wenn aus diesem geringen Einkommen nur 30 Prozent für die Nettokaltmiete eingesetzt werden soll, dann könnten diese armen Ein-Personen-Haushalte maximal 211 Euro im Monat für die Miete ausgeben. Dabei muss auch noch zusätzlich für die Betriebs-, Heiz- und Energiekosten fast genau soviel aufgewendet werden, dass den meisten kaum der Regelsatz von Hartz IV zum Leben bleibt, weil von diesen Kosten zu wenig durch das Jobcenter auf Grundlage der Wohnaufwendungsverordnung übernommen wird. Wenn für Einpersonenhaushalte zumindest der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von 38,8 Quadratmetern pro Person angesetzt würde, dann könnten diese Haushalte höchstens eine Nettokaltmiete von 5,42 Euro/qm tragen. Für größere Haushalte wurden entsprechend größere Wohnungen als Berechnungsgrundlage angesetzt.

ARMUTSGEFÄHRDETE HAUSHALTE UND IHRE MIETZAHLUNGSFÄHIGKEIT IN BERLIN, 2013					
	Haushalte in Berlin				
	gesamt	1 Personen	2 Personen	3 Personen	4 und mehr
	2.030.500	1.102.700	588.000	186.400	153.300
Durchschnittliches mtl. Einkommen in Euro	1.650 €	1.175 €	2.275 €	2.625 €	2.950 €
Armutsgrenze (60%)	990	705	1.365	1.575	1.770
Anzahl armutsgefährdeter Haushalte	258.500	143.000	75.800	25.400	14.300
Anteil armutsgefährdeter Haushalte	12,7%	13,0%	12,9%	13,6%	9,3%
Maximale Mietzahlungsfähigkeit (30% des EK)		211 €	409 €	472 €	
Wohnungsgröße		39 qm	70 qm	80 qm	90 qm
		5,42 €/qm	5,85 €/qm	5,91 €/qm	5,90 €/qm

Tabelle 1: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnung: Andrej Holm 2013

Zur Beurteilung der Versorgungssituation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt ist daher zu prüfen, ob es für die oben abgeleitete Miete von 5,42 €/qm Nettokalt nach Preis und Größe überhaupt genügend angemessene Wohnungen für die Haushalte mit geringem Einkommen gibt. Um das zu erläutern, folgt eine Auswertung des Mietspiegels hinsichtlich der Anzahl an preiswerten Wohnungen für diese Haushalte.

ARMUTSGEFÄHRDETE HAUSHALTE UND LEISTBARE WOHNUNGEN IN BERLIN, 2013

	Haushalte in Berlin				
	gesamt	1 Perso- nen	2 Perso- nen	3 Perso- nen	4 und mehr
Anzahl armutsgefährdeter Haushalte	258.500	143.000	75.800	25.400	14.300
Anzahl Mietwohnungen gesamt	1.251.500	137.800	402.000	520.200	191.400
Anzahl leistbarer Wohnungen im Bestand	570.148	39.587	59.278	353.426	117.857
Anteil leistbarer Wohnungen im Bestand	45,6%	28,7%	14,7%	67,9%	61,6%
Verhältnis leistbarer Wohnungen an Bedarf		27,7%	78,2%	> 100,0%	> 100%
Defizit leistbarer Wohnungen	- 119.935	- 103.413	- 16.522	-	-

Tabelle 2: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berliner Mietspiegel; Berechnung: Andrej Holm 2013

Alleine für die ca. 143.000 alleinlebenden Menschen mit geringem Einkommen fehlen in Berlin über 100.000 preiswerte Wohnungen. Auch für die über 75.000 Zwei-Personen-Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle gibt es nur knapp 60.000 laut Mietspiegel preislich passende Wohnungen. Damit fehlen in der Stadt Berlin über 120.000 preiswerte Wohnungen und deshalb gibt es für fast die Hälfte der armutsgefährdeten Haushalte zurzeit in Berlin keine angemessene und leistbare Wohnung. Aufgrund des besonderen Mietenanstiegs bei den bisher preisgünstigen Wohnungen löst sich dieses für die Wohnraumversorgung wichtige Wohnungssegment faktisch auf. Die Altbaubestände boten seit Jahrzehnten zuverlässig die preiswertesten Mietpreise und haben Berlin vor einer Konzentration der Armut in der Peripherie bewahrt. Unter den Wohnungsanzeigen sind ganze Stadtteile in der Innenstadt praktisch schon jetzt Zonen ohne Angebote für Menschen mit geringem Einkommen. Insbesondere Menschen im Alter, Menschen mit Behinderung, Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen, die Transferleistungen beziehen sowie Menschen, die nach dem Asylbewerberleistungsgesetz leistungsberechtigt sind, sind von dieser Wohnungsnotlage besonders betroffen.

BISHERIGE STAATLICHE INSTRUMENTE IM WOHNUNGSMARKT

Das Land Berlin ist aufgrund dieses Versorgungsdefizites verpflichtet, zur Sicherung des Versorgungsauftrages mit geeigneten Instrumenten in den Markt einzugreifen.

In den vergangenen Jahrzehnten sind eine Reihe von Instrumenten entwickelt worden, mit dem Versuch, politischen Einfluss auf den Wohnungsmarkt zum Schutz der Mieterinnen und Mieter und der Wohnraumversorgung zu nehmen.

Die existierenden Instrumente haben sich jedoch angesichts der derzeitigen Wohnungsmarktnotlage als unzureichend herausgestellt. Hierunter fallen unter anderem: Das bundesrechtliche Mietrecht, insbesondere die unzureichende Kappung der Modernisierungumlage und Beschränkung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, kaum mietpreisdämpfende Regelungen des Mietspiegels, die fehlende Wohnungsgemeinnützigkeit, das mietentreibende Höchstpreisverfahren im Umgang mit dem Immobilienvermögen der BImA und eine zu geringe Mittelbereitstellung für den Sozialen Wohnungsbau im Rahmen der sog. Kompensationszahlen des Bundes. Diese bundesrechtlichen Instrumente können durch einen Volksentscheid auf Landesebene nicht verändert werden.

Vorhandene Instrumente zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes auf Landesebene haben sich jedoch ebenfalls als unzureichend erwiesen: Die verfehlten Regelungen des Wohnraumgesetzes zur Beendigung des Sozialen Wohnungsbaus, das zahnlose und angesichts des Personalmangels wirkungslose Zweckentfremdungsverbotsgesetz, ein ineffektives Wohnungsaufsichtsgesetz sowie die mangelhafte Ausweisung von Erhaltungsgebieten und darin enthaltenen Möglichkeiten von Umwandlungsverboten und Vorkaufsrechten. Beim Liegenschaftsverkauf des Landes wird zu wenig auf die Schaffung von preiswertem Wohnraum geachtet. Die derzeit rechtlich umstrittenen Regelungen der Wohnaufwendungsverordnung sind keinesfalls ausreichend, um die tatsächlichen Kosten der Unterkunft in Berlin zu zahlen. Die Verbesserung bzw. Anwendung der aufgeführten Verordnungen kann leider nicht im Rahmen eines Volksentscheids stattfinden. Aufgrund der verfassungsrechtlichen Beschränkungen der Volksgesetzgebung (Koppelungsverbot) können auch nicht alle landesgesetzlichen Instrumente gleichzeitig in einem Volksentscheid geändert werden.

Im Rahmen des hier vorgelegten Volksentscheid wird versucht, unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Vorgaben, ein starkes Instrument für das Land Berlin einzuführen, um der Fehlentwicklung auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt energisch entgegenzuwirken. Denn der private Mietwohnungsmarkt in Berlin verweist bei der Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen auf ein systematisches Marktversagen. Eine soziale Wohnungspolitik des Landes Berlin muss sich jedoch an der angemessenen Versorgung eben jener Haushalte messen lassen. Neben einem Bestandsschutz der stark abgeschmolzenen preiswerten Wohnungsmarktsegmenten sind hier vor allem Strategien für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die Restbestände des Sozialen Wohnungsbaus sowie für eine Verstärkung von Modernisierungs- und Neubauförderung gefragt. Daher werden mit diesem Volksentscheid die beiden wichtigsten Instrumente des Landes, die städtischen Wohnungsunternehmen und die Wohnraumförderung miteinander verknüpft und neu ausgerichtet.

GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG DER SOZIALEN WOHNRAUMVERSORGUNG IN BERLIN

Mit der landesgesetzlichen Verankerung eines Wohnraumförderfonds zur sozialen Wohnraumversorgung wird mithilfe von verschiedensten Instrumenten der Förderung des Wohnens eine neue Grundlage für das künftige Handeln des Landes Berlin geschaffen. Hier entsteht somit ein zentrales Instrument, mit dem das Land Berlin künftig die Mieten im Sozialen Wohnungsbau durch Senkung wieder tragfähig machen kann, durch verstärkte Förderung der Modernisierung des privaten Altbaus viele preiswerte Wohnungen in Berlin erhalten kann und durch eine deutlich erhöhte zielgruppenorientierte Neubauförderung notwendige zusätzliche Sozialwohnungen in Berlin finanzieren kann. Dem verfassungsrechtlichen Auftrag einer ausreichenden Wohnraumversorgung kann das Land Berlin aber nur dann nachkommen, wenn es neben ausreichender Förderung auch einen ausreichenden Bestand an langfristig sicherem, preiswertem und sozial gebundenem Wohnraum gewährleisten kann. Nach den bisherigen Erfahrungen ist dies durch unmittelbaren kommunalen Besitz, zum Beispiel durch städtische Wohnungsunternehmen, eher sichergestellt, als im Rahmen der klassischen Förderungen des sozialen Wohnungsbaus bei privaten Eigentümern.

Um das bei den städtischen Wohnungsunternehmen Berlins liegende Immobilienvermögen langfristig für den Versorgungsauftrag zu sichern und insbesondere angesichts der Marktsituation für die Versorgung besonders benachteiligter Haushalte verstärkt zu nutzen, wird in diesem Gesetz eine neue Rechtsgrundlage für diese Unternehmen geschaffen. Gleichzeitig werden sie im erforderlichem Umfang auf diese Aufgaben neuausgerichtet. Insbesondere im Bereich des Neubaus von gebundenem Wohnraum gefördert durch den Wohnraumförderfonds ist von einer künftig stärkeren Rolle der landeseigenen Immobilien auszugehen. Hiermit ist das Handlungsfeld des Landes Berlin so aufgestellt, dass der langfristige Versorgungsauftrag der Verfassung nach Artikel 28 Absatz 1 sichergestellt wird.

ERLÄUTERUNG ZU DEN EINZELNEN ABSCHNITTEN DES GESETZES

*Inhalt folgt. Eine vollständige Version wird in kürze online unter:
www.mietenvolksentscheidberlin.de einsehbar sein.*

GESETZ ÜBER DIE NEUAUSRICHTUNG DER SOZIALEN WOHNRAUM- VERSORGUNG IN BERLIN

ERSTER ABSCHNITT: ZIELE DER NEUAUSRICHTUNG DES SOZIALEN WOHNENS IN BERLIN

§ 1 ZIELE

- (1) In Erfüllung des Verfassungsauftrages nach Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin gehört zur Aufgabe der Wohnraumförderung des Landes Berlin die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.
- (2) Die Wohnraumförderung hat vorrangig für eine ausreichende Wohnraumversorgung derjenigen privaten Haushalte zu sorgen, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

§ 2 INSTRUMENTE DER WOHNRAUMVERSORGUNG

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung gemäß § 1 wird durch das Land Berlin in diesem Gesetz ein Wohnraumförderfonds gebildet und die im Besitz des Landes befindlichen Wohnungsunternehmen werden neu ausgerichtet.

ZWEITER ABSCHNITT: ERRICHTUNG EINES WOHNRAUM- FÖRDERFONDS ZUR SICHERUNG TRAGBARER MIETEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

§ 3 AUFGABEN UND ZIELE

- (3) Gemäß dem Auftrag nach § 1 dieses Gesetzes hat der Förderfonds die Aufgabe der Sicherung der Versorgungsfunktion der öffentlich geförderten Wohnungen, der Förderung des Wohnungsneubaus, der Förderung der Wohnungsmodernisierung, sowie der Förderung weiterer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (soziale Wohnraumförderung). Die Wohnraumförderung nach Satz 1 steht allen Antragsstellern zur Verfügung, insbesondere auch den Anstalten nach § 10.
- (4) Die Wohnraumförderung des Landes Berlin soll sich daran orientieren, dass Verdrängung von Bezieherinnen und Beziehern von Transferleistungen oder Haushalten, die einen Anspruch auf Erteilung eines Wohnungsberechtigungsscheins haben, aus ihren Wohnungen, insbesondere aus den innerstädtischen Stadtteilen sowie Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, vermieden wird.

- (5) Die Wohnraumförderung des Landes Berlin soll darüber hinaus für ein ausreichendes Angebot von neuerrichteten altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie durch eine Förderung der kostengünstigen Anpassung von bestehenden Wohnungen für ein möglichst bis ins höhere Alter nutzbares Wohnungsangebot sorgen.

§ 4 ERRICHTUNG

- (1) Das Land errichtet zur Finanzierung der Wohnraumförderung ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Berlin“ (Wohnraumförderfonds). Der Wohnraumförderfonds ist von dem übrigen Vermögen des Landes getrennt zu halten.
- (2) Das Land Berlin stattet den Wohnraumförderfonds zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz mit den notwendigen personellen und sachlichen Mitteln aus.

§ 5 EINNAHMEN

Dem Wohnraumförderfonds fließen im Sinne eines revolvierenden Fonds als Einnahmen zu:

- (1) der auf Berlin bis zum Jahr 2013 entfallende Betrag gemäß § 3 Absatz 2 des Entflechtungsgesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098, 2102) oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung,
- (2) die Tilgungsbeträge und Zinsen aus Darlehen, die von der Bewilligungsstelle aus Wohnraumförderprogrammen des Landes, auch vor Inkrafttreten dieses Gesetzes, bewilligt und ausgezahlt wurden,
- (3) der Geldausgleich nach § 47 Absatz 3 und § 48 Absatz 2,
- (4) Zahlungen nach § 50,
- (5) die Erträge aus der nach § 40 zu erhebenden Abgabe,
- (6) die Zinsen aus der Anlage des Wohnraumförderfonds,
- (7) die aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) auf Berlin entfallenden Beträge zur Förderung der energetischen Sanierung des privaten Wohnungsbestandes und der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen in sozial benachteiligten Quartieren und
- (8) weitere Haushaltsmittel des Landes, welche zur Erfüllung der Zwecke des Wohnraumförderfonds nach § 3 bestimmt sind.

§ 6 ZWECKBINDUNG

Der Wohnraumförderfonds darf nur für Auszahlungen der Bewilligungsstelle genutzt werden, die auf der Grundlage von Wohnraumförderprogrammen vorgenommen werden oder in diesem Gesetz zur Förderung durch den Fonds vorgesehen sind.

§ 7 VERWALTUNG

- (1) Der Wohnraumförderfonds wird von der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung verwaltet; die Verwaltung des Wohnraumförderfonds kann ganz oder teilweise auf die Bewilligungsstelle nach § 8 übertragen werden. Verwaltungsvorschriften zur Umsetzung der Programme des Wohnraumförderfonds werden durch die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung erlassen.

- (2) Mittel des Wohnraumförderfonds, die nicht in Anspruch genommen werden, sind verzinslich anzulegen.
- (3) Der Wohnraumförderfonds stellt Mittel zur Förderung der Vorhaben nach diesem Gesetz zur Verfügung. Förderanträge können durch die Bewilligungsstelle nur in dem Umfang genehmigt werden, wie der Wohnraumförderfonds für das Programmjahr über entsprechend ausreichende Mittel verfügt oder ihm zusätzliche Mittel durch das Land Berlin zugewiesen werden.

§ 8 BEWILLIGUNGSSTELLE

Die Aufgabe der Bewilligungsstelle obliegt der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung, sofern sie nicht der Investitionsbank Berlin übertragen wird. Die Übertragung auf die Investitionsbank Berlin ist nur zulässig, solange diese oder eine Rechtsnachfolgerin im alleinigen Eigentum des Landes ist.

§ 9 DATENSCHUTZ

- (1) Die zuständige Stelle kann Daten über geförderten Wohnraum, seine Nutzung und die Bindungen im Rahmen der Förderung, die Parteien eines Mietvertrages und die Eigentümer oder sonstigen verfassungsberechtigten Personen verarbeiten.
- (2) Soweit dies für die Förderung von Wohnraum oder zur Feststellung der Wohnberechtigung erforderlich ist, haben Finanzbehörden und Arbeitgeber der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse derjenigen Personen zu erteilen, von deren Einkommen die Förderung oder die Wohnberechtigung abhängt; vor einem Auskunftersuchen soll der betroffenen Person Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.
- (3) Fördermittel, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen der Mietpartei gewährt werden, können auch dann an den geförderten Verfügungsberechtigten ausgezahlt werden, wenn diese aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf das Haushaltseinkommen der Mietpartei ziehen könnte.

DRITTER ABSCHNITT: SOZIALE AUSRICHTUNG DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN FÜR EINE LANGFRISTIG GESICHERTE WOHNRAUMVERSORGUNG

.....

§ 10 UMWANDLUNG DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

- (1) Durch formwechselnde Umwandlung der „degewo Aktiengesellschaft“ wird die rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts „degewo Anstalt öffentlichen Rechts (degewo AöR)“ errichtet. Im Wege der Gesamtrechtsnachfolge besteht die degewo Aktiengesellschaft in Gestalt der degewo AöR in neuer Rechtsform weiter.
- (2) Durch formwechselnde Umwandlung der „GESOBAU AG“ wird die rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts „GESOBAU Anstalt öffentlichen Rechts (GESOBAU AöR)“ errichtet. Im Wege der Gesamtrechtsnachfolge besteht die GESOBAU AG in Gestalt der GESOBAU AöR in neuer Rechtsform weiter.

- (3) Durch formwechselnde Umwandlung der „HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung“ wird die rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts „HOWOGE Anstalt öffentlichen Rechts (HOWOGE AöR)“ errichtet. Im Wege der Gesamtrechtsnachfolge besteht die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung in Gestalt der HOWOGE AöR in neuer Rechtsform weiter.
- (4) Durch formwechselnde Umwandlung der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung wird die rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts „STADT UND LAND Anstalt öffentlich Rechts (STADT UND LAND AöR)“ errichtet. Im Wege der Gesamtrechtsnachfolge besteht die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Gestalt der STADT UND LAND AöR in neuer Rechtsform weiter.
- (5) Durch formwechselnde Umwandlung der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH wird die rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts „WBM Anstalt öffentlich Rechts (WBM AöR)“ errichtet. Im Wege der Gesamtrechtsnachfolge besteht die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH in Gestalt der WBM AöR in neuer Rechtsform weiter.
- (6) Durch formwechselnde Umwandlung der GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin wird die rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts „GEWO BAG Anstalt öffentlichen Rechts (GEWO BAG AöR)“ errichtet. Im Wege der Gesamtrechtsnachfolge besteht die GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin in Gestalt der GEWO BAG AöR in neuer Rechtsform weiter.
- (7) Sitz der Anstalten ist Berlin.

§ 11 EIGENKAPITALAUSSTATTUNG

- (1) Das Land Berlin erhöht das Nominalkapital der einzelnen Anstalten in der Weise, das je 1.800 Euro für jede am 31. Dezember des Kalenderjahres vor Inkrafttreten dieses Gesetzes im Eigentum befindliche Wohnung dem Nominalkapital zugeführt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Ausstattungen sind durch Bareinlage zu erbringen.
- (2) Die zusätzliche Nominalkapitalausstattung nach Absatz 1 darf nur für die Erweiterung des Wohnungsbestandes der Anstalten durch Neubau oder Ankauf verwendet werden. Über die Verwendung besteht eine jährliche Berichtspflicht gegenüber dem jeweiligen Verwaltungsrat und dem Abgeordnetenhaus.
- (3) Die zusätzliche Nominalkapitalausstattung nach Absatz 1 soll den Anstalten in fünf jährlichen Raten zur Verfügung gestellt werden.

§ 12 BILDUNG VON GEMEINSAMEN TOCHTERUNTERNEHMEN

- (1) Die Anstalten öffentlichen Rechts nach § 10 gründen nach erfolgtem Rechtsformwechsel innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ein oder mehrere gemeinsame Tochterunternehmen. Die Aufgabe dieses oder dieser Unternehmen ist die gemeinsame Wahrnehmung von Unternehmensaufgaben und Dienstleistungen für die vorstehenden Anstalten öffentlichen Rechts.
- (2) Sitz der Tochterunternehmen ist Berlin.

- (3) Die Organe und deren Zusammensetzung und Aufgaben richten sich nach diesem Gesetz.
- (4) Die Anstalten führen über ihre Tochterunternehmen insbesondere durch:
1. Beschaffung von Materialien und Dienstleistungen für größere Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen und für Neubau, sowie von Finanzierungsmitteln und Versicherungen,
 2. Erbringung von architektonischen bzw. von Bauleistungen für die Anstalten für größere Baumaßnahmen,
 3. Dienstleistungen im Bereich des Controlling und der Informationstechnik sowie Benchmarking und gegebenenfalls Buchhaltung, sowie die Kontrolle der Erfüllung der Aufgaben gemäß §13,
 4. Errichten und Betreiben einer gemeinschaftlichen Wohnberatungsstelle, wodurch die Anstalten in diesem Zusammenhang zielgerichtete Sozialarbeit in den bewirtschafteten Wohnungsbeständen im Sinne des § 11 SGB XII leisten.

§ 13 AUFGABEN UND ZIELE DER ANSTALTEN

- (1) In Erfüllung der Ziele gemäß § 1 dieses Gesetzes ist es vorrangige Aufgabe der Anstalten, stadtweit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen.
- (2) Aufgabe der Anstalten ist in diesem Zusammenhang,
1. privaten Haushalten in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können, Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnversorgung zu geben (Versorgungsaufgabe als öffentlicher Zweck der Unternehmen),
 2. die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe),
 3. die Bezirke als örtliche Ordnungsbehörden im Bereich des Wohnungswesens zu unterstützen und in akuten oder drohenden Fällen von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit, namentlich solchen, in denen Zwangsräumungen nicht abgewendet werden können, zur Gefahrenabwehr im Rahmen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß §§ 1, 13 und 17 des Berliner Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes Gelegenheiten zur Unterbringung der Betroffenen bei sich oder den anderen Anstalten zur Verfügung zu stellen,
 4. geeignete Vorbereitungen gemäß § 1 Absatz 1 Satz 2 ASOG zu treffen, um künftige Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung durch Wohnungs- und Obdachlosigkeit abwehren zu können und

5. einzelne Wohnungen für besondere Benutzergruppen (zum Beispiel betreutes Wohnen) bereitzustellen.

- (3) Die Anstalten haben zur Umsetzung der Aufgaben nach Absatz 1 den Erhalt und die Erweiterung ihrer Bestände als preisgünstiges Wohnraumangebot zur Aufgabe. Für diese Aufgabe sind geeignete Mietwohnobjekte innerhalb des räumlichen Tätigkeitsfeldes der jeweiligen Anstalt anzukaufen. Ebenso soll ein ausreichender Wohnungsneubau vorrangig in den Wohnlagen Berlins erfolgen, in denen ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen zu verzeichnen ist.
- (4) Zur Umsetzung der Aufgaben nach Absatz 2 Nummer 1 sollen vorrangig gebundene oder vormals öffentlich geförderte Wohneinheiten (Sozialwohnungen), insbesondere aus den innerstädtischen Stadtteilen sowie Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, zur Erhaltung der Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung zugekauft werden. Wohnungsneubau soll ebenso vorrangig in den Gebieten nach Satz 1 erfolgen.
- (5) Die Anstalten sollen in ihrer Vermietungspraxis darauf achten, dass eine Verdrängung von Beziehern von Transferleistungen und Geringverdienenden aus ihren Wohnungsbeständen, insbesondere aus den innerstädtischen Stadtteilen sowie Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, vermieden wird. Das Verlangen eines Bonitätsnachweises einer privaten Auskunft als Bedingung für den Abschluss eines Mietvertrages ist nicht zulässig. Zwangsräumungen sollen vermieden werden. Bei Haushalten mit Leistungsbezug nach SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz oder Grundsicherung im Alter sind Zwangsräumungen aufgrund von Mietrückständen ausgeschlossen.
- (6) Die Anstalten entwickeln ein ausreichendes Angebot für altersgerechte und barrierefreie Wohnungen und sollen durch die kostengünstige Anpassung der bestehenden Wohnungen ein möglichst bis ins höhere Alter nutzbares Wohnungsangebot bereitstellen.
- (7) Die Aufgaben sind von den Anstalten im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unter Berücksichtigung sozial-, umwelt-, wohn- und strukturpolitischer Grundsätze zu erfüllen.
- (8) Alle erwirtschafteten Überschüsse sind für diese Aufgaben einzusetzen. Eine Abführung von Gewinnen oder andere Ausschüttungen an das Land Berlin sind nicht zulässig. Erlöse aus Veräußerungen von Wohnungsbeständen oder einzelner Anstalten sind für die Schaffung zusätzlichen preisgünstigen Mietwohnraums gemäß Absatz 3 und 4 oder für die Modernisierung des verbleibenden Wohnungsbestandes nach Absatz 6 und § 14 Absatz 6 einzusetzen.
- (9) Im Rahmen der vorgenannten Zwecke bewirtschaften, verwalten, erwerben und errichten die Anstalten Wohngebäude. Sie können zugehörige Gemeinschaftsanlagen, Nachbarschafts- und Folgeeinrichtungen, z.B. Einrichtungen der Nahversorgung, der Energieerzeugung, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen betreiben und Dienstleistungen anbieten.
- (10) Die Anstalten dürfen keine Umnutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen vornehmen oder den Mietern genehmigen.

- (11) Für die Aufgaben nach Absatz 3 Satz 3, Absatz 4 Satz 2 und Absatz 6 können die Anstalten Mittel des Wohnraumförderfonds nach § 38 beantragen.
- (12) Durch Gesetz können den Anstalten nach Anhörung des Abgeordnetenhauses weitere Aufgaben im Bereich der öffentlichen Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung übertragen werden. Mit der Aufgabenübertragung wird der Ersatz des notwendigen Aufwands geregelt.

§ 14 ERFÜLLUNG DER AUFGABEN

- (1) Die Anstalten sind zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die der Erfüllung ihres Zwecks und der ihnen übertragenen Aufgaben unmittelbar oder mittelbar dienen. Die Anstalten dürfen alle Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben, die die Erfüllung ihres Zwecks und ihrer Aufgaben fördern bzw. diese wirtschaftlich berühren, sowie Eigenkapital bilden und Fremdkapital aufnehmen.
- (2) Zur Erfüllung ihrer Aufgaben können die Anstalten eigene Gebäude, Einrichtungen und sonstige Anlagen sowie solche des Landes Berlin und ihrer Beteiligungsgesellschaften entwickeln, planen, finanzieren, erwerben, betreiben oder unterstützen.
- (3) Die Anstalten können im Rahmen ihres Zwecks und ihrer Aufgaben und der gesetzlichen Vorschriften
 - 1. sich anderer Unternehmen bedienen,
 - 2. Tochterunternehmen gründen, erwerben und betreiben,
 - 3. sich an anderen Unternehmen, Einrichtungen und Organisationen beteiligen,
 - 4. die ihnen übertragenen Aufgaben auf weitere öffentlich-rechtliche Unternehmen und deren Beteiligungsunternehmen übertragen und
 - 5. außerhalb Berlins in der Region Berlin-Brandenburg tätig werden, sofern der Schwerpunkt ihrer Aufgabenwahrnehmung im Land Berlin liegt.

Für Unternehmen und Beteiligungen nach Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist sicherzustellen, dass ein Prüfungsrecht des Rechnungshofes gemäß § 104 der Landeshaushaltsordnung vereinbart wird und die Bestimmungen des Landesgleichstellungsgesetzes sowie § 25 Absatz 1 dieses Gesetzes Anwendung finden.

- (4) Die Preise für die Überlassung von Mietwohnungen und andere entgeltliche Leistungen der Anstalten sollen sozialverträglich festgelegt werden und mindestens eine Kostendeckung sowie die Bildung ausreichender Rücklagen insbesondere für eine werterhaltende Instandhaltung ermöglichen.
- (5) Die Instandhaltung und Modernisierung des bewirtschafteten Wohnungsbestandes und seine angemessene Erweiterung sind durch eine kontinuierliche Investitionstätigkeit zu gewährleisten. Die Wohnungsmodernisierung ist, unter Beachtung der §§ 29 bis 32, so auszugestalten, dass die von den Bewohnerinnen und Bewohner infolge von Modernisierung geforderte Miete im Hinblick auf ihr Haushaltseinkommen tragbar bleibt. Für die Wohnungsmodernisierung nach Satz 2 können die Anstalten Mittel des Wohnraumförderfonds gemäß § 38 beantragen.

- (6) Die Anstalten können in begründeten Ausnahmefällen eigene bebaute und unbebaute Grundstücke veräußern. Dies bedarf der Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Verwaltungsrats. Veräußerungserlöse sind grundsätzlich für den Neubau oder Zukauf gleichwertigen Wohnungsbestandes einzusetzen. Begründete Ausnahmefälle nach Satz 1 sind insbesondere

1. Veräußerungen zur Bestandsarrondierung an andere Anstalten des öffentlichen Rechts nach § 10 und
2. Veräußerungen an Genossenschaften und vergleichbare Unternehmen mit gemeinschaftlichem Bewirtschaftungskonzept.

Veräußerungen, welche unmittelbar zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen führen, sind zu unterlassen. Im Kaufvertrag sind entsprechende Rechte des mietenden Haushaltes zu verankern.

- (7) Leistungsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und den Anstalten werden in Verträgen geregelt, die der Schriftform bedürfen. Die von den Anstalten im Rahmen ihrer Aufgabenstellung zu erbringenden Leistungen sowie die sozial- und wohnungspolitischen Versorgungsschwerpunkte werden zwischen den Anstalten und der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung auf der Grundlage entsprechender Fachanweisungen gesondert einzelvertraglich geregelt. Wirtschaftliche Nachteile für die Anstalten sind dabei auszuschließen.
- (8) Das Nähere regelt die Satzung.

§ 15 GEWÄHRTRÄGERSCHAFT, ANSTALTSLAST UND RECHTSAUFSICHT

- (1) Der alleinige Gewährträger der Anstalten ist das Land Berlin. Das Land haftet uneingeschränkt für die Verbindlichkeiten der Anstalten. Das Land Berlin gewährt Ausgleich, soweit die Anstalten aus eigener Kraft zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht in der Lage sind.
- (2) Die Rechts- und Fachaufsicht der Anstalten wird von der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung ausgeübt.

§ 16 ORGANE

- (1) Die Organe der Anstalten sind
 1. der Vorstand,
 2. der Verwaltungsrat,
 3. der Gesamtmieterrat,
 4. der Fachbeirat.
- (2) Die Anstalten richten jeweils eine Ombudsstelle ein, welche als Beschwerdestelle für Kunden, Bewohner und Beschäftigte dient und im Konfliktfall auch vermittelnd tätig werden kann. Die Ombudsstelle hat über ihre Aufgaben jährlich zu berichten.

§ 17 VORSTAND

- (1) Dem Vorstand obliegt die Wahrnehmung der laufenden Aufgaben nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung des Vorstandes und der Beschlüsse

des Verwaltungsrats, sowie nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung gemeinwirtschaftlicher Gesichtspunkte, soweit nicht durch dieses Gesetz etwas anderes bestimmt ist. Der Vorstand erstellt jeweils jährlich einen Wirtschaftsplan, einen fünfjährigen Investitions- und Finanzplan, einen Geschäftsbericht sowie eine Evaluation der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aufgaben und Ziele.

- (2) Die Anstalten werden im rechtsgeschäftlichen Verkehr durch den Vorstand vertreten.
- (3) Der Vorstand bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats zu allen Rechtsgeschäften und Maßnahmen, die über die laufende Geschäftstätigkeit der Anstalt im Rahmen des Wirtschaftsplanes hinausgehen. Der Vorstand bedarf insbesondere der Zustimmung des Verwaltungsrats zu allen Rechtsgeschäften und von ihm vorzunehmenden Maßnahmen, die gemäß § 19 Absatz 1 einer Entscheidung des Verwaltungsrats vorbehalten sind. Die Zustimmung ist auch dann erforderlich, wenn das betreffende Geschäft in einem Beteiligungsunternehmen vorgenommen wird.

§ 18 VERWALTUNGSRAT

- (1) Dem Verwaltungsrat der jeweiligen Anstalt gehören an:
 1. acht Mitglieder als Vertreter oder Vertreterinnen des Landes Berlin, darunter jeweils die Senatorin bzw. der Senator oder die Staatssekretärin bzw. der Staatssekretär für Wohnen, für Soziales, sowie für Finanzen, wobei sich die Vertreterinnen oder Vertreter des Landes Berlin gegenseitig vertreten lassen können,
 2. vier Mitglieder als Vertreter oder Vertreterinnen des Gesamtmieterrates,
 3. zwei Mitglieder als Vertreter oder Vertreterinnen des Fachbeirates sowie
 4. zwei Mitglieder als Vertreter oder Vertreterinnen der Belegschaft.

Bei Stimmengleichheit zählt die Stimme des Vorsitzenden doppelt.

- (2) Den Vorsitz im Verwaltungsrat führt die für Wohnen zuständige Senatorin bzw. der für Wohnen zuständige Senator.
- (3) Die Mitglieder nach Absatz 1 Nummer 2 und jeweils ein Stellvertreter werden vom Gesamtmieterrat aus seiner Mitte gewählt.
- (4) Die Mitglieder nach Absatz 1 Nummer 3 und jeweils ein Stellvertreter werden vom Fachbeirat aus seiner Mitte gewählt.
- (5) Die Mitglieder nach Absatz 1 Nummer 4 und deren jeweilige Stellvertreterinnen oder Stellvertreter werden vom Gesamtpersonalrat, soweit ein solcher besteht, sonst vom Personalrat bestellt.
- (6) Der Vorstand, ein Vertreter oder eine Vertreterin des Personalrats, die Ombudsperson und die Frauenvertreterin nehmen mit Rede- und Antragsrecht an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil.
- (7) Der Verwaltungsrat wird für eine Dauer von fünf Jahren gebildet. Die Mitglieder

des Verwaltungsrats nehmen die Geschäfte nach Ablauf ihrer Amtsperiode weiter wahr, bis ein Nachfolger oder eine Nachfolgerin bestimmt oder gewählt ist.

- (8) Die Amtszeit der stimmberechtigten Mitglieder im Verwaltungsrat endet vorzeitig
1. bei den Mitgliedern nach Absatz 1 Nummer 1 und 3 mit der Abberufung durch das Organ, das die Mitglieder benannt hat,
 2. bei den Mitgliedern nach Absatz 1 Nummer 2 und 4 mit der Abberufung durch das Organ, das die Mitglieder benannt hat, welche zustande kommt, wenn das entsprechende Organ mit absoluter Mehrheit die Abwahl beschließt oder
 3. durch schriftlich erklärte Niederlegung des Amts gegenüber dem vorsitzenden Mitglied des Verwaltungsrates.
- (9) Ist ein Mitglied des Verwaltungsrats ausgeschieden, wird das neu bestellte Mitglied für den Rest der Amtszeit des Verwaltungsrates bestimmt.
- (10) Die Anstalten haben den Mitgliedern des Verwaltungsrates nach Absatz 1 Nummer 2 bis 4 Fortbildungen zum Erwerb der für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Kenntnisse, insbesondere betriebswirtschaftliche und rechtliche Kenntnisse, anzubieten.
- (11) Die Sitzungen des Verwaltungsrats sind öffentlich. Ausnahmen bestimmt die Satzung.

§ 19 RECHTE UND PFLICHTEN DES VERWALTUNGSRATS

- (1) Der Verwaltungsrat berät und kontrolliert den Vorstand. Er hat insbesondere folgende Aufgaben:
1. Erlass und Änderung der Satzung,
 2. Bestellung und Widerruf der Bestellung sowie Abschluss, Änderung und Beendigung der Dienstverträge der Vorstandsmitglieder,
 3. Erlass und Änderung der Geschäftsordnung des Verwaltungsrates,
 4. Erlass und Änderung von Richtlinien für den Vorstand der Anstalt und die Überwachung ihrer Einhaltung,
 5. Erlass und die Änderung einer Wahlordnung für den Gesamtmieterrat und die Gebietsmieterräte,
 6. Verabschiedung bzw. Änderung von Grundsätzen für Preisbildung bei der Vermietung von Wohn- oder Geschäftsräumen,
 7. Verabschiedung bzw. Änderung von Grundsätzen für den Erwerb, die Veräußerung, Finanzierung und Belastung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und für Neubauten,
 8. Zustimmung zur Errichtung, Erwerb und Veräußerung von anderen Unternehmen und Beteiligungen,
 9. Zustimmung zum Abschluss und zur Änderung von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 und 292 Absatz 1 des Aktiengesetzes,

10. Feststellung des Wirtschaftsplans (§ 106 Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit § 110 der Landeshaushaltsordnung),
 11. Entlastung des Vorstands (§ 109 Absatz 3 Satz 2 der Landeshaushaltsordnung), Entgegennahme und Erörterung des Jahresabschlusses, des dazugehörigen Prüfungsberichts sowie des Geschäftsberichts und des Evaluationsberichtes des Vorstands,
 12. Bestimmung des Wirtschaftsprüfers oder der Wirtschaftsprüferin für die Prüfung des Jahresabschlusses im Einvernehmen mit dem Rechnungshof von Berlin,
 13. Befassung mit den von allen Beteiligungen und Tochterunternehmen zu erstellenden Prüfberichten,
 14. Beschlüsse zu sonstigen Angelegenheiten, die vom Vorstand zur Entscheidung vorgelegt werden, sowie von sonstigen Weisungen an den Vorstand,
 15. Entscheidung über alle sonstigen Angelegenheiten der Anstalt, soweit es sich nicht um die Leitung und Geschäftsführung der Anstalt handelt.
- (2) In Angelegenheiten nach Absatz 1 Nummer 1 bedarf der Beschluss des Verwaltungsrats der Zustimmung des Abgeordnetenhauses.
 - (3) Die Satzung regelt, zu welchen Geschäften und Maßnahmen der Vorstand der Zustimmung des Verwaltungsrats bedarf. Der Verwaltungsrat kann darüber hinaus bestimmen, in welchen Fällen von besonderer Bedeutung Geschäfte und Maßnahmen seiner Zustimmung bedürfen.
 - (4) Der Verwaltungsrat kann Ausschüsse aus seiner Mitte bilden. Dem jeweiligen Ausschuss gehört mindestens ein nach § 18 Absatz 1 Nummer 2 bestelltes Mitglied an. Die Ausschüsse haben eine beratende Funktion und haben die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates vorzubereiten. Für das Verfahren in den Ausschüssen gilt die Geschäftsordnung des Verwaltungsrates entsprechend. Die Ausschüsse berichten dem Verwaltungsrat regelmäßig über ihre Arbeit.
 - (5) Ausschüsse der Anstalten können sich anstaltsübergreifend auf der Ebene des Landes Berlin als zusätzliche Beratungsgremien regelmäßig treffen.
 - (6) Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben in den Sitzungen des Verwaltungsrats gegenüber dem Vorstand ein unbeschränktes Auskunfts- und Einsichtsrecht. Diese Rechte können außerhalb von Sitzungen nur von der bzw. dem Vorsitzenden oder im Einzelfall von einem durch Beschluss des Verwaltungsrats bestimmten Mitglied oder Dritten ausgeübt werden.
 - (7) Der Verwaltungsrat beschließt Regelungen zur Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats nach § 18 Absatz 1 Nummer 2 und 3.
 - (8) Der Verwaltungsrat beschließt Regelungen zur Übernahme von Fortbildungskosten nach § 18 Absatz 9.
 - (9) Der Verwaltungsrat kann die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands näher festlegen.

§ 20 GESAMTMIETERRAT

- (1) Zur Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Anstalt wird ein Gesamtmieterrat gebildet. Das Nähere regelt eine vom Senat zu erlassende Satzung.
- (2) Der Gesamtmieterrat besteht aus 15 Personen, die von den Mieterinnen und Mietern der Anstalt gewählt werden. Ein Mitglied soll Mieterin bzw. Mieter ohne deutsche Staatsangehörigkeit sein, ein Mitglied deutsche Mieterin bzw. deutscher Mieter mit Migrationshintergrund und ein Mitglied schwerbehinderte Mieterin bzw. schwerbehinderter Mieter sein.
- (3) Der Gesamtmieterrat wählt aus seiner Mitte eine Vorsitzende bzw. einen Vorsitzenden und mindestens eine Stellvertreterin bzw. einen Stellvertreter.
- (4) Die Gesamtmieterräte der Anstalten nach § 10 können sich auf der Ebene des Landes Berlin als zusätzliches Beratungsgremium regelmäßig treffen.
- (5) Die Tätigkeit im Gesamtmieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung kann gewährt werden.
- (6) Zur Unterstützung des Gesamtmieterrates wird ein Sekretariat mit mindestens einer Vollzeitstelle gebildet.

§ 21 SITZUNGEN DES GESAMTMIETERRATES

- (1) Die Sitzungen des Gesamtmieterrates werden von der bzw. dem Vorsitzenden einberufen und geleitet. Die bzw. der Vorsitzende hat eine Sitzung unverzüglich einzuberufen, wenn mindestens ein Drittel seiner Mitglieder oder der Vorstand dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen.
- (2) Der Gesamtmieterrat ist beschlussfähig, wenn die Hälfte seiner Mitglieder in der Sitzung zugegen ist. Er fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der bzw. des Vorsitzenden.
- (3) Der Gesamtmieterrat gibt sich eine Geschäftsordnung, die weitere Einzelheiten regelt.

§ 22 ZUSTÄNDIGKEIT DES GESAMTMIETERRATES

- (1) Der Gesamtmieterrat hat ein Recht auf Mitbestimmung bei Entscheidungen des Vorstandes, über
 1. das Wohnungsbauprogramm einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
 2. das Instandhaltungsprogramm,
 3. das Modernisierungsprogramm, und
 4. das Programm für Gemeinschaftseinrichtungen.

Weitere Rechte auf Mitbestimmung bei Entscheidungen des Vorstandes können durch die Satzung der Anstalten eingeräumt werden.

- (2) Die in Absatz 1 genannten Entscheidungen des Vorstandes bedürfen, unbeschadet der gegebenenfalls erforderlichen Zustimmung anderer Organe, zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Gesamtmieterrates. Erfolgt auf schriftliche Aufforderung des Vorstandes hierzu innerhalb von acht Wochen keine Entscheidung, gilt die Zustimmung als erteilt.
- (3) Ist der Vorstand der Auffassung, dass eine Entscheidung des Gesamtmieterrates gegen die Interessen der Anstalt oder gegen Rechtsnormen verstößt, kann er unter Angabe von Gründen den Verwaltungsrat anrufen. Die fehlende Zustimmung des Gesamtmieterrates kann durch eine Entscheidung des Verwaltungsrates ersetzt werden.
- (4) Der Gesamtmieterrat hat das Recht zur Stellungnahme zu den wesentlichen Entscheidungen der Anstalt, die die Belange der Mieterinnen und Mieter berühren, insbesondere allgemeine Mieterhöhungen sowie An- und Verkäufe von Mietwohngrundstücken. Hierzu hat der Vorstand den Gesamtmieterrat rechtzeitig zu informieren.
- (5) Der Gesamtmieterrat hat das Recht, im Rahmen seiner Zuständigkeiten Vorschläge für Planungen und Richtlinien zu erarbeiten und hierfür von der Anstalt fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.
- (6) Der Gesamtmieterrat hat das Recht, beim Vorstand die notwendigen Informationen über alle sonstigen Entscheidungen, die für die Gesamtheit der Mieterinnen und Mieter wichtig sind, einzuholen. Dies gilt nicht für Organisations- und Personalangelegenheiten, persönliche Belange einzelner Mieterinnen bzw. Mieter oder sonstige schutzwürdige personenbezogene Daten.
- (7) Der Gesamtmieterrat kann den zuständigen Gebietsmieterrat zur Stellungnahme auffordern.
- (8) Die Mitglieder des Gesamtmieterrates sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.
- (9) Die Anstalt schließt für die Mitglieder des Gesamtmieterrates eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung ab.

§ 23 GEBIETSMIETERRÄTE

- (1) Für räumlich abgegrenzte und möglichst zusammenhängende Wohnlagen wählen die Mieterinnen und Mieter der Anstalt aus ihrer Mitte Gebietsmieterräte, in welchen für jeweils zwischen 1.000 bis 2.000 Wohnungen ein Vertreter in den Gebietsmieterrat entsandt wird. Das Nähere regelt eine Wahlordnung.
- (2) Mit Zustimmung des jeweiligen Gesamtmieterrats können die Gebietsmieterräte auf der Ebene der Berliner Bezirke zu einem zusätzlichen Beratungsgremium (Bezirks-Mieterrat) zusammengefasst werden. Das Nähere regelt die Satzung.
- (3) Die Gebietsmieterräte haben, soweit ihre örtliche Zuständigkeit gegeben ist, ein Mitwirkungsrecht bei
 1. der Planung von größeren Instandhaltungsmaßnahmen,
 2. der Planung von Modernisierungsinvestitionen,
 3. der Freiflächengestaltung.
- (4) Lässt sich ein Einvernehmen zwischen dem Gebietsmieterrat und dem Vorstand

nicht herstellen, kann die strittige Angelegenheit dem Gesamtmieterrat zur weiteren Behandlung vorgelegt werden.

- (5) Der örtlich zuständige Gebietsmieterrat hat das Recht zur Stellungnahme
 - 1. bei Planungen der Anstalt über Umbauten von Wohnungen und Außenflächen in dem betreffenden Gebiet und
 - 2. zur Hausordnung.
- (6) Der örtlich zuständige Gebietsmieterrat hat ein Vorschlagsrecht
 - 1. zu Nutzungskonzepten für Gemeinschaftseinrichtungen und
 - 2. zur Verbesserung der Wohnsituation der Mieterinnen und Mieter.
- (7) Der örtlich zuständige Gebietsmieterrat hat ein Informationsrecht über alle bedeutsamen Vorgänge, die die Belange der Gesamtheit der örtlichen Mieterschaft in dem Gebiet berühren.
- (8) Die örtlichen Gebietsmieterräte haben die örtliche Mieterschaft über wichtige Fragen der Wohnraumversorgung zu informieren.
- (9) Die Mieterräte nach Absatz 1 und 2 haben über personenbezogene Daten Vertraulichkeit zu wahren. Dies gilt auch für Organisations- und Personalangelegenheiten, sowie persönliche Belange einzelner Mieterinnen bzw. Mieter.

§ 24 FACHBEIRAT

- (1) Die Anstalt hat einen Fachbeirat dem 8 Mitglieder angehören. Für die Berufung und Abberufung der Mitglieder des Fachbeirates ist das Abgeordnetenhaus von Berlin zuständig, welches die näheren Regelungen festlegt. Es werden 6 Mitglieder berufen aus dem Kreis der Personen mit Sach- und Fachverstand die Aufgaben der Anstalt betreffend, die von den in Berlin tätigen Verbänden oder Organisationen der Sozialarbeit bzw. Wohlfahrtspflege oder sonstigen örtlichen sozialen Einrichtungen und Mieterinitiativen benannt werden, sowie 2 Vertreterinnen bzw. Vertreter, die ausgewählt werden aus dem Kreis der Personen, die von den in Berlin tätigen Verbänden oder Organisationen zur Beratung und Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Berlin benannt werden. Die Abberufung erfolgt auf Wunsch der Stelle, die das Mitglied benannt hat. Die Möglichkeit zur Abberufung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (2) Aufgabe des Fachbeirates ist die Beratung der Anstalt in allen die Aufgabenstellung betreffenden Angelegenheiten, insbesondere zur Sicherstellung des sozialen Versorgungsauftrages der Anstalten gemäß § 13.
- (3) Die Tätigkeit der Mitglieder des Fachbeirates ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung kann gewährt werden.
- (4) Der Fachbeirat soll in jedem Geschäftsjahr mindestens einmal einberufen werden. Der Fachbeirat wählt seine Vorsitzende bzw. seinen Vorsitzenden aus seiner Mitte, die bzw. der auch die Einberufung vorzunehmen hat. Die erste Einberufung erfolgt durch die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden des Verwaltungsrates.
- (5) Der Fachbeirat gibt sich eine Geschäftsordnung.

§ 25 FINANZEN UND WIRTSCHAFTSFÜHRUNG

- (1) Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Anstalten bestimmen sich nach kaufmännischen Grundsätzen und sind unter Beachtung gemeinwirtschaftlicher Gesichtspunkte im Sinne des BerlBG § 3 Absatz 2 Satz 1 vorzunehmen. Die Anstalten sind in ihrer Tätigkeit nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Die Landeshaushaltsordnung findet bis auf die §§ 65a bis 65d keine Anwendung. Das Prüfungsrecht des Rechnungshofs von Berlin (§ 111 der Landeshaushaltsordnung) bleibt unberührt.
- (2) Im Anhang zum Jahresabschluss oder an anderer geeigneter Stelle sind für jedes namentlich benannte Mitglied der Vorstände bzw. der Geschäftsführungen der in § 10 und § 12 benannten Unternehmen die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge, aufgegliedert nach Bestandteilen (Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, vertragliche Vereinbarungen über Ruhegehälter), anzugeben. Dies gilt auch für Abfindungen, gewährte Zulagen und Kredite.

§ 26 ERGEBNISVERWENDUNG

- (1) Das Land Berlin verzichtet auf Gewinnabführungen der Anstalten an den Landeshaushalt.
- (2) Es sind ausreichende Rücklagen zu bilden, die eine langfristig vermietungssichernde und werterhaltende Instandhaltung sichern und für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes nutzbar sind. Die Bildung und eventuelle Inanspruchnahme der Rücklagen für Instandhaltung ist getrennt in den Geschäftsberichten nachzuweisen. Die Mitbestimmungsrechte der Mieterschaft nach diesem Gesetz sind bei den entsprechenden Maßnahmen zu beachten.
- (3) Die weiteren Regelungen werden durch die Satzung getroffen.

§ 27 ZUGANG ZU UND VERÖFFENTLICHUNG VON DOKUMENTEN

- (1) Der Zugang zu Dokumenten der Anstalten richtet sich grundsätzlich nach dem Informationsfreiheitsgesetz; Gebühren werden nicht erhoben. Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzungen des Verwaltungsrates, Beschlussvorlagen und gefasste Beschlüsse des Verwaltungsrates, Berichte des Vorstands an den Verwaltungsrat sowie weitere wichtige Dokumente sind rechtzeitig im Internet zu veröffentlichen, soweit keine gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen. Von der Veröffentlichung kann abgesehen werden, soweit durch die Veröffentlichung ein wesentlicher wirtschaftlicher Nachteil entstehen würde.
- (2) Das Nähere regelt die Satzung.

§ 28 ANWENDUNG DES DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX; GENDER MAINSTREAMING

- (1) Vorstand und Verwaltungsrat beschließen einen Corporate Governance Kodex, der sich an den Bestimmungen der Berliner Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über eine gute Unternehmensführung in der jeweils geltenden Fassung orientiert. Die Bestimmungen dieses Gesetzes gehen vor. Der Bericht über

die Anwendung des Corporate Governance Kodex erfolgt jährlich. Der Bericht wird veröffentlicht.

- (2) Die Anstalten wirken mit gezielter Frauenförderung auf die Beseitigung bestehender Nachteile hin und verpflichten sich, bei allen Maßnahmen und auf allen Ebenen die Strategie des Gender Mainstreamings anzuwenden. Sie sind verpflichtet die Durchsetzung der Gleichstellung von Frauen und Männern in den Gremien der Mieterinnen und Mieter zu fördern. Ein Bericht über die Anwendungen der Strategie des Gender Mainstreamings sowie über Maßnahmen und deren Umsetzung von zur Förderungen der Gleichstellung von Frauen und Männern erfolgt jährlich. Der Bericht wird veröffentlicht.

VIERTER ABSCHNITT: SICHERUNG DER MIETE UND BINDUNGEN IM BESTAND VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN UND WOHNUNGEN OHNE ANSCHLUSSFÖRDERUNG

§ 29 SICHERUNG DER MIETEN ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGEN

Für die Mieterhaushalte in öffentlich geförderten Wohnungen soll eine tragbare Miete im Sinne des § 1 Absatz 2 sichergestellt werden.

§ 30 EINKOMMENSABHÄNGIGE MIETENSUBVENTION FÜR EINKOMMEN GEMÄSS WOFÖGV BE 2014

- (1) Für Haushalte, deren nach den §§ 20 bis 24 WoFG ermitteltes Gesamteinkommen die in § 9 Absatz 2 WoFG festlegten Einkommensgrenzen um bis zu 40 % überschreiten, ist die vertraglich geschuldete Einzelmiete auf den Durchschnitt aller vertraglich geschuldeten Einzelmieten noch zum 31. Dezember des Kalenderjahres vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geförderten Wohnungen festzulegen. Alle zwei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ist der Durchschnitt der dann noch geförderten Wohnungen erneut zu ermitteln und als Einzelmiete nach Satz 1 festzusetzen.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für Einzelmieten, die den nach Absatz 1 Satz 1 ermittelten Durchschnitt unterschreiten.

§ 31 EINKOMMENSABHÄNGIGE MIETENSUBVENTION FÜR EINKOMMEN UNTERHALB § 9 ABSATZ 2 WOFG

Für Haushalte, deren nach den §§ 20 bis 24 WoFG ermitteltes Gesamteinkommen die in § 9 Absatz 2 WoFG festlegten Einkommensgrenzen unterschreiten, ist die vertraglich geschuldete Einzelmiete um 10 % unterhalb dieses Wertes festzulegen. Alle zwei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ist der Durchschnitt der dann noch geförderten Wohnungen erneut zu ermitteln und als Einzelmiete nach Satz 1 festzusetzen.

§ 32 EINKOMMENSABHÄNGIGE MIETENSUBVENTION FÜR EINKOMMEN NACH SGB II BZW. SGB XII

- (1) Bei Leistungsempfängerinnen bzw. Leistungsempfängern nach SGB II und Leistungsempfängerinnen bzw. Leistungsempfängern nach SGB XII bzw. nach dem Asylbewerberleistungsgesetz wird die Miete inklusive Betriebs- und Heizkostenvoraus-

zahlungen auf den Betrag festgesetzt, der nach den jeweils geltenden Regelungen des Landes Berlin in einem Bescheid über anerkannte Kosten der Unterkunft und Heizung diesen Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften mitgeteilt wurde. Erforderliche Betriebs- und Heizkostennachzahlungen sind entsprechend zu übernehmen.

- (2) Sofern der durch Bescheid nach Absatz 1 mitgeteilte Betrag sich ändert, ist die Einzelmiete neu festzusetzen.

§ 33 MIETAUSGLEICH BEI WOHNUNGEN OHNE ANSCHLUSSFÖRDERUNG

- (1) Das Land Berlin gewährt nach Maßgabe von nach diesem Gesetz zu erlassenden Verwaltungsvorschriften für Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber, deren Mietwohnungen im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau (Erster Förderweg) gefördert wurden und die nach dem Ende der Grundförderung keine Anschlussförderung erhalten, zur Vermeidung von finanziellen Härten Mietausgleich, sofern die §§ 30 bis 32 keine Anwendungen finden.
- (2) Der Mietausgleich nach Absatz 1 richtet sich nach den Regelungen in den §§ 30 bis 32.
- (3) Absatz 1 gilt auch für Wohnungen, deren Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß § 5 Absatz 1 WoG Bln endete, sofern der antragstellende Haushalt die Wohnung bereits vor dem Zeitpunkt des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemietet hat.
- (4) Die Laufzeit des Mietausgleichs ist auf die Dauer der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ beschränkt bzw. wird in den Fällen nach Absatz 3 auf die Dauer von 10 Jahren nach erster Antragsstellung bewilligt. Für die Festlegung der Höhe des Mietausgleichs sind die §§ 30 bis 32 sinngemäß anzuwenden. Der Mietausgleich ist nicht degressiv zu gewähren.

§ 34 MASSNAHMEN ZUR EINKOMMENSABHÄNGIGEN MIETENSUBVENTION

- (1) Für die einkommensabhängige Mietensubvention gemäß §§ 30 bis 32
 1. stellt der Wohnraumförderfonds Zuschussmittel zur Verfügung oder
 2. verzichtet der Wohnraumförderfonds ganz oder teilweise oder befristet auf die Rückzahlung von Förderdarlehen, die dem Förderfonds gemäß § 5 Nummer 2 zustehen oder
 3. kombiniert der Wohnraumförderfonds die Maßnahmen nach Nummer 1 und 2.
- (2) Eine degressive Ausgestaltung der Rückzahlungsvereinbarungen von Fördermitteln ist nicht zulässig.
- (3) Sofern eine Aussetzung des Aufwendungsdarlehens zur Senkung der zu erzielenden Miethöhe erforderlich ist, ist diese zinsfrei zu gewähren. Durch Verwaltungsvorschrift ist festzulegen, in welchem Umfang die Bindungsfristen als Gegenleistung verlängert werden.
- (4) Durch Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind Antragstellung, Bewilligungsverfahren und Berechnungsmethoden sowie die jeweiligen Anpassungen der Fördervereinbarungen mit den Verfügungsberechtigten zu regeln.

§ 35 ANTRAGSVERFAHREN

- (1) Für die Ermittlung von Mietsubventionen nach dem vierten Abschnitt dieses Gesetzes haben die Verfügungsberechtigten die erforderlichen Unterlagen an die Bewilligungsstelle zu übermitteln.
- (2) Die nach §§ 30 bis 32 erforderlichen Bescheinigungen oder Bescheide sind alle zwei Jahre zu erneuern. Die Bescheide oder Bescheinigungen sind sowohl dem Antragsteller als auch dem Verfügungsberechtigten der Wohnungen zu übermitteln.
- (3) Sofern sich das anzurechnende Haushaltseinkommen wesentlich reduziert hat, ist eine erneute Antragstellung bereits vor Ablauf der Zweijahresfrist durch den Mieterhaushalt möglich. Eine wesentliche Reduzierung ist anzunehmen, wenn sich das Einkommen für einen längeren Zeitraum als 3 Monate soweit reduziert, dass sich eine Einstufung in eine nach § 39 Absatz 2 niedrigere Einkommensgruppe ergibt.

§ 36 BELEGUNGSBINDUNGEN

- (1) Soweit die Anzahl der gebundenen Wohnungen gemäß § 4 WoBindG gegenüber dem Vorjahr abnimmt und die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gemäß § 1 ZwVbG als gefährdet festgestellt wird, dürfen keine Freistellungen der Belegungsbindung nach § 30 Absatz 1 WoFG in Verbindung mit § 7 WoBindG erfolgen.
- (2) Der Verfügungsberechtigte hat die Einhaltung der Belegungsbindung auf Aufforderung nachzuweisen. Als Nachweis gelten Bescheinigungen nach § 9 Absatz 2 WoFG bzw. Bescheide nach SGB II bzw. SGB XII.

§ 37 FRÜHZEITIGE BARWERT-RÜCKZAHLUNG; GENERELLES ANKAUFSANGEBOT

- (1) Bei barwertiger Rückzahlung nach § 16 WoBindG bleiben die ursprünglich vereinbarten Bindungsfristen bestehen.
- (2) Der Verfügungsberechtigte hat das Recht ein gefördertes Objekt gegen Erstattung der noch valutierenden Fremdmittel sowie des dem Objekt zuzurechnenden Eigenkapitals zum Zweck der Beendigung der Fördervereinbarung an ein vom Land Berlin benanntes Landesunternehmen nach § 10 zu übertragen.

FÜNFTER ABSCHNITT: WOHNRAUMFÖRDERUNG BEI MODERNISIERUNG UND NEUBAU

§ 38 AUFGABEN DER WOHNRAUMFÖRDERUNG

- (1) Die soziale Wohnraumförderung des Landes umfasst die Förderung des Neubaus von Mietwohnraum, die Modernisierung von Mietwohnraum und des Ankaufs von Bindungen.
- (2) Ziel der Mietwohnraumförderung ist insbesondere die Unterstützung von Haushalten mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehenden, Schwangeren, älteren Menschen, behinderten Menschen, Wohnungslosen und sonstigen hilfsbedürftigen Personen.

- (3) Bei der Förderung sollen vorrangig Neubauvorhaben bewilligt werden, die auf bereits erschlossenen Grundstücken realisiert werden sollen. Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grünflächen ist unter dem Ziel der klimagerechten Stadt bei den Förderbewilligungen zu beachten.
- (4) Ziel der Modernisierungsförderung ist es, die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter, insbesondere im Hinblick auf das Wohnen im Alter und das barrierefreie Wohnen zu unterstützen, die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen sowie nachhaltige Energieeinsparungen im Wohnungsbestand durch die nachhaltige, klimafreundliche und soziale Modernisierung oder die Nutzung erneuerbarer Energien zu erreichen.
- (5) Mietwohnraum ist Wohnraum, der den Bewohnerinnen und Bewohnern aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.

§ 39 EINKOMMENSRENZE

- (1) Die Einkommensgrenze wird gemäß § 9 WoFG in Verbindung mit §§ 20 bis 24 WoFG festgelegt.
- (2) Die zuständige Senatsverwaltung hat durch Rechtsverordnung Bestimmungen über eine Förderung zu erlassen. Mit dieser Rechtsverordnung wird eine Förderung festgelegt, die die Bewilligungsmieten nach Einkommensgruppen differenziert. Die Einkommensgruppen werden für Haushalte, deren Einkommen
 1. unter 80 % der Einkommensgrenze nach Absatz 1 liegen,
 2. die Einkommensgrenze nach Absatz 1 einhalten, sowie
 3. die Einkommensgrenze nach Absatz 1 um bis zu 40 % überschreiten,
 4. die Einkommensgrenze nach Absatz 1 um mehr als 40 % überschreiten, sofern die Haushalte preiswerteren oder größeren Mietwohnraum freimachen,
 entsprechend abgestuft.
- (3) Die zuständige Senatsverwaltung kann unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse die Einkommensgrenzen durch Rechtsverordnung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn dies zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung sinnvoll ist.

§ 40 MIETENHÖHEN UND FEHLFÖRDERUNGSABGABE

Zur Vermeidung einer Fehlförderung soll die Bewilligungsmiete in mehreren Stufen entsprechend dem Einkommensanstieg im Sinne von § 39 Absatz 2 angehoben werden. Bei sinkendem Einkommen oder bei Neubezug gilt die jeweils nach § 39 Absatz 2 anzusetzende Miete, sofern die entsprechenden Voraussetzungen bestehen. Die hieraus entstehenden Einnahmen sind dem Wohnraumförderfonds nach § 3 zuzuführen. Die zuständige Senatsverwaltung hat durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über eine Fehlförderungsabgabe zu erlassen.

§ 41 WOHNUNGSGRÖSSE

- (1) Die Größe des Wohnraums muss entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen sein. Dabei ist den Besonderheiten bei baulichen Maßnahmen in bestehendem Wohnraum sowie besonderen persönlichen und beruflichen Bedürfnissen des Haushalts, insbesondere von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung, Rechnung zu tragen.
- (2) Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 in der jeweils geltenden Fassung entsprechend anzuwenden.

§ 42 HAUSHALT

- (1) Zum Haushalt rechnen die Antragstellerin oder der Antragsteller sowie folgende mit ihr oder ihm in Wohn und Wirtschaftsgemeinschaft lebende Personen:
 1. die Ehegattin oder der Ehegatte,
 2. die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner,
 3. die Partnerin oder der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,
 4. Personen, die mit der Antragstellerin oder dem Antragsteller oder Personen nach den Nummern 1 bis 3 in gerader Linie oder im zweiten Grad in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind,
 5. Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und deren ehemalige Pflegeeltern.
- (2) Ist zu erwarten, dass dem Haushalt alsbald weitere Personen im Sinne des Absatzes 1 auf Dauer angehören werden, so gelten diese bereits als Haushaltsangehörige. Im Fall der Schwangerschaft von Haushaltsangehörigen gelten auch die ungeborenen Kinder bereits als Haushaltsangehörige. Zum Haushalt rechnen nicht Personen, von denen zu erwarten ist, dass sie alsbald und auf Dauer den Haushalt verlassen.

§ 43 VERFAHREN UND FÖRDERENTSCHEIDUNG

- (1) Der Antrag auf Förderung ist bei der zuständigen Stelle nach §§ 7 bis 8 zu stellen. Die zuständige Stelle prüft die Einhaltung der Fördervoraussetzungen und übersendet den Antrag mit ihrer Stellungnahme der Bewilligungsstelle. Die Förderung wird durch Bescheid der Bewilligungsstelle oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (Förderentscheidung) gewährt. Die darin enthaltenen Förderbestimmungen binden auch Rechtsnachfolger der Förderungsempfänger.
- (2) In der Förderentscheidung sind Bestimmungen zu treffen über Zweckbestimmung, Art und Höhe der Förderung, Dauer der Gewährung, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen, Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Gegenstand sowie zusätzlich über Gegenstand, Art und Dauer der Belegungsbindungen sowie Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen. In die Förderentscheidung können weitere für den jeweiligen Förderzweck erforderliche Bestimmungen aufgenommen werden.

- (3) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.
- (4) Die sich aus der Förderzusage ergebenden Berechtigungen und Verpflichtungen des Förderempfängers gehen im Fall eines Eigentumswechsels des geförderten Objekts auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.

§ 44 BELEGUNGSBINDUNGEN BEI DER FÖRDERUNG VON MIETWOHNRAUM

- (1) Geförderter Mietwohnraum darf nur einer Person zum Gebrauch überlassen werden, die einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein (§ 45 Absatz 2) vorlegt, aus dem sich ergibt, dass
 - 1. der Haushalt die für den Wohnraum in der Förderentscheidung bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreitet,
 - 2. der Wohnraum die im Wohnberechtigungsschein genannte Wohnungsgröße nicht überschreitet, und
 - 3. die zum Haushalt rechnenden Personen zu dem Personenkreis gehören, dem der Wohnraum nach den Förderbestimmungen vorbehalten ist.
- (2) Die zuständige Stelle hat den Verfügungsberechtigten für jede freie oder frei werdende Wohnung mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

§ 45 ERTEILUNG EINES WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINS

- (1) Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines gelten die in § 27 WoFG enthaltenen Regelungen, sofern in diesem Gesetz nichts anderes oder abweichendes geregelt wird.
- (2) Einen Wohnberechtigungsschein erhalten nur Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten oder aufhalten wollen und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen. § 27 WoFG ist entsprechend anzuwenden.
- (3) Die zuständige Stelle erteilt auf Antrag einen für ein Jahr geltenden allgemeinen Wohnberechtigungsschein, wenn die Berechtigten die Einkommensgrenze nach § 39 Absatz 2 Nummer 1 bis 4 nicht überschreiten. Der Wohnberechtigungsschein muss erkennen lassen, welche Größe des Wohnraums für den Haushalt der Berechtigten angemessen ist.
- (4) Die zuständige Stelle kann bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines abweichen
 - 1. von der Einkommensgrenze und der Zweckbindung des Wohnraums, um eine besondere Härte für die wohnungssuchende Person zu vermeiden oder wenn diese anderen geförderten Wohnraum freimacht,
 - 2. von der angemessenen Größe des Wohnraums und von seiner Zweckbindung, um besondere persönliche oder besondere be-

rufliche Bedürfnisse der wohnungssuchenden Personen zu berücksichtigen oder eine besondere Härte für diese zu vermeiden oder

3. von der Einkommensgrenze, der angemessenen Größe des Wohnraums und von seiner Zweckbindung, wenn städtebauliche Zielsetzungen dieses erfordern.

§ 46 MIETBINDUNG

- (1) Der Verfügungsberechtigte darf Wohnraum nicht gegen eine höhere als die in den Förderbestimmungen zugelassene Miete überlassen; zusätzlich darf eine Vorauszahlung von Betriebskosten- und Heizkosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangt werden. Der Verfügungsberechtigte kann die Miete in den Grenzen der Förderbestimmungen entsprechend dieses Gesetzes nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen. Die sich nach Satz 2 ergebende Miete darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.
- (2) Förderbestimmungen zur Mietbindung sind im Mietvertrag wiederzugeben. Gibt der Mietvertrag diese Bestimmungen nicht oder nicht vollständig wieder, so hat die zuständige Stelle nach §§ 7 bis 8 auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters Auskunft über die Bestimmungen zu erteilen. Die Mieterin oder der Mieter kann sich auf diese Bestimmungen auch in den Fällen des Satzes 2 berufen. Mietrechtliche Vereinbarungen dürfen nicht zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters von den Förderbestimmungen zur Mietbindung abweichen.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für ein Mieterhöhungsverlangen bei Wohnraum, der in die Modernisierungsförderung einbezogen ist.

§ 47 SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG

- (1) In die Förderung einbezogener Mietwohnraum darf nicht zu anderen Zwecken als zur Vermietung als Wohnraum genutzt werden und nicht länger als drei Monate leer stehen.
- (2) Die zuständige Stelle genehmigt eine Ausnahme von Absatz 1
 1. zur Nutzung als Wohnraum durch die Vermieterin oder den Vermieter selbst, wenn für sie oder ihn die Voraussetzungen des § 45 Absatz 3 vorliegen und
 2. zum Leerstehenlassen, wenn und solange
 - a. eine Sanierung vorgenommen werden soll und während der Maßnahme ein Verbleib nicht möglich oder zumutbar ist, oder
 - b. eine Vermietung nicht möglich ist und auch eine Freistellung von Bindungen nicht zu einer Vermietung führen würde.
- (3) Die zuständige Stelle kann eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn Wohnraum aufgrund von überwiegendem öffentlichem Interesse anderen als Wohnzwecken

zugeführt werden soll. Sie kann verlangen, dass der Wegfall der Zweckbestimmung durch Geldleistung oder durch die Einräumung von Bindungen an Ersatzwohnraum nach § 48 Absatz 3 angemessen ausgeglichen wird.

- (4) Wer in die Förderung einbezogenen Wohnraum ohne Ausnahmegenehmigung zweckentfremdet, hat die Eignung des Wohnraums für Wohnzwecke wiederherzustellen.
- (5) Soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und zur Einhaltung von Förderbestimmungen erforderlich ist, sind die Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigten verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen, Einsicht in Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

§ 48 FREISTELLUNG UND ÄNDERUNG VON BELEGUNGS- UND MIETBINDUNGEN

Die zuständige Stelle kann eine geförderte Wohnung befristet von Bindungen nach den §§ 44 und 46 freistellen, wenn an angemessenem Ersatzwohnraum Bindungen eingeräumt werden. Angemessener Ersatzwohnraum im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes geschaffen wird,
2. zwischen der Entlassung oder Änderung der Belegungs- und Mietbindungen und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht,
3. der Verfügungsberechtigte des Ersatzwohnraumes und des von der Entlassung oder Änderung der Belegungs- und Mietbindungen betroffenen Wohnraums übereinstimmt,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der von der Entlassung oder Änderung der Belegungs- und Mietbindungen betroffenen Wohnraums ist und diesen im Standard und der Wohnlage nicht in einer für den allgemein Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitet,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des von der Entlassung oder Änderung der Belegungs- und Mietbindungen betroffenen Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise zu Verfügung steht.

In diesem Fall gilt mit dem Zeitpunkt der Entlassung aus den Bindungen der andere Wohnraum als geförderter Wohnraum.

§ 49 ZUSTÄNDIGE STELLE

Die für die Durchführung der Regelungen in Abschnitt 5 zuständige Stelle richtet sich nach dem Allgemeines Zuständigkeitsgesetz. Sofern Aufgaben an die Bezirke übertragen werden, sind diese mit den hierfür erforderlichen Personal- und Sachmitteln auszustatten.

SECHSTER ABSCHNITT: SCHLUSSVORSCHRIFTEN

§ 50 AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erlässt die zur Ausführung dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

§ 51 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN UND GELDLEISTUNGEN

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen § 44 eine Wohnung einer nicht berechtigten Person zum Gebrauch überlasst,
 2. entgegen § 46 Absatz 1 bzw. Absatz 3 eine höhere als die zulässige Miete vereinbart,
 3. eine Mietwohnung entgegen § 47 Absatz 1 nutzt oder leer stehen lässt, ohne dass dafür eine Ausnahmegenehmigung vorliegt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis fünfzigtausend Euro geahndet werden.
- (3) Für die Zeit des schuldhaften Verstoßes gegen die in Absatz 1 genannten Vorschriften kann die zuständige Stelle nach § 8 von der verfügbaren Person, der vermietenden Person oder deren Beauftragten für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen bis zu monatlich sechs Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Die Bemessung der Geldleistung erfolgt im Übrigen nach dem Wohnwert und der Schwere des Verstoßes.
- (4) Bei Nichterbringung des Nachweises nach § 44 Absatz 1 fällt eine Ausgleichzahlung nach § 34 WoFG an.

§ 52 ÜBERGANGSREGELUNGEN

- (1) Auf Wohnraum, der nach dem Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 634), oder dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) in der bis zum 31. Dezember 2001 jeweils geltenden Fassung gefördert worden ist, finden die bisher geltenden Vorschriften in der am 31. Dezember 2009 geltenden Fassung weiter Anwendung, sofern in diesem Gesetz nichts anderes geregelt ist.
- (2) Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Organe der Anstalten nach § 10 bleiben unverändert, soweit sich nicht durch dieses Gesetz etwas anderes ergibt.

Die Organe der Anstalten sind innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes neu zu bestellen.

- (3) Die § 11 und Abschnitt 4 gelten nicht für die Ausführung von Haushaltsplänen die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits durch ein Haushaltsgesetz festgestellt sind.
- (4) Dieses Gesetz tritt mit dem Beginn des auf die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin folgenden Kalenderjahres in Kraft.
- (5) Vier Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes prüft das Abgeordnetenhaus, ob über die Bestimmungen des dritten Abschnittes dieses Gesetzes hinausgehende Formen der Mieterbeteiligung und demokratischen Kontrolle eingeführt werden.
- (6) Der Senat legt dem Abgeordnetenhaus innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einen Plan zur Umsetzung dieses Gesetzes mit Jahreszielen und den jeweiligen Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der beteiligten Stellen vor. Über den Fortschritt bei der Umsetzung hat der Senat dem Abgeordnetenhaus halbjährlich öffentlich zu berichten. Der Senat überprüft alle vier Jahre nach dem Inkrafttreten das Gesetz im Hinblick auf seine Anwendung und Auswirkungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des jeweils aktuellen Monitorings Soziale Stadtentwicklung, des Sozialstrukturatlas und des Mietspiegels.

BEGRÜNDUNG DER REGELUNGEN IM EINZELNEN

ERSTER ABSCHNITT: ZIELE DER NEUAUSRICHTUNG DES SOZIALEN WOHNENS IN BERLIN

ZU § 1:

Nach Artikel 28 Absatz 1 der Berliner Verfassung wirkt das Land darauf hin, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt wird.

Dieser gesamtstaatliche Auftrag hat aufgrund der aktuell dramatisch sinkenden Zahl an öffentlich geförderten und gebundenen Wohnraum eine besondere Bedeutung. Daher wird in Absatz 2 die Wohnraumförderung neuausgerichtet und konzentriert sich nun vorrangig auf diejenigen Haushalte, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Damit ist die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung in Berlin enger eingegrenzt, als dies nach § 1 Absatz 2 WoFG des Bundes vorgesehen ist. Für diesen Bereich staatlichen Handelns soll durch das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoV Bln) eine neue gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

ZU § 2:

In § 2 wird zur Sicherstellung des Wohnraumversorgungsauftrags nach § 1 erstmals eine gesetzliche Grundlage für den in Berlin gebildeten Wohnraumförderfonds geschaffen. Aufgrund der engeren Fassung der Aufgaben der Wohnraumversorgung ist auch eine entsprechende Neuausrichtung der Landeswohnungsunternehmen erforderlich.

ZWEITER ABSCHNITT: ERRICHTUNG EINES WOHNRAUM- FÖRDERFONDS ZUR SICHERUNG TRAGBARER MIETEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

ZU § 3:

Der soziale Wohnungsbau kommt in seiner bisherigen Konzeption dem Versorgungsauftrag für Haushalte mit durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Einkommen nicht mehr nach. Mit der Einführung der neuen Instrumente zur Mietenstabilisierung des Wohnraumförderfonds soll der drohende Wohnungsverlust und die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus dem jetzigen Bestand gebundenen Wohnraums verhindert werden.

In § 3 werden die Aufgaben und Ziele des Wohnraumförderfonds nach § 4 benannt. Aus den Ausführungen des § 3 kann kein Rechtsanspruch von Dritten abgeleitet werden.

Absatz 1: Die in diesem Gesetz geregelte Finanzierung von Dienstleistungen stellen (soziale) Dienstleistungen von allgemeinem Interesse dar und dienen der Förderung von Sozialwohnungen, „die Wohnraum für benachteiligte Personen oder soziale Gruppen bieten.“¹ Zur Umsetzung von europarechtlichen Vorschriften wird in diesem Gesetz si-

chergestellt, dass die durch den Wohnraumförderfonds zu gewährenden öffentlichen Mittel einem allgemeinen öffentlichen Interesse dienen, für alle Antragstellerinnen und Antragssteller offen sind und diesen zu gleichen Bedingungen und Qualitäten bereitgestellt werden, da diese Förderungen von den Marktteilnehmern nicht in hinreichender Form angeboten wird (Marktversagen). Absatz 1 bestimmt dementsprechend den Begriff soziale Wohnraumförderung und nennt den Regelungsbereich des Gesetzes.

Absatz 2: In Absatz 2 wird die besondere Konzentration der zu fördernden Zielgruppe gemäß § 1 Absatz 2 konkretisiert und der Einsatz der Fördermittel mit einer stadträumlichen Priorität (Innenstadt) versehen.

Absatz 3: In Absatz 3 wird darüber hinaus auf die künftigen Aufgaben einer angemessenen Wohnraumversorgung angesichts der demographischen Entwicklung Berlins eingegangen.

ZU § 4:

Mit dieser Regelung wird eine gesetzliche Grundlage für den bisherigen „Wohnungsneubaufonds“ geschaffen, wie er gemäß Bericht 1482 an den Hauptausschuss vom 01.04.2014 dargestellt worden ist.

Absatz 1: Der rechtliche Status des Wohnraumförderfonds als nicht rechtsfähiges Sondervermögen des Landes ist erforderlich, da so das Förderinstitut (Investitionsbank Berlin) Treuhandkredite auf Rechnung des Landes aus dem Wohnraumförderfonds gewähren kann, die kein das Eigenkapital des Förderinstituts belastendes Eigenkapital darstellen.

Absatz 2: Der Wohnraumförderfonds muss mit den zur Erfüllung der Aufgaben notwendigen Mitteln ausgestattet werden. Dieses Gesetz sieht hierzu jedoch keine konkreten finanziellen Vorgaben vor, da dies dem Haushaltsgesetzgeber überlassen bleibt.

ZU § 5:

Dem Wohnraumförderfonds fließen neben den Kompensationsmitteln des Bundes (oder entsprechender künftiger Regelungen) auch Tilgungsbeträge und Zinsen aus Darlehen zu, die aus den Wohnraumförderprogrammen dem Land Berlin zufließen (ca. 280 Mio. € p.A. in 2013 laut Bericht des Abgeordnetenhauses, Antwort auf eine Kleine Anfrage, Drucksache 17/14 513). Zu den Einnahmen gehören ferner die Geldleistungen nach den §§ 40, 47, 48, und 50 dieses Gesetzes, die Zinsen aus der Anlage des Wohnraumförderfonds, die auf Berlin entfallenden Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie weitere entsprechende Haushaltsmittel des Landes.

ZU § 6:

In § 6 wird abschließend der Verwendungszweck der Mittel des Wohnraumförderfonds normiert. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des Einsatzes von Rückfluss-

1 | (EU-KOM, Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse inklusive Sozialdienstleistungen, SEC (2010) 1545 endg., S. 18)

mitteln aus Wohnungsbauförderung, die in einzelnen Bundesländern auch für Zwecke außerhalb der Förderung von Investitionen in Wohnraum eingesetzt werden.

ZU § 7:

Absatz 1: Die grundsätzliche Verwaltung des Sondervermögens durch die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung wird hierdurch geregelt. Von der Möglichkeit der Übertragung der Verwaltung und Anlage der Mittel auf die Bewilligungsstelle kann Gebrauch gemacht werden.

Absatz 2: Es ist ausdrücklich bestimmt, dass die zeitweilig nicht benötigten Mittel des Sondervermögens bis zu ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung verzinslich anzulegen sind.

Absatz 3: Mit Satz 2 von Absatz 3 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Rechtsanspruch auf Fördermittel begründet wird.

ZU § 8:

Die Aufgabe der Bewilligungsstelle wird vom Land übernommen oder auf die Investitionsbank Berlin übertragen. Sofern die zuständige Senatsverwaltung das Sondervermögen nicht selbst verwaltet kann es durch die Investitionsbank Berlin oder ihre Rechtsnachfolger verwaltet werden. Um sicherzustellen, dass bei einer eventuellen Aufgabenübertragung nur das Interesse des Landes verfolgt wird, soll diese gesetzlich eingeräumte Möglichkeit der Aufgabenübertragung auf Einrichtungen beschränkt werden, die unabhängig von ihrer Rechtsform – wie derzeit bei der Investitionsbank Berlin gegeben – vollständig im Besitz des Landes sind.

ZU § 9:

Absatz 1: In Anlehnung an § 32 Absatz 2 WoFG wird geregelt, dass die zuständige Stelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben auf die Verarbeitung bestimmter Daten zugreifen kann.

Absatz 2: Im Wesentlichen ausgehend von der bisherigen Regelung in § 32 Absatz 4 WoFG sollen die erforderlichen Daten über die für die Förderung von Wohnraum oder zur Feststellung der Wohnberechtigung maßgeblichen Einkommensverhältnisse auch bei den zuständigen Finanzbehörden und den jeweiligen Arbeitgebern erhoben werden können. Arbeitgeber ist auch der jeweilige Dienstherr. Eine besondere Nachforschung ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst zulässig, wenn begründete Zweifel an der Richtigkeit der Angaben und vorgelegten Nachweise über das Einkommen bestehen. Ebenso aus Gründen der Verhältnismäßigkeit soll vor einem Auskunftsverlangen den davon Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Absatz 3: Die im Wesentlichen aus § 32 Absatz 5 WoFG und § 88 f Absatz 2 II. WoBauG übernommene Regelung stellt klar, dass im Rahmen einer einkommensorientierten Förderung Rückschlüsse des Vermieters auf das Einkommen des Mieters und dessen Haushalt aus datenschutzrechtlicher Sicht vor dem Hintergrund der dem Mieter gewährten Wohnkostenentlastung hinzunehmen sind.

DRITTER ABSCHNITT: SOZIALE AUSRICHTUNG DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN FÜR EINE LANGFRISTIG GESICHERTE WOHNRAUMVERSORGUNG

ZU § 10:

Absätze 1 bis 6: Geregelt werden die Gründung der Anstalten öffentlichen Rechts und die jeweilige Rechtsnachfolge hinsichtlich des Vermögens der ehemaligen privatrechtlichen Unternehmen.

Die Rechtsform der öffentlich-rechtlichen Anstalten begründet sich nicht zuletzt in der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben im Sinne des Verfassungsauftrags gemäß Art. 28 der Verfassung von Berlin, nach dem es vorrangige Aufgabe der Anstalten ist, stadtweit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, sowie nach § 13 Absatz 2 Nummern 3 und 4 dieses Gesetzes. Die entsprechenden Aufgaben und Ziele der Anstalten werden in § 13 näher beschrieben.

Absatz 7: Die Regelung ergibt sich daraus, dass es um Anstalten des Landes Berlin geht.

ZU § 11:

Absätze 1 bis 3: In Berücksichtigung des europarechtlichen Diskriminierungsverbotes im Beihilferecht verfügen die Anstalten nicht über einen privilegierten Zugang zu Mitteln des Wohnraumförderfonds. Sie sind hier nur Antragsteller wie andere Bauherren auch. Um den Anstalten die Erfüllung ihrer verfassungsmäßigen Aufgaben nach § 1 zu ermöglichen, werden sie durch dieses Gesetz mit zusätzlichem Eigenkapital ausgestattet.

WBG	NOMINALKAPITAL	EIGENBESITZ WOHNUNGEN	NOMINAL-KAPITAL PRO WOHNUNG IN EURO	ERHÖHUNG JE WE	ERHÖHUNG	NEUES NOMINAL-KAPITAL PRO WOHNUNG IN EURO	NOMINALKAPITAL NACH ERHÖHUNG
1) degewo	145.000.000 €	62.621	2.316 €	1.800 €	112.717.800 €	4.116 €	257.717.800 €
2) GESOBAU	78.265.000 €	39.400	1.986 €	1.800 €	70.920.000 €	3.786 €	149.185.000 €
3) Gewobag*	81.662.690 €	57.421	1.422 €	1.800 €	103.357.800 €	3.222 €	185.020.490 €
4) HOWOGE	25.000.000 €	54.134	462 €	1.800 €	97.441.200 €	2.262 €	122.441.200 €
5) WBM	6.724.000 €	27.942	241 €	1.800 €	50.295.600 €	2.041 €	57.019.600 €
6) STADT UND LAND	165.020.550 €	39.370	4.192 €	1.800 €	70.866.000 €	5.992 €	165.020.550 €
	501.672.240 €	280.888			505.598.400 €		936.404.640 €

*) Nominalkapital der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft = 84.458.262,00 EUR
Davon: Land Berlin = 96,69 (81.662.690,00 EUR) und Gewobag = 3,31% (2.795.568,47 EUR)

ZU § 12:

Die Anstalten werden verpflichtet, nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ein oder mehrere Tochterunternehmen zu gründen, da dies für eine effiziente Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Daher ist vorgesehen, dass die Unternehmen insbesondere in den in Absatz 4 genannten Fällen ihre Tätigkeit mit Hilfe von Tochterunternehmen realisieren und nicht selbst wahrnehmen. Dies dient einer zielgerechten, effektiven Bewirtschaftung des Vermögens und der Nutzung von Synergien zwischen den Anstalten.

Hierdurch werden wirtschaftliche Vorteile im Zusammenwirken der Anstalten realisiert ohne auf die Flexibilität und den Wettbewerb des dezentral in sechs Anstalten organisierten Wohnungsbauvermögens zu verzichten. Beispielsweise können im Bereich des Controllings Effizienzgewinne durch wettbewerbliche Leistungsanreize wie Leistungsmessungen, Leistungsvergleiche, Bench-marking und Best-Practices für ein möglichst preiswertes Wohnen genutzt werden. Bestehende arbeitsrechtliche Verhältnisse werden durch dieses Gesetz nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus wird den Anstalten in Absatz 4 Nummer 4 ausdrücklich die Organisation einer zielgerichteten Sozialarbeit in den bewirtschafteten Beständen auferlegt und hierfür die Einrichtung einer gemeinschaftlichen Wohnungsberatungsstelle als Organisationsform vorgeschrieben. Damit sollen die Anstalten in die Lage versetzt werden, einen wichtigen Beitrag in der Umsetzung von § 11 Absatz 2 SGB XII zu leisten: „Die Beratung betrifft die persönliche Situation, den Bedarf sowie die eigenen Kräfte und Mittel sowie die mögliche Stärkung der Selbsthilfe zur aktiven Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft und zur Überwindung der Notlage. Die aktive Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft umfasst auch ein gesellschaftliches Engagement.“

ZU § 13:

Absatz 1: Im Sinne der Erfüllung des in § 1 spezifizierten Verfassungsauftrages der Wohnraumversorgung wird den Anstalten dementsprechend die Bereitstellung von angemessenem und preisgünstigem Wohnraum im Sinne der Daseinsvorsorge, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, als Aufgabe vorgegeben.

Absatz 2: In Absatz 2 werden die Aufgaben des Beitrags der Anstalten zur Daseinsvorsorge, gemäß dem Verfassungsauftrag nach § 1, näher benannt. In den Nummern 3 und 4 werden darüber hinaus spezielle Aufgaben aus dem Bereich des öffentlichen Rechts den Anstalten übertragen. In der Übertragung der Aufgaben nach dem Berliner Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz werden die Anstalten somit zur Ausübung öffentlich-rechtlicher Aufgaben verpflichtet.

Absatz 3: Die gesetzliche Vorgabe, ein preisgünstiges Wohnraumangebot bereitzustellen, sei es durch Erhalt, Neubau oder Ankauf, kann nur im Rahmen der verfügbaren finanziellen Mittel der jeweiligen Anstalt realisiert werden. In Satz 3 wird in Analogie zu § 3 Absatz 2 eine stadträumliche Priorität vorgegeben.

Absatz 4: Der Ankauf soll vorrangig bei gebundenen oder ehemals geförderten Wohnungen erfolgen, um den Fördereffekt früherer oder noch bestehender öffentlicher Förderung langfristig für den verfassungsrechtlichen Versorgungsauftrag zu sichern.

Absatz 5: In Absatz 5 werden die Grundsätze für die Vergabe von Wohnraum durch die

Anstalten geregelt. In Satz 4 ist wegen der öffentlich-rechtlichen Aufgabe der Vermeidung von Obdachlosigkeit gemäß Absatz 2 Nummern 3 und 4 ausdrücklich die Zwangsräumung aufgrund von Mietrückständen für diejenigen Haushalte ausgeschlossen, für die die Kosten der Räumung und der neuen Unterbringung durch die öffentliche Hand zusätzlich gezahlt werden müsste.

Absatz 6: In Absatz 6 wird der Auftrag nach § 3 Absatz 3 dieses Gesetzes auf die Tätigkeit der Anstalten konkretisiert.

Absatz 7: Damit die Tätigkeit der Anstalten in den Zielkranz der Vorgaben der Politik des Landes Berlin eingebunden ist, werden in Anlehnung an § 3 Absatz 6 BerlBG entsprechende Vorgaben aufgenommen.

Absatz 8: Da der verfassungsrechtliche Versorgungsauftrag unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Vergangenheit dann gefährdet ist, wenn die Anzahl und die Qualität der für den Versorgungsauftrag zur Verfügung stehenden Wohnungen zu gering ist, wird zur Sicherung einer langfristigen Wirtschaftlichkeit der Anstalten gesetzlich vorgegeben, dass alle erwirtschafteten Überschüsse ausschließlich für die Aufgaben dieser Anstalten einzusetzen sind.

Dementsprechend ist eine Gewinnabführung durch das Gesetz ausgeschlossen. Damit eine eventuelle Veräußerung von Wohnungsbeständen oder gar einer einzelnen Anstalt nicht zur Minderung des insgesamt für die verfassungsrechtliche Versorgungsaufgabe zur Verfügung stehenden Vermögens führt, wird gesetzlich vorgegeben, dass solche eventuellen Erlöse wiederum nur für die Schaffung zusätzlichen preisgünstigen Mietwohnraums gemäß Absatz 3 und 4 oder für die Modernisierung des verbleibenden Wohnungsbestandes nach Absatz 6 und § 14 Absatz 6 einzusetzen sind.

Absatz 9: Um für die tagtäglichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen der Anstalten geeignete Angebote über die Wohnungen hinaus zur Verfügung stellen zu können, werden die über die Wohnraumbereitstellung hinausgehenden Aufgaben beschrieben.

Absatz 10: Um alle Wohnungen der Anstalten für den Wohnraumversorgungsauftrag dauerhaft zu erhalten, wird die Umnutzung als Ferienwohnung untersagt.

Absatz 11: In Absatz 11 wird die Selbstverständlichkeit festgehalten, dass auch die Anstalten diskriminierungsfrei Anträge an den Wohnraumförderfonds stellen können.

Absatz 12: Um für eine Erweiterung des Auftrags der Anstalten eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, wird hier geregelt, dass bei Aufgabenübertragungen an die Anstalten auch die Erstattung des mit der Aufgabenübertragung verbundenen notwendigen Aufwandes gesichert sein muss.

ZU § 14:

Absatz 1: Die Anstalten erhalten hier Kompetenzen, die für eine effiziente Aufgabenerfüllung erforderlich sind.

Absätze 2 bis 3:

Die Aufgaben der Anstalten liegen in Berlin. Angesichts der sich darüber hinaus erstreckenden Metropolregion kann es jedoch sinnvoll sein, Dienstleistungen auch über die Grenzen des Landes Berlin hinaus anzubieten, sofern dies der Wohnraumversorgung in Berlin dient. Ausnahmsweise ist ein Engagement der Anstalten in der Region Berlin-Brandenburg zulässig.

Es kann auch sinnvoll sein, zur Zusammenarbeit mit privaten oder öffentlichen Stellen Tochterunternehmen zu gründen oder Beteiligungen zu erwerben: Insbesondere können einzelne Dienstleistungen in der Wohnungsbewirtschaftung gemeinsam mit Privaten betrieben werden. Derartige Vorhaben sind jedoch eng zu umgrenzen, um die Aufgabenorientierung, öffentliche Kontrolle und Transparenz der Tätigkeit der Anstalten zu erhalten. Darum sind entsprechende Vorhaben im Rahmen der Wahrnehmung der Aufgaben sowie weiteren durch das Abgeordnetenhaus zu erlassenden Gesetzen möglich. Auch die etwaigen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sind auf die Ziele der Anstalten, insbesondere § 25 Absatz 1 dieses Gesetzes, zu verpflichten. Auch das Prüfungsrecht des Rechnungshofes sowie die Anwendung des Landesgleichstellungsgesetzes werden sichergestellt.

Absatz 4: Hier wird für die Führung der Geschäfte der Anstalten eine Orientierung für die Mietpreisbildung formuliert. Hierbei muss die betriebswirtschaftliche Nachhaltigkeit im Sinne der Kostendeckung gesichert sein sowie die Tragfähigkeit der Mietpreisbildung für die einzelnen Haushalte beachtet werden. Daraus entsteht kein Rechtsanspruch. Die Bildung der Einzelmiete kann zur Sicherstellung der Tragbarkeit mittelfristig auch in Formen wie einer einkommensabhängigen Miethöhe entwickelt werden.

Absatz 5: In Orientierung der Vorgabe nach Absatz 4 wird hier den Anstalten aufgegeben, ihre künftige Bestandserhaltung und Modernisierung ebenfalls nach der Tragbarkeit der daraus resultierenden Miete zu steuern.

In diesem Zusammenhang wird mit Satz 3 ausdrücklich auf die Rolle des Wohnraumförderfonds zur Sicherung der Versorgungsfunktion der Wohnungen der Anstalten auch nach einer Modernisierung verwiesen, die die Möglichkeit der Beanspruchung von Fördermitteln des Wohnraumförderfonds nach § 38 dieses Gesetzes bietet.

Absatz 6: Die grundsätzlich möglichen Veräußerungen von bebauten und unbebauten Grundstücken werden in diesem Absatz detailliert geregelt. Hierfür ist ein besonderes Entscheidungsverfahren gesetzlich vorgesehen. Darüber hinaus wird abschließend geregelt, dass die Erträge aus Veräußerungen für Neubau oder Zukauf gleichwertigen Wohnungsbestandes einzusetzen sind.

In **Nummer 1** wird als Ausnahmefall für eine solche Veräußerung die Bestandsarrondierung durch Verkäufe zwischen den Anstalten genannt. Hierdurch kann mittelfristig der Wohnungsbestand der Anstalten so den einzelnen Anstalten zugeordnet werden, dass eine effiziente Bewirtschaftung ermöglicht wird (keine räumlichen Doppelzuständigkeiten).

In **Nummer 2** wird als weiterer Ausnahmefall die Veräußerung an Genossenschaften oder vergleichbare Unternehmen mit gemeinschaftlichem Bewirtschaftungskonzept eröffnet. Ziel dieser Ausnahme ist die Unterstützung von Wohnungsunternehmen in Berlin, die mit ihrem gemeinschaftlichen Wirtschaften einen wichtigen Beitrag für

den Berliner Wohnungsmarkt leisten, indem sie langfristig bezahlbares Wohnen und Raum für Initiativen zu schaffen.

Zur Klarstellung wird in **Satz 5** ergänzend festgelegt, dass Veräußerungen nicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum führen dürfen.

Absatz 7: Weitere Aufgaben, insbesondere im Rahmen von sozial- und wohnungspolitischen Aufgaben auf dem Wohnungsmarkt, können einzelvertraglich den Anstalten übertragen werden. Im Gesetz wird der notwendige finanzielle Ausgleich festgehalten, so dass wirtschaftliche Nachteile durch solche Aufgabenübertragungen auszuschließen sind.

ZU § 15:

Absatz 1: Für Anstalten dieses Gesetzes ist eine Regelung hinsichtlich der Frage erforderlich, wer als Gewährträger für diese Anstalten eintritt. Das Land Berlin als Gewährträger haftet uneingeschränkt für diese Anstalten, jedoch steht diese Haftung subsidiär hinter derjenigen der Anstalten. Nach Satz 2 sichert Berlin die Erfüllung der Aufgaben.

Absatz 2: Die Tätigkeit der Anstalten berührt nicht nur den Aufgabenbereich der Senatsverwaltung für Wohnen. Insbesondere die Senatsverwaltungen für Soziales und Finanzen sind sachlich ebenfalls betroffen. Das Fachwissen für die Stadtentwicklungspolitik, gerade im Hinblick auf die soziale Wohnraumversorgung, ist jedoch herkömmlicherweise bei der Senatsverwaltung für Wohnen angesiedelt, sodass eine entsprechende Zuständigkeit zweckmäßig ist.

ZU § 16:

Absatz 1: Organe der Anstalten sind zunächst jeweils ein Verwaltungsrat und ein Vorstand. Der Verwaltungsrat formuliert Richtlinien und kontrolliert den Vorstand. Der Vorstand kann, je nach den Anforderungen der einzelnen Anstalt, aus einer oder mehreren Personen bestehen.

Des Weiteren sind der Gesamtmieterrat sowie der Fachbeirat Organe der Anstalten. Diese gewährleisten die Einbeziehung der Interessen der Mieterinnen und Mieter, sowie die Sach- und Fachverstand aus den in Berlin tätigen Verbänden oder Organisationen der Sozialarbeit bzw. Wohlfahrtspflege oder sonstigen sich mit Fragen des Wohnens befassenden Einrichtungen und Mieterinitiativen und den in Berlin tätigen Verbänden oder Organisationen zur Beratung und Interessenvertretung der Berliner Mieterinnen und Mieter.

Absatz 2: Zur Verbesserung der Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern, Bürgerinnen und Bürgern sowie Kunden und einzelnen Beschäftigten ist das Modell der Ombudsstelle ein geeignetes Instrument.

ZU § 17:

Der Vorstand führt die laufenden Geschäfte und vertritt die Anstalt gerichtlich und außergerichtlich. Es wird klargestellt, dass der Vorstand seine Aufgaben nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung gemeinwirtschaftlicher Grundsätze erfüllt, wie dies auch in § 25 Absatz 1 für die allgemeine Aufgabenerfüllung der Anstalten geregelt ist. Bei Abschluss des Anstellungsvertrags mit den Vorständen vertritt der Vorsitzende

des Verwaltungsrats die Anstalt. Zu den Aufgaben des Vorstands zählt die jeweilige jährliche Erstellung des Wirtschaftsplanes, des fünfjährigen Investitions- und Finanzplans, des Geschäftsberichtes der Anstalt sowie eine Evaluation der Erreichung der wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aufgaben und Ziele der Anstalt. Letzteres ist wichtig, um die Erfüllung der Aufgaben und Ziele nach § 13 kontinuierlich kontrollieren zu können.

ZU § 18:

Absätze 1 bis 2: Acht Mitglieder des Senats, darunter die Senatoren für Wohnen, Soziales und Finanzen, repräsentieren das öffentliche Interesse, und bringen das Fachwissen und die Kompetenzen des Landes Berlin ein. Den Vorsitz des Verwaltungsrats führt die Senatorin bzw. der Senator für Wohnen.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates ist ein wichtiges Element zur Umsetzung von Demokratie und Transparenz in den Anstalten: Vier Mitglieder des Verwaltungsrates repräsentieren die Interessen der Mieterinnen und Mieter. Es gab schon bisher vereinzelt Mietervertreterinnen oder Mietervertreter in den Aufsichtsräten von Kapitalgesellschaften der kommunalen Wohnungswirtschaft. Die Beteiligung von Mieterinnen und Mietern soll sicherstellen, dass die Erfüllung der Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge in der Wohnungswirtschaft an den Interessen der Mieterinnen und Mieter orientiert bleibt.

Durch die Einbeziehung von Vertreterinnen bzw. Vertretern aus den in der Erläuterung zu § 16 Absatz 1 beschriebenen Organisationen, die sich im weitesten Sinne mit sozialen Fragen des Wohnens befassen, soll einerseits sichergestellt werden, dass der allgemeine Versorgungsauftrag auch über die Versorgung der bereits bei den Anstalten Wohnenden hinaus wahrgenommen wird. Andererseits soll auch dauerhaft auf eine Erweiterung des Bestandes zur Sicherung der Versorgungsaufgabe geachtet werden. Hinzu kommen zwei Mitglieder als Vertreter der Beschäftigten.

Absatz 6: Zur Verbesserung der innerbetrieblichen Transparenz und damit zentrale Belange direkt berücksichtigt werden, nehmen mit Rede- und Antragsrecht an den Sitzungen des Verwaltungsrates teil: Der Vorstand, um den direkten Austausch hinsichtlich der laufenden Geschäfte und der Umsetzung der Geschäftspolitik zu ermöglichen. Des Weiteren soll aber auch der Personalrat vertreten sein, damit konkrete Belange der Beschäftigten direkt zur Sprache gebracht werden können, sowie die Frauenvertreterin nach § 16 Absatz 3 LGG bzw. die Ombudsperson.

Absatz 10: Die verantwortungsvolle Wahrnehmung der Tätigkeit im Verwaltungsrat erfordert ein erhebliches Maß an Sachkunde. Bei den Senatorinnen und Senatoren ist dies unter anderem durch die Senatsverwaltungen zu unterstellen. Bei den Vertreterinnen und Vertretern der Mieterinnen und Mieter, des Fachbeirates sowie der Belegschaft ist es jedoch wahrscheinlich, dass eine Fortbildung erforderlich ist. Diese bereitzustellen liegt in der Verantwortung der jeweiligen Anstalt.

Absatz 11: Transparenz und Mieterbeteiligung sind wesentliche Ziele der Anstalten. Um diese zu fördern sind die Sitzungen des Verwaltungsrates in der Regel öffentlich. Die Satzung kann Ausnahmen bestimmen, etwa in Angelegenheiten, die einzelne Beschäftigte betreffen.

ZU § 19:

Absatz 1: Der Verwaltungsrat trifft die grundlegenden Entscheidungen für die Anstalt und überwacht ihre Umsetzung: Beginnend mit der Satzung, in der die Anstalten im Einzelnen näher ausgestaltet werden, über die Bestellung und Anstellung des Vorstands, Richtlinien für den Vorstand, den Erlass der Wahlordnungen des Gesamtmieterrats und der Gebietsmieterräte, die Verabschiedung von Grundsätzen zur Bildung der Mietpreise, den Beschluss des jährlichen Wirtschaftsplans bis zur Beauftragung der Wirtschaftsprüfung. Der Verwaltungsrat entscheidet auch alle anderen Angelegenheiten, die nicht ausdrücklich dem Vorstand zugewiesen sind. Außerdem berät der Verwaltungsrat den Vorstand in dessen Aufgabenbereich, da er in seiner Zusammensetzung die relevanten Interessen der öffentlichen Hand und der Mieterinnen und Mieter repräsentiert.

Absatz 2: Der Erlass und die Änderung der Satzungen der Anstalten bedürfen der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Das vorliegende Gesetz begründet fünf Anstalten mit unterschiedlicher Größe. Zur praktischen Umsetzung können in der Satzung der jeweiligen Anstalt dementsprechend unterschiedliche Regelungen getroffen werden, etwa hinsichtlich der Zahl der Vorstandsmitglieder.

Absatz 3: Satz 1 ermöglicht es, in der Satzung dem Verwaltungsrat über die in diesem Gesetz explizit geregelten Befugnisse hinaus weitere Kompetenzen zu übertragen. Satz 2 erlaubt es dem Verwaltungsrat, über die Satzung hinausgehend Geschäfte und Maßnahmen des Vorstandes unter einen Zustimmungsvorbehalt zu stellen. Erfahrungen haben gezeigt, dass es Maßnahmen und Geschäfte gibt, die zwar für eine Anstalt unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten keine zentrale Bedeutung haben, in der Öffentlichkeit jedoch auf großes Interesse stoßen. Hier soll es dem Verwaltungsrat ermöglicht werden, flexibel zu agieren und sein Zustimmungsrecht im Einzelfall auszuüben.

Absatz 4: Die Vorschrift regelt die Einrichtung von Ausschüssen, welche beratende Funktion haben. Dies kann bedeuten, dass Beschlüsse und Verhandlungen des Verwaltungsrates in den Ausschüssen vorbereitet werden oder deren Ausführung von den Ausschüssen überwacht wird. Näheres kann durch die Satzung geregelt werden.

Absatz 5: Zusätzliche, anstaltsübergreifende Beratungsgremien ohne eigenständige Beschlusskompetenz können sinnvoll sein, um eine partnerschaftliche Strategieentwicklung im Sinne der Aufgaben und Ziele der Anstalten nach § 13 zu ermöglichen und zu fördern, sowie um Führung der jeweiligen Anstalt zu optimieren, was insbesondere durch den Austausch über Best-Practice-Verfahren und die Durchführung von Leistungsmessungen, Leistungsvergleichen und Benchmarkings stattfinden kann.

Absatz 6: Um die Kontrolle des Vorstandes nicht zuletzt auch durch die Mieterinnen und Mieter, die Beschäftigten sowie den Fachbeirat sicherzustellen, wird auch den entsprechenden Mitgliedern des Verwaltungsrates in Absatz 6 ein unbeschränktes Auskunfts- und Einsichtsrecht gewährt.

Absätze 7 bis 8:

Zu regeln ist die Aufwandsentschädigung für die vom Gesamtmieterrat und Fachbeirat gewählten Mitglieder des Verwaltungsrates. Im Gegensatz zu den Vertreterinnen und

Vertretern von Senat und Beschäftigten handelt es sich für diese in der Regel nicht um einen Teil ihrer Erwerbstätigkeit. Auch Regelungen zur Übernahme von Fortbildungskosten für die gewählten Mitglieder des Verwaltungsrats sind in der Satzung zu treffen.

ZU § 20:

Der Gesamtmieterrat soll Interessen der Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Anstalt bündeln und sie künftig an wichtigen Entscheidungen der Anstalten sich zu beteiligen, die für ihre Wohnungen und deren Wohnumfeldes bestimmend sind. Obgleich dieses Modell, im Unterschied zu einer denkbaren Übertragung auf Genossenschaften, keine Änderung der Besitzverhältnisse vorsieht, hat die Mieterschaft ein hohes Maß an Mitbestimmung, aber auch an Eigenverantwortung erhalten. Ein vergleichbares Modell wird zum Beispiel bei dem städtischen Wohnungsunternehmen Wohnbau Gießen GmbH seit Jahren erfolgreich praktiziert.

Aus diesem Konzept ergeben sich gleichermaßen Vorteile für die Mieterschaft und für die jeweilige Anstalt, die durchaus auch von anderen Wohnungsunternehmen nutzbar wären: Für die Mieterschaft werden die Entscheidungen der Unternehmen nachvollziehbarer. Sie wirken aktiv an allen Planungen mit, wodurch diese besser an ihre Bedürfnisse angepasst werden können. Darüber hinaus kann durch die Möglichkeiten zur Organisation gemeinsamer Interessen eine aktive Beziehungsstruktur unter der Bewohnerschaft bis hin zu nachbarschaftlicher Selbsthilfe entstehen.

Die Anstalten profitieren von der erhöhten Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld. Denn diese führt erfahrungsgemäß zu einem deutlichen Rückgang von Vandalismusschäden und damit von Instandhaltungskosten.

Die Kommunikation zwischen dem städtischen Wohnungsunternehmen und der Bewohnerschaft verbessert sich wesentlich. Die Mitglieder der Mitbestimmungsorgane 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 im Rahmen der Mitbestimmung getroffen wurden.

Absätze 1 bis 3: Ein Gesamtmieterrat wird in der jeweiligen Anstalt als eigenständiges Organ gebildet. Der Gesamtmieterrat setzt sich aus insgesamt 15 Personen zusammen. Die Wahl der Mitglieder des Gesamtmieterrats erfolgt unter den Mieterinnen und Mietern der Anstalt, darunter werden gesondert als Vertreterin zw. Vertreter jeweils ein schwerbehindertes Mitglied, eine deutsche Mieterin bzw. ein deutscher Mieter mit Migrationshintergrund sowie eine Mieterin bzw. ein Mieter ohne deutsche Staatsangehörigkeit gewählt.

Absatz 4: Die Gesamtmieterräte können sich anstaltsübergreifend auf der Ebene des Landes Berlin als zusätzliches Beratungsgremium treffen. Dies kann insbesondere dem Austausch über anstaltsübergreifende Aspekte und Probleme dienen.

Absätze 5 bis 6: Für die Tätigkeit im Gesamtmieterrat kann eine Aufwandsentschädigung gewährt werden. Um die Mieterinnen und Mieter bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Pflichten zu unterstützen, stellt die jeweilige Anstalt ein Sekretariat zur Verfügung.

ZU § 21:

In § 21 werden die Regeln für die Sitzungen des Gesamtmieterrates vorgegeben. Weitere Regelungen können durch die Satzungen der Anstalten festgelegt werden.

ZU § 22:

Die Hauptaufgabe des Gesamtmieterrats liegt in der Vertretung der Interessen aller Mieterinnen und Mieter gegenüber der jeweiligen Anstalt. Die Vertretung von speziellen Einzelinteressen und Beschwerden ist nicht Aufgabe der Mitbestimmungsgremien.

Absätze 1 bis 3: Zur Sicherung der Beachtung der Mieterinteressen wurden dem Gesamtmieterrat Mitbestimmungsrechte eingeräumt bei Entscheidungen des Vorstandes über das Wohnungsbauprogramm, das Instandhaltungsprogramm, das Modernisierungsprogramm sowie das Programm für Gemeinschaftseinrichtungen.

Der jeweilige Vorstand bereitet also Investitionsentscheidungen vor, legt diese dem Gesamtmieterrat zur Mitentscheidung vor. Im Sinne einer guten Zusammenarbeit wird der Vorstand die zu treffenden Entscheidungen gut und ausführlich begründen und Nachfragen der Mitglieder des Gesamtmieterrates ausreichend beantworten.

In einem grundlegenden Konfliktfall kann der Vorstand nach dieser gesetzlichen Regelung die Ablehnung oder fehlende Zustimmung vom Gesamtmieterrat durch eine Diskussion und Entscheidung im Verwaltungsrat ersetzen lassen. Dieses letzte Mittel des Vorstandes führt jedoch zur Befassung des Themas durch alle im Verwaltungsrat vertretenen Institutionen, sowohl von Mietern und Fachleuten, wie aber auch Vertretern der Senatsverwaltungen.

Zur Beurteilung auch von bautechnischen Notwendigkeiten bestimmter Instandhaltungsmaßnahmen und zur Einordnung der Entscheidungen in die wirtschaftliche Lage der Anstalt werden entsprechende Fortbildungen anzubieten sein. Sachkundige externe Beratung der Mietergremien (vgl. Absatz 5) hat sich als gute Unterstützung für eine erfolgreiche Zusammenarbeit erwiesen.

Absatz 4: Der Gesamtmieterrat bezieht Stellung zu den wesentlichen Entscheidungen der Anstalt, die die Belange der Mieterinnen und Mieter betreffen, wie zum Beispiel allgemeine Mieterhöhungen und Investitionsentscheidungen. Vorgänge die einzelne Personen betreffen sind hiervon ausgeschlossen.

Absatz 5: Der Gesamtmieterrat hat das Recht, eigene Planungen und Richtlinien der Anstalt zu erarbeiten und hierfür von der Anstalt fachliche Beratung zu bekommen. Hierzu gehört die Möglichkeit Vorschläge für beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen zu erarbeiten. Die notwendige Unterstützung zum Beispiel durch Architekten ist seitens der Anstalten zur Verfügung zu stellen.

ZU § 23:

Ergänzend zum Gesamtmieterrat werden örtliche Gebietsmieterräte gebildet, welche die Mitwirkung sowie die Wahrung der Interessen der Mieterinnen und Mieter in ihrem örtlichen Zuständigkeitsbereich zur Aufgabe haben.

Absatz 1: Die Wahl der Mitglieder der Gebietsmieterräte erfolgt in abgegrenzten, zusammenhängenden Gebieten zu je 1000-2000 Wohneinheiten. Es wird gezielt auf überschaubare Siedlungseinheiten, durch die eine lebendige Nachbarschaft entstehen kann. DA sowohl die Siedlungen wie auch die Anstalten unterschiedliche Größen haben, wird hier nur ein unterer und oberer Rahmen für die Bildung der Wahlbezirke definiert. Jedes dieser Gebiete entsendet einen Vertreter in den Gebietsmieterrat.

Absatz 2: Wenn gemäß Absatz 1 die Wahlbezirke relativ kleinteilig sind, dann soll den Mietervertreterinnen und Mietervertretern die Möglichkeit gegeben werden, sich auf bezirklicher Ebene mit ihren gemeinsamen Interessen austauschen zu können. Auf dieser Ebene sind stadträumliche Probleme wie zum Beispiel Gentrifizierung oder Probleme ähnlicher Siedlungstypen und Baujahrgänge besser miteinander vergleichbar, um zu konkreten Vorschlägen zu kommen.

Absätze 3 bis 4: Zur Durchsetzung von Mieterinteressen im örtlichen Zuständigkeitsbereich wurden Gebietsmieterräten eigenständige Mitwirkungsrechte eingeräumt bei Entscheidungen des Vorstandes innerhalb des entsprechenden lokalen Tätigkeitsgebiets über die Planung von größeren Instandhaltungsmaßnahmen, die Planung von Modernisierungsinvestitionen sowie die Freiflächengestaltung. Sofern der Gebietsmieterrat mit dem Vorstand kein Einvernehmen erzielt, ist die Entscheidung zunächst dem Gesamtmieterrat vorzulegen. Von daher wird auf ein konsensorientiertes Verhalten der Vorstände der Anstalt gegenüber den Mietervertretungen gesetzt.

Absätze 5 und 6: Der Gebietsmieterrat bezieht Stellung zu den bedeutsamen Vorgängen der Anstalt innerhalb des jeweiligen Wahlbezirks des Gebietsmieterrats wie sie in Absatz 5 abschließend definiert sind, die die Belange der Mieterinnen und Mieter betreffen. Entsprechend sind die Vorschlagsrechte der Gebietsmieterräte in Absatz 6 abschließend festgelegt.

Absatz 7: Im Gegensatz zu den Stellungnahmen und Vorschlagsrechten geht das Informationsrecht der Gebietsmieterräte deutlich weiter. Sie sollen sich über alle bedeutsamen Vorgänge informieren können, jedoch nicht über Personalangelegenheiten und persönliche Belange einzelner Mieterinnen und Mieter.

Absatz 8: Im Unterschied zu den vorherigen Absätzen, die rechte im internen Verhältnis zwischen den Gebietsmieterräten und der Anstalt beschreiben, wird hier den örtlichen Gebietsmieterräten das Recht auf öffentliche Stellungnahme eingeräumt, um die örtliche Mieterschaft, auch außerhalb der Anstalten, zu informieren. Unter wichtigen Fragen der Wohnraumversorgung sind auch die mitbestimmungspflichtigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu verstehen. Wichtige, sie betreffende wohnungspolitische Vorgänge, die sich in ihrem Bezirk auswirken, können auch Gegenstand von Absatz 8 sein.

ZU § 24:

Ein Fachbeirat wird als Organ der jeweiligen Anstalt gebildet. Mit dieser Organstellung, ist ein besonderes Mitwirkungs- und Informationsrecht verbunden, dem auf der anderen Seite eine Vertraulichkeit der Beratungen und ausgetauschten Informationen gegenüber steht. Der Fachbeirat hat zur Aufgabe, die Anstalt in allen die Aufgabenstellung

betreffenden Angelegenheiten, insbesondere zur Sicherstellung des sozialen Versorgungsauftrages der Anstalten gemäß § 13, zu beraten. Zweck des Fachbeirates ist es, über die Interessen der Mieterinnen und Mieter der Anstalten hinaus die Gewährleistung dieses Versorgungsauftrages zu unterstützen. Dies bedeutet, dass deswegen davon auszugehen ist, dass der Fachbeirat auch dauerhaft auf die Ausweitung eines entsprechend geeigneten Wohnungsbestandes bei den Anstalten drängen wird, da wegen des Marktversagens die Versorgung besonders benachteiligter Haushalte in Berlin immer eine ständige Aufmerksamkeit bedarf. Mit Blick auf diese Funktion ist auch die Zusammensetzung der Fachbeiräte gestaltet worden.

Die 8 Mitglieder des Fachbeirates werden durch das Berliner Abgeordnetenhaus berufen. Es werden zunächst 6 Mitglieder durch die in Berlin tätigen Verbände oder Organisationen der Sozialarbeit bzw. Wohlfahrtspflege oder sonstigen örtlichen sozialen Einrichtungen und Mieterinitiativen benannt, welche Sach- und Fachverstand die Aufgaben der Anstalt betreffend besitzen, insbesondere hinsichtlich der besonderen Aufgabenstellung in der sozialen Wohnraumversorgung. Darüber hinaus werden 2 Mitglieder durch die in Berlin tätigen Verbände oder Organisationen zur Beratung und Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter in Berlin benannt. Dies bedeutet, dass die Personenvorschläge zwar der parlamentarischen Zustimmung bedürfen, jedoch das Abgeordnetenhaus sich die Fachvertreter nicht selbst aussuchen kann.

ZU § 25:

Absatz 1: Um eine effektive, effiziente und ökonomische Wirtschaftsführung zu gewährleisten, sind die Anstalten zweckmäßigerweise nach kaufmännischen Grundsätzen zu organisieren. Auf dieser Grundlage sind die gemeinwirtschaftlichen Gesichtspunkte im Sinne des BerlBG § 3 Absatz 2 Satz 1 ausdrücklich gesetzlich zu beachten, weil sie in diesem Sinne Träger öffentlicher Versorgungsaufgaben sind und im öffentlichen Interesse die Versorgung von Wohnraum für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte und benachteiligte Haushalte gewährleisten. Die soziale Wohnraumversorgung stellt eine Dienstleistung bzw. Sozialleistung von allgemeinem Interesse dar, was bedeutet, dass Sozialdienstleistungen von den Anstalten erbracht werden müssen, die im Interesse der Allgemeinheit liegen und ohne die Betrauung von diesen nicht, oder nicht im gleichen Umfang oder nicht zu den gleichen Konditionen erbracht würden. Wegen mangelnder Rentabilität oder fehlender wirtschaftlicher Attraktivität werden diese wohnungswirtschaftliche Sozialdienstleistungen nicht vom Markt erbracht.

Zur finanziellen Entlastung der Anstalten, die unter anderem durch diese Dienstleistungen entstehen können, ist die Abführung von Gewinnen in diesem Gesetz ausgeschlossen worden.

Absatz 2 Mit der Ausweisung und Offenlegung der Vergütungen der Mitglieder des Vorstandes bzw. der Geschäftsführungen der Anstalten und der Unternehmen nach §12 wird dem Wunsch des Volkes und des Abgeordnetenhauses nach mehr Transparenz in Unternehmen entsprochen, an denen das Land Berlin beteiligt ist (siehe Drucksachen Nummer 15/4187, 15/4261 und 15/4261-1).

ZU § 26:

Absätze 1 und 2: Durch die künftige Übernahme insbesondere von sozialen Dienstleistungen von allgemeinem Interesse auf der Grundlage des Auftrags der Daseinsvorsorge

im Sinne der Berliner Verfassung nach Artikel 28 Absatz 1 und durch die Umwandlung der bisherigen Wohnungsunternehmen in eine Anstalt öffentlichen Rechts entstehen zusätzliche Aufwendungen bei diesen Anstalten.

Im Hinblick auf die langfristige Sicherung des Immobilienvermögens für eine nachhaltige Erfüllung des Versorgungsauftrages wird hier geregelt, dass insbesondere die vermögenssichernde Instandhaltung der Wohnungsbestände gewährleistet sein muss. Darunter fällt der Aufbau einer ausreichenden Rücklage für Instandhaltungen, um auch in kommenden Jahren den Erhalt des Wohnungsstandards ohne zusätzliche Mieterhöhung sichern zu können. Zur finanziellen Abdeckung dieser und ähnlicher Aufwendungen wird deshalb generell die Ausschüttung von Gewinnen an den Landeshaushalt gesetzlich ausgeschlossen.

Um eine gleichmäßige werterhaltende Instandhaltung dauerhaft abzusichern, soll öffentlich nachvollziehbar, durch die Geschäftsberichte die Bildung und die Inanspruchnahme der Rücklagen für Instandhaltungen berichtet werden.

Schließlich wird ausdrücklich auf die besonderen Mitbestimmungsrechte der Mieterschaft nach den §§ 20 bis 23 dieses Gesetzes hingewiesen.

ZU § 27:

Die Anstalten sollen sich durch besondere Transparenz auszeichnen. Über die Regelungen des Informationsfreiheitsgesetzes hinaus soll dies vor allem durch verstärkte Informationspflichten erreicht werden: Insbesondere die Beschlussvorlagen und Tagesordnungen des Verwaltungsrates sowie gefasste Beschlüsse, Berichte des Vorstands und weitere wichtige Dokumente wie z.B. Grundlagen der Mietpreisbildung sind rechtzeitig zu veröffentlichen.

ZU § 28:

Absatz 1: Dieses Gesetz enthält eine Reihe von Vorschriften, die ihren Ursprung im Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) haben. Darüber hinaus haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der Anstalten auch einen eigenen Kodex zu geben. Satz 2 der Vorschrift stellt insoweit den Vorrang der Bestimmungen dieses Gesetzes klar. Aus dem Bericht nach Satz 3 ist auch ersichtlich, warum gegebenenfalls von Empfehlungen oder Anregungen des Corporate Governance Kodex abgewichen worden ist.

Absatz 2: Selbstverständlich sind die neugeschaffenen Anstalten insbesondere in ihrer Personalpolitik sowie in der Mietermitbestimmung verpflichtet, das Ziel der Geschlechtergleichstellung aktiv zu fördern.

VIERTER ABSCHNITT: SICHERUNG DER MIETE UND BINDUNGEN IM BESTAND VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN UND WOHNUNGEN OHNE ANSCHLUSSFÖRDERUNG

ZU § 29:

Die Entwicklung der Kostenmiete in den vergangenen Jahren sowie das zusätzliche Programm der erhöhten Rückführung von Aufwendungsdarlehen hat unter anderem dazu

geführt, dass die derzeit noch gebundenen öffentlich geförderten Wohnungen auf einem für die Zielgruppe großteils finanziell nicht tragbaren Mietniveau vermietet werden. Ziel der Regelung im vierten Abschnitt dieses Gesetzes ist es, die vertraglich geschuldete Einzelmiete wieder auf ein Niveau zurückzuführen, was für die betroffenen Haushalte finanziell tragbar ist. Im Sinne einer ergänzenden Objektförderung wird in den §§ 30-33 ein System einer einkommensbezogenen, wohnungsgenauen Nachsubventionierung eingeführt.

Der Einsatz dieses Instruments begründet sich dadurch, dass Teile des Kostenmietrechts bundesrechtlichen Normen unterliegen bzw. landesrechtlich derzeit noch nicht abschließend geregelt sind. Daher sind in diesem Gesetz zur Vermeidung von verfassungsrechtlichen Problemen bei Volksbegehren (Koppelungsverbot) keine Schritte zur Senkung der bisherigen Kostenmiete enthalten.

Bei einer Abschätzung der Inanspruchnahme von Mitteln des Wohnraumförderungsfonds durch die nachfolgenden Regelungen in den §§ 30 bis 33 ist von der tatsächlichen Sozial- und Einkommensstruktur der Mieterinnen und Mieter in den Beständen der geförderten Wohnungsbaus auszugehen. Nach vorläufigen Informationen seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sind in den Beständen des geförderten Wohnungsbaus durchschnittlich ca. 31 % der Haushalte Empfänger von Transferleistungen nach SGB II. Darüber hinaus sind noch weitere Berechtigte gemäß der §§ 30 bis 33 in den Sozialwohnungen zu unterstellen. Unter der Annahme, dass bei den 125.000 Wohnungen die 2015 noch als öffentlich gefördert gelten, bei einer durchschnittlichen Größe von 70 qm alle Mieten um 0,90 € gesenkt werden müssten, um die Miete auf den Durchschnitt der Leistungen der Jobcenter zu reduzieren, ergäbe sich ein rechnerischer Aufwand maximal rd. 94,5 Mio. € im Jahr. Tatsächlich ist aber davon auszugehen, dass im Gegensatz zu dieser Berechnung mit 100 % deutlich weniger Haushalte Anspruchsberechtigung haben.

Damit die dafür erforderlichen öffentlichen Mittel möglichst sparsam eingesetzt werden, ist die zuständige Senatsverwaltung aufgefordert, den Umfang der Subventionierung dadurch zu beschränken, dass kostensenkende Maßnahmen, auch seitens der Verfügungsberechtigten, im Rahmen des Kostenmietrechts überprüft werden. Dies kann durch eine parlamentarische Enquete-Kommission eingeleitet werden.

ZU § 30:

Absatz 1: In einem ersten Schritt soll die Mietenbelastung in den Sozialwohnungen für diejenigen Haushalte, die einen in Berlin üblichen Wohnungsberechtigungsschein nachweisen, gesenkt werden. Die Einkommensgrenze dieses WBS liegt bei 140 % der im WoFG § 9 Absatz 2 bundesgesetzlich festgelegten Einkommensgrenze. Für diese obere Gruppe der niedrigeren Einkommen soll die Miete auf einen für sie tragbares Niveau heruntersubventioniert werden. Derzeit liegt der Durchschnittswert der Mieten der Sozialwohnungen bei 5,74 € / qm p.M. Dies soll die Obergrenze der dann aktuell festzusetzenden vertraglich geschuldeten Einzelmiete für diese betroffene Einkommensgruppe werden. In Satz 2 wird geregelt, dass dieser Durchschnitt alle 2 Jahre neu zu ermitteln ist.

Absatz 2: Sofern die aktuelle Einzelmiete des berechtigten Haushaltes mit einem Berliner WBS bereits unterhalb der Miete von 5,74 € (aktueller Wert 2014) liegt, ist keine Miensubvention für diese Einkommensgruppe vorgesehen.

ZU § 31:

In einem zweiten Schritt wird für eine Einkommensgruppe, deren Einkommen innerhalb der bundesgesetzlichen Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG liegt, die Einzelmiete über die Subvention nach § 31 hinaus um 10 % unter den dort ermittelten Durchschnittswert abgesenkt. Unter Ansatz des Durchschnittswertes von 2014 würde eine Obergrenze von aktuell 5,14 € / qm p.M. für diese Einkommensgrenze angesetzt werden. In Satz 2 wird die Anpassung dieser Regelung ebenfalls alle 2 Jahre festgesetzt.

ZU § 32:

Absatz 1: In einem dritten Schritt wird die vertraglich geschuldete Einzelmiete für die Einkommensgruppe mit besonders niedrigem Einkommen bzw. Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfängern nach SGB II und Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfängern nach SGB XII bzw. nach dem Asylbewerberleistungsgesetz zusätzlich zu den Subventionsschritten nach §§ 30 und 31 abgesenkt. Nach derzeitigen Angaben beträgt der Anerkennungssatz des Jobcenter in Berlin ca. 5 €. Für diese Mietergruppe würde die Einzelmiete auf diesen Betrag gesenkt. Ergänzend wird in Satz 2 sichergestellt, dass auch die Kosten für Betriebs- und Heizkostennachzahlungen neben der Vorauszahlungen in diese Berechnung aufzunehmen sind.

Absatz 2: An Stelle einer zweijährigen Regelüberprüfung, wie in den §§ 30 und 31, wird hier eine Neuanpassung der Miethöhe nur bei Änderung des Kostenübernahmebescheides des Jobcenters bzw. der anderen zuständigen Stellen vorgeschrieben.

ZU § 33:

Aufgrund des Wegfalls der Anschlussförderung für verschiedene Baujahrgänge ist eine besondere Situation bei ca. 28.000 Sozialwohnungen in Berlin entstanden. Für diese Wohnungen wird in diesem Paragraphen ein besonderer Mietausgleich geregelt, der sich an die bereits existierende Mietausgleichsvorschrift MietA-VV anlehnt.

Absatz 1: In Absatz 1 wird der Kreis der betroffenen Wohnungen definiert.

Absatz 2: Auch für diesen Kreis der betroffenen Haushalten wird die einkommensabhängige Mietensubvention gemäß der §§ 30-32 zur Anwendung vorgesehen.

Absatz 3: Zusätzlich zu dem Kreis der in Absatz 1 festgelegten Wohnungen, soll die einkommensabhängige Mietensubvention auch auf Wohnungen ausgeweitet, die derzeit nicht mehr die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ haben. Der Anspruch auf Gewährung eines Mietausgleichs wird jedoch auf diejenigen Haushalte beschränkt, die die derzeit bewohnte Wohnung bereits vor dem Zeitpunkt des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemietet hatten.

Die hier herangezogene landesrechtliche Norm von § 5 WoG Bln bedarf einer Überprüfung, ob der damit verbundene Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ auch künftig für andere Sozialwohnungen angewendet werden soll. In diesen Fällen würden die Regelungen in diesem Paragraphen auch für diese Wohnungen gelten.

Absatz 4: Im Unterschied zu den Mietausgleichsvorschriften MietA 2011 wird der hier gewährte Mietausgleich statt auf 3 nunmehr auf 10 Jahre gewährt und nicht in mehre-

ren Absenkungsschritten gekürzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die derzeitigen langjährigen Mietparteien nicht zum Auszug aus der Wohnung genötigt werden.

ZU § 34:

Absatz 1: Im Sinne der objektbezogenen, zusätzlichen Subventionierung zur einkommensorientierten Begrenzung der Miete soll der Wohnraumförderfonds in der Wahl des Förderinstrumentes frei sein. Sofern rechtlich möglich kann dies durch einseitige Maßnahmen des Darlehensgebers Land erfolgen oder durch Zuschussmittel oder eine Kombination der beiden Instrumente.

Absatz 2: Die jährliche Anpassung um 0,1278 € je m² Wohnfläche (VwV Kürzung 2004) wird mit Inkrafttreten des Gesetzes abgeschafft, um den negativen Effekt dieser Mieterhöhungen auf den Wohnungsmarkt von Berlin zu beenden und keine zusätzliche Belastung für die Mieterinnen und Mieter auszulösen.

ZU § 35:

In diesem Paragraph wird das Antragsverfahren für Mietensubventionen definiert. Dabei sind die nach §§ 30 bis 32 erforderlichen Bescheinigungen oder Bescheide alle zwei Jahre zu erneuern. Nach Absatz 3 kann von dieser grundsätzlichen Regel abgewichen werden, wenn sich das anzurechnende Haushaltseinkommen wesentlich reduziert hat. Hierdurch soll Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit eröffnet werden, bei einer deutlichen Verschlechterung des Einkommens, wie beispielsweise in Fällen plötzlicher Arbeitslosigkeit, eine Einstufung in eine nach § 39 Absatz 2 niedrigere Einkommensgruppe zu erhalten. Welcher Schwellenwert (20 % oder mehr) anzusetzen ist, ist Regelungsgegenstand der Verwaltungsrichtlinie.

ZU § 36:

Mit dieser neuen gesetzlichen Regelung wird die grundsätzlich mögliche Freistellung von Belegungsbinden nach § 30 Absatz 1 WoFG in Verbindung mit §7 WoBindG eingeschränkt. Derartige Freistellungen sind nicht zulässig wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist und die Anzahl der gebundenen Wohnungen gemäß § 4 WoBindG abnimmt.

ZU § 37:

Absatz 1: Die durch ein Landesgesetz nicht auszuschließende frühzeitige Barwert-Rückzahlung nach § 16 WoBindG soll nicht mehr zu einer Verkürzung von Bindungsfristen führen.

In den außer Kraft getretenen Rückzahlungsvorschriften für Aufwendungsdarlehen war längstens eine Bindung von 20 Jahren vorgesehen.

Absatz 2:

Ein Eigentümer, der aufgrund dieses Gesetzes oder anderen Anlässen ein gefördertes Objekt nicht weiter im Eigentum behalten möchte, erhält mit dieser Regelung das Recht, das Objekt gegen Erstattung der noch valutierenden Fremdmittel sowie des dem Objekt zuzurechnenden Eigenkapitals im Wege einer Veräußerung an eine der Anstalten zu übertragen. Das Land Berlin ist demnach verpflichtet, die entsprechende Anstalt finanziell so auszustatten, dass diese Übertragung erfolgen kann.

Diese Regelung dient dem Interessenausgleich zwischen Verfügungsberechtigten und fördernder Stelle, soweit die vorstehenden Regelungen dieses Gesetzes zu einer wirtschaftlichen Belastung des Verfügungsberechtigten führen.

FÜNFTER ABSCHNITT: WOHNRAUMFÖRDERUNG BEI MODERNISIERUNG UND NEUBAU

ZU § 38:

Nach Aufhebung der Bundesgesetzgebungskompetenz für den Bereich des Wohnungswesens durch die Föderalismusreform gilt das Wohnraumförderungsgesetz auf der Grundlage dieser Kompetenz als Bundesrecht weiter.

Mit einer Ersetzung des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes durch ein Berliner Wohnraumversorgungsgesetz wird ein landesgesetzlicher Rahmen für die künftige Wohnraumförderung mit öffentlichen Mitteln, namentlich für die Mietwohnraumförderung und die Modernisierungsförderung, geschaffen. Zugleich wird gegenüber den bisherigen bundesrechtlichen Vorschriften die Regelungsdichte deutlich reduziert und die Abläufe im Verwaltungsvorgang wesentlich vereinfacht.

Eine Neuordnung kann nur durch Gesetz erfolgen. Zur Entlastung des Gesetzes von Einzel- und Durchführungsregelungen soll von ergänzenden Verordnungsregelungen Gebrauch gemacht werden. Weiterhin sollen ergänzend Förderbestimmungen auf der Grundlage des Zuwendungsrechts erlassen werden.

Der fünfte Abschnitt dieses Gesetzes regelt die Grundsätze, nach denen das Land Berlin die Förderung des Neubaus von Mietwohnraum, die Modernisierung von Mietwohnraum und des Ankaufs von Bindungen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum fördert (soziale Wohnraumförderung).

Eine Eigentumsförderung ist nicht vorgesehen, denn im Unterschied zu anderen flächengroßen Bundesländern besteht ein besonderer Bedarf an Mietwohnungen im unteren Preissegment; die Umwandlung von Wohnungsbeständen soll nicht durch eine Eigentumsförderung bestärkt werden.

Die Wohnraumförderung muss sich auf diejenigen Personen konzentrieren, die in ihrer konkreten Lebenssituation staatlicher Hilfe bedürfen. Dies sind zum einen Personen mit geringem Einkommen, die sich aus eigener Kraft die am Markt angebotenen, ihren Wohnbedürfnissen entsprechenden Mietwohnungen finanziell nicht leisten können. Zum anderen sind dies Personen, denen die Vermieter wegen der Zugehörigkeit zu bestimmten sozialen Gruppen oder wegen persönlicher sozialer Merkmale andere Personen vorziehen. Die davon betroffenen Personen finden mitunter sogar trotz eigener Kaufkraft am Wohnungsmarkt keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung; dies gilt etwa für Familien mit Kindern, Alleinerziehende oder Menschen mit Behinderung.

Absatz 1: Die Vorschrift nennt als Arten der Wohnraumförderung die Mietwohnraumförderung, die Modernisierungsförderung und den Ankauf von Mietwohnungsbeständen zu Begründung von Bindungen.

Absatz 2: Mit der Mietwohnraumförderung sollen Personen unterstützt werden, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Zu diesem Perso-

nenkreis gehören insbesondere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen.

Absatz 3: Ziel dieser Regelung ist, dass ein möglichst großer Schutz von Grünflächen gewährleistet wird. Die Förderung von Neubauvorhaben soll deshalb vorrangig auf bereits erschlossenen Grundstücken realisiert werden. Dies kann insbesondere erfolgen durch Maßnahmen der Erweiterung von Wohnraum ohne Neuversiegelung (zum Beispiel Dachgeschossausbauten, Umwandlungen von bisher nicht für Wohnen genutzten Gebäuden) sowie der Umwandlung von bereits benutzten Flächen für Gewerbe, Lagerflächen, Parkplätzen und ähnlichen Nutzungen.

Absatz 4: 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 Mieter mit unzumutbaren Mieterhöhungen rechnen müssen. Zeit- und bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen können z. B. in der Herstellung der Barrierefreiheit oder der Energieeinsparung dienen. Die Modernisierungsförderung zielt also ebenso wie die Mietwohnraumförderung auf die Versorgung der zu versorgenden Zielgruppe mit angemessenem Wohnraum ab.

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 Bewohnerstrukturen, für die Bewältigung der demografischen Entwicklung durch Unterstützung besonderer Wohnformen im Alter und des generationenübergreifenden Wohnens und für den Klimaschutz durch die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Modernisierung.

Absatz 5: Absatz 5 soll den Begriff des Mietwohnraums definieren. Für die Zwecke dieses Gesetzes soll in der Begriffsbestimmung des Absatzes 5 herausgestellt werden, dass im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung genossenschaftliche und andere vergleichbare Nutzungsverhältnisse wie Mietverhältnisse behandelt werden.

ZU § 39:

Absatz 1: Die Einkünfte eines Haushalts sind wesentliches Merkmal zur Identifizierung der von der Wohnraumförderung zu unterstützenden Zielgruppen. Die hier vorgenommene landesrechtliche Regelung lehnt sich stark an das bisherige Bundesrecht des WoFG an.

Absatz 2: Die Abgrenzung des Berechtigtenkreises erfolgt durch die in Absatz 2 bestimmten Einkommensgrenzen. Den Einkommensgrenzen kommt zentrale Bedeutung für Zielrichtung und Zweck der Subvention zu.

Die Einkommensgrenzen orientieren sich an den bisherigen Höchstgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG oder stocken diese auf, um den zu fördernden Personenkreis, insbesondere Familien mit Kindern und Menschen mit Behinderung, zielgenauer zu erfassen. Darüber hinaus wird in diesem Gesetz auch abweichend von den Regelungen anderer Bundesländer eine zusätzliche Unterschreitung der Höchstbegrenzung von § 9 Absatz 2 WoFG eingeführt, um den zu fördernden Personenkreis, insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, durch eine entsprechend angepasste Miete zu fördern. Diese Neu-

festlegung des Kreises der Förderberechtigten führt allerdings nicht zwangsläufig zur einer Förderung des bzw. der Einzelnen, insbesondere besteht kein Rechtsanspruch auf eine Versorgung durch geförderten Wohnraum.

Die Berechnung zur Ermittlung des Gesamtjahreseinkommens soll durch Rechtsverordnung der zuständigen Senatsverwaltung festgelegt werden.

Absatz 3: Abweichungen von den in Absatz 2 genannten Einkommensgrenzen sind durch Rechtsverordnung möglich, um die Ziele der Wohnraumförderung auch bei quartiersbezogen unterschiedlichen Verhältnissen flexibel umsetzen zu können. Dies gilt für die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

ZU § 40:

Hier wird als Grundlage der zu erlassenden Fördervorschriften ein flexibles System der Entwicklung der Bewilligungsmiete vorgesehen. Diese Flexibilität dient der Anpassung der Miete an eine möglichst gleichbleibende Wohnraumkostenbelastung im Verhältnis zum Einkommen.

In **Satz 3** wird festgelegt, dass aus diesen Regelungen entstehende zusätzliche Einnahmen auch dem Wohnraumförderfonds zuzuführen sind.

ZU § 41:

Dieser Paragraph enthält den Grundsatz, dass die Wohnflächen der zu fördernden Maßnahmen angemessen sein müssen. Maßstäbe ergeben sich aus den Zielsetzungen der sozialen Wohnraumförderung, der Zweckbestimmung der jeweiligen Maßnahme sowie der Bedürfnisse der jeweiligen Haushalte, insbesondere der Haushaltsgröße.

ZU § 42:

Absatz 1: Der Haushaltsbegriff ist maßgeblicher Anknüpfungspunkt für die Wohnberechtigung und die Einhaltung der jeweiligen Einkommensgrenze. Ein Mehrpersonenhaushalt setzt voraus, dass diese Personen den Wohnraum gemeinsam bewohnen und sich ganz oder teilweise gemeinsam mit dem täglichen Lebensbedarf versorgen. Kinder von dauernd getrennt lebenden oder geschiedenen Eltern, bei denen die elterliche Sorge zumindest auch der Antragstellerin oder dem Antragsteller zusteht, zählen ebenfalls zu diesem Haushalt.

Absatz 2: Von Absatz 2 sind auch Personen im Sinne von Absatz 1 erfasst, bei denen eine alsbaldige Aufnahme in den Haushalt konkret zu erwarten ist.

ZU § 43:

Die Vorschrift regelt das Verfahren der Antragstellung und der Bewilligung sozialer Wohnraumförderung.

Absatz 1: Die zuständige Stelle für das Antragsverfahren wird in den §§ 7 bis 8 dieses Gesetzes erläutert. Bindungen, die sich aus einer Förderzusage ergeben, bleiben auch dann bestehen, wenn ein Eigentümerwechsel stattfindet. In diesem Fall gelten die Bestimmungen der Förderzusage für den Rechtsnachfolger.

Absatz 2: Absatz 2 bestimmt, welche Regelungen in jede Förderzusage zwingend aufzunehmen sind. Die Rechtsfolgen aus der in der Förderzusage bestimmten Höhe der Miete und der Art der Belegung ergeben sich aus den §§ 44, 45, 46 und 51 als gesetzliche Miet- und Belegungsbindung.

Die in Absatz 2 aufgeführten Mindestanforderungen an den Inhalt der Förderzusage gewährleisten, dass zu den wesentlichen Eckwerten der Förderziele eine Festlegung erfolgt, und lassen zugleich Spielraum für ergänzende Bestimmungen im konkreten Einzelfall.

Absatz 3: Dieser Absatz stellt klar, dass kein Anspruch auf Förderung besteht, weil die Investoren oder Wohnungsunternehmen nur solange Förderanträge bewilligt bekommen können, wie dem Wohnraumförderfonds durch das Abgeordnetenhaus ausreichende Mittel für dieses Programm zur Verfügung gestellt werden. Wenn diese Mittel erschöpft sind, können erst wieder im nächsten Haushaltsjahr Förderanträge bewilligt werden.

Absatz 4: Für den Fall der Rechtsnachfolge bei gleichzeitigem Eigentumswechsel normiert Absatz 4 unabhängig vom Grund (Veräußerung oder Erbfall) den Übergang von Rechten und Pflichten aus der Förderzusage vom Förderempfänger auf den Nachfolger kraft Gesetzes. Damit ist gewährleistet, dass die Zweckbestimmungen auch beim Eigentümerwechsel erhalten bleiben.

ZU § 44:

Absatz 1: Nach Absatz 1 unterliegt geförderter Mietwohnraum Belegungsbindungen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat - vor dem Abschluss eines Mietvertrages mit einer wohnungssuchenden Person und der Überlassung der Wohnung zum Gebrauch - zu prüfen, ob die wohnungssuchende Person eine Wohnberechtigung für den konkreten Wohnraum besitzt. Eine Wohnberechtigung liegt vor, wenn die wohnungssuchende Person einen Wohnberechtigungsschein vorlegt, aus dem hervorgeht, dass ihr Haushalt die nach der Förderzusage für den konkreten Wohnraum maßgeblichen Parameter einhält.

Absatz 2: Dieser Absatz regelt das Auswahlverfahren.

ZU § 45:

Absätze 1 und 2: In Anlehnung an das Bundesrecht wird die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen geregelt. Das im Grundsatz geltende Bundesrecht von § 27 WoFG wird hier konkretisiert.

ZU § 46:

Die Mietbindung gilt sowohl für die Mietwohnraumförderung als auch für die Modernisierungsförderung.

Absatz 1: Absatz 1 stellt klar, dass die in den Förderbestimmungen festgehaltenen Mietobergrenzen nicht überschritten werden dürfen. Das Gesetz sieht darüber hinaus ein Mindestabstandsgebot zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor, an das die Mietbindung ebenfalls geknüpft ist. Eine solche Mietobergrenze ist bereits deshalb aus überwiegendem öffentlichem Interesse berechtigt, weil es nicht hinnehmbar ist, dass die Sozialmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und nicht wenigstens einen Mindestab-

stand zu ihr einhält. Das Abstandsgebot ergibt sich somit aus der geleisteten öffentlichen Förderung.

Unabhängig von der festgelegten Obergrenze der Kaltmiete können Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten verlangt werden.

Absatz 3: Absatz 3 trifft besondere Regelungen für den Fall, dass im laufenden Mietverhältnis nach der Durchführung einer geförderten Modernisierung eine Mieterhöhung erfolgen soll. Für den Fall des Abschlusses eines neuen Mietvertrags nach Durchführung einer geförderten Modernisierung gelten die Regelungen der Absätze 1 und 2 unmittelbar.

ZU § 47:

Geförderter Wohnraum unterliegt neben den Belegungs- und Mietbindungen nach den §§ 44 und 46 weiteren Bindungen, die sicherstellen sollen, dass der Förderzweck erreicht wird.

Absatz 1: Absatz 1 stellt klar, dass die Zweckentfremdung von gefördertem Mietwohnraum nicht gestattet ist.

Absatz 2: Absatz 2 regelt die Ausnahmen zu Absatz 1.

Eine Selbstnutzung ist genehmigungsfähig, wenn die verfügbungsberechtigte Person selbst mit ihrem Haushalt die Voraussetzungen erfüllt, unter denen gemäß § 44 Absatz 3 Satz 2 ein gezielter Wohnberechtigungsschein für ihren konkreten Mietwohnraum erteilt werden könnte.

Geförderter Mietwohnraum und selbst genutztes Wohneigentum dürfen ab einem Zeitraum von drei Monaten unter bestimmten Voraussetzungen mit Genehmigung der zuständigen Stelle leer stehen. Ist absehbar, dass der Wohnraum nicht nur vorübergehend leer stehen wird, kann dem Förderzweck gegebenenfalls durch eine Freistellung oder Änderung von Bindungen besser entsprochen werden.

Absatz 3: Es ist möglich dass die zuständige Genehmigungsstelle aufgrund eines überwiegenden öffentlichen Interesses eine Ausnahme von dem Zweckentfremdungsverbot zulässt. In diesem Fall kann sie Ersatzleistungen verlangen.

Absatz 4: Wer ohne Ausnahmegenehmigung an gefördertem Mietwohnraum bauliche Änderungen zur Zweckentfremdung des Wohnraums vornimmt, hat auf seine Kosten den Wohnraum zur Vermietung herzurichten.

ZU § 48:

Ein geförderter Wohnraum kann befristet von Bindungen freigestellt werden, wenn ein entsprechender Ersatz zur Verfügung gestellt wird, der in seinen Qualitäten in dieser Regelung genau beschrieben wird.

ZU § 49

Im Unterschied zu andere wohnungspolitischen Landesgesetzen wird an dieser Stelle ausdrücklich festgelegt, dass die Bezirke bei der Übertragung von Aufgaben mit den hierfür erforderlichen Personal- und Sachmitteln auszustatten sind.

SECHSTER ABSCHNITT: SCHLUSSVORSCHRIFTEN

ZU § 51:

Die Regelung bezeichnet Tatbestände von Ordnungswidrigkeiten, deren Verfolgung sich nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) richtet. Neben vorsätzlichem Handeln kann hier gemäß § 10 OWiG auch fahrlässiges Handeln geahndet werden, da § 44 fahrlässiges Handeln ausdrücklich mit Geldbuße ahndet.

Der Festlegung der Obergrenzen für die Geldbußen liegt eine abstrakte Bewertung der Schwere des jeweiligen Verstoßes zugrunde. Die Bemessung orientiert sich im Wesentlichen an dem wirtschaftlichen Vorteil, den die Täterin oder der Täter aus dem Verstoß zieht, berücksichtigt jedoch auch den gesellschaftlichen Nachteil entsprechender Verstöße angesichts des angespannten Wohnungsmarktes.

ZU § 52:

Absatz 1: Dieser Absatz enthält aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit eine Abgrenzung der Förderverfahren und Maßnahmen, die auf der Grundlage des bisher geltenden Wohnraumförderungsgesetzes getroffen worden sind, sowie für noch nicht abgeschlossene Verfahren nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

Absatz 2: Die Vorschrift dient der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Anstalten. Sie geht vom Grundsatz der Organkontinuität aus.

Absatz 3: Mit Absatz 3 wird der Rechtsprechung des Berliner Landesverfassungsgerichtes in Bezug auf die Zulässigkeit haushaltswirksamer Volksgesetzgebung Rechnung getragen.

Absatz 4: Das Gesetz tritt am Anfang des auf den Volksentscheid folgenden Kalenderjahres in Kraft.

Dementsprechend sind rückwirkende Mietsenkungen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgeschlossen.

Absatz 5: Bei der Formulierung dieses Gesetzes wurde der Ausgleich gesucht zwischen einer möglichst demokratischen und transparenten Gestaltung der Anstalten und der erforderlichen Praktikabilität. Nach vier Jahren Umsetzungserfahrung wird absehbar sein, ob ggf. weitergehende Möglichkeiten zur Mietermitbestimmung oder auch in Richtung der Übernahme von Teilen von selbst zu organisierenden Verwaltungsaufgaben eingeführt werden können. Keinesfalls soll es durch diese Evaluierung zu einer anschließenden Beschränkung der Mitbestimmung durch die Mieter oder die Fachbeiräte kommen.

Absatz 6: Die Sechsmonatsfrist in Satz 1 legt die Erstellung eines Plans zur Umsetzung dieses Gesetzes fest. Die Umsetzung sollte durch ein durch die zuständige Senatsverwaltung einzusetzendes Begleitgremium unterstützt werden. Über den diesbezüglichen Fortschritt der Umsetzung sind halbjährlich Berichte zu veröffentlichen. Nach Inkrafttreten dieses Gesetzes greift die erweiterte Evaluationspflicht, welche die Grundlage für eine sachgerechte Fortentwicklung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin sein kann.

**KONTAKT UND ALLE
WICHTIGEN INFORMATIONEN
AUF UNSERER WEBSEITE**

www.mietenvolksentscheidberlin.de

Email: info@mietenvolksentscheidberlin.de

facebook.com/mietenvolksentscheidberlin

twitter.com/mietenVEberlin

Mietenvolksentscheid e.V.
Warschauer Straße 23
10243 Berlin

WWW.MIETENVOLKSENTSCHEIDBERLIN.DE