

Materialien der WVB-Wohnraumversorgung Berlin

Grundlagen der Arbeit der

Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts



Impressum

Im Auftrag der

Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts



Wohnraumversorgung Berlin
Anstalt öffentlichen Rechts
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Vertreten durch die Vorstände:

Jan Kuhnert
Philipp Mühlberg

Bearbeitung, Fotos und Layout



STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Pufendorfstraße 11 | 10249 Berlin
030 69081-0 | www.stattbau.de

Bearbeiter:

Dr. Maximilian Vollmer
Markus Tegeler
Roman Stricker (Layout)

Berlin, 17. Januar 2018

INHALT

Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln)	4
Koalitionsvereinbarung Berlin	24
Kooperationsvereinbarung	29
Satzung der Wohnraumversorgung	36
Arbeitsplan der WVB	38
Ansprechpartner der WVB	40

Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln)

Gesetz- und Verordnungsblatt



Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin · Herausgeber: Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz

71. Jahrgang Nr. 25

Berlin, den 5. Dezember 2015

03227

Inhalt

24.11.2015	Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln)	422
	<small>233-7, 233-11, 233-12, 233-13, 2001-1, 762-4</small>	

- AUSZÜGE AUS ARTIKEL 3 NEBST BEGRÜNDUNG -

Aus dem Vorblatt der Drucksache 17 /2464 vom 22. September 2015

Artikel 3: Neues Gesetz zur Errichtung der nicht rechtsfähigen und vermögenslosen Anstalt des öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“ mit Beratungsaufgaben gegenüber dem Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen.

3.5 Artikel 3:

Neues Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“

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

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

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

[Die nachfolgend jeweils kursiv gesetzten Textteile entstammen der Begründung des Gesetzentwurfs des Senats von Berlin, Drucksache 17/2464 vom 22. September 2015]

ARTIKEL 3

GESETZ ZUR ERRICHTUNG DER „WOHNRAUMVERSORGUNG BERLIN – ANSTALT ÖFFENTLICHEN RECHTS“

§ 1

Errichtung, Rechtsform, Name

- (1) Das Land Berlin errichtet die Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“ als nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Anstalt führt den Namen „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“.
- (2) Die Anstalt ist der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung nachgeordnet. Sie entscheidet über Einstellung und Entlassung sowie sonstige Personalangelegenheiten, soweit nicht bei Beamten die Dienstbehörde zuständig ist.
- (3) Sitz der Anstalt ist Berlin.
- (4) Die Anstalt kann zur Regelung ihrer Angelegenheiten Geschäftsordnungen und Satzungen erlassen.

Zu § 1 (Errichtung, Rechtsform, Name)

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

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

§ 2

Gegenstand der Anstalt

- (1) Aufgabe der Anstalt ist, politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben. Dazu können auch Vorschläge zur Struktur der Unternehmen gehören, wie beispielsweise zu gemeinsamen Beratungsangeboten für die Mieterhaushalte, zum gemeinsamen Einkauf sowie zu Energieeffizienzmaßnahmen.

Zu Absatz 1

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

- (2) Die Anstalt erwirbt kein eigenes Vermögen; sie betätigt sich nicht wirtschaftlich. Sie erwirbt keine Anteile an den Wohnungsunternehmen. Eine Veräußerung von Gesellschaftsanteilen der landeseigenen Wohnungsunternehmen bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrates der Anstalt. Die Veräußerung ist ausgeschlossen, sofern zwei oder mehr Mitglieder des Verwaltungsrats widersprechen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt, dass der Anstalt keine Anteile, keine Liegenschaften oder anderes Kapital von den landeseigenen Wohnungsunternehmen übertragen werden. Die Anstalt soll auch kein anderes Vermögen erwerben oder sich wirtschaftlich betätigen. Damit wird klargestellt, dass sich die Anstalt auf die in Absatz 1 genannten Aufgaben konzentriert. Neben ihrer Aufgabe, die Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Wohnungspolitik und der Unternehmensführung zu beraten, erhält die Anstalt ein Zustimmungsrecht bei der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen an Wohnungsunternehmen. Die Zustimmung erfolgt durch den Verwaltungsrat der Anstalt. Sie ist nicht zu erteilen, sofern zwei oder mehr Mitglieder des Verwaltungsrates widersprechen.

§ 3 Organe

- (1) Die Organe der Anstalt sind
 1. die Trägerversammlung,
 2. der Verwaltungsrat,
 3. der Vorstand und
 4. der Fachbeirat.
- (2) Die Trägerversammlung besteht aus zwei Mitgliedern. Sie wird zu Beginn einer jeden Legislaturperiode gebildet und bleibt bis zu ihrer Neubildung im Amt (Amtszeit). Den Vorsitz führt das für Finanzen zuständige Mitglied des Senats. Weiteres Mitglied ist das für Wohnen zuständige Mitglied des Senats. Die Trägerversammlung entscheidet über die Genehmigung des Jahresabschlusses, die Entlastung des Vorstandes, die Prüfung und Geltendmachung von Ansprüchen gegen Mitglieder des Verwaltungsrates und die Bestellung der Abschlussprüfer.
- (3) Der Verwaltungsrat besteht aus 15 Mitgliedern, die zu Beginn einer jeden Legislaturperiode vom Senat bestellt werden. Acht Mitglieder werden vom Senat, fünf Mitglieder von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und zwei vom Fachbeirat der Anstalt benannt. Die wesentlichen Ergebnisse der Beratungen des Verwaltungsrats werden veröffentlicht, soweit keine schützenswerten wirtschaftlichen Daten der Unternehmen dem entgegenstehen.
- (4) Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern. Jeweils ein Mitglied wird von der für Finanzen und von der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung entsandt. Die Vorstandsfunktion soll im Nebenamt wahrgenommen werden.
- (5) Die Anstalt beruft einen Fachbeirat. Dieser berät die Anstalt sowie die Organe der Wohnungsunternehmen, insbesondere die Mieterräte.
- (6) Beschlüsse werden von den Organen der Anstalt jeweils mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Für die Mitglieder des Vorstands, des Verwaltungsrats und des Fachbeirats werden keine Vertreter bestellt.
- (7) Die Mitglieder des Verwaltungsrates und des Fachbeirates sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten keine Vergütung. Für die Teilnahme an Sitzungen kann mit Zustimmung des Vorstands eine Entschädigung gewährt werden.
- (8) Der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstandes. Er kann jederzeit vom Vorstand Berichterstattung über alle Angelegenheiten der Anstalt verlangen. Der Verwaltungsrat wählt aus seiner Mitte eine Sprecherin oder einen Sprecher sowie deren oder dessen Stellvertretung zur Vertretung des Verwaltungsrats gegenüber dem Vorstand.

Zu § 3 (Organe)

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

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden vom Senat, von den Beschäftigtenvertretungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie vom Fachbeirat der Anstalt benannt.

Der Verwaltungsrat steuert und kontrolliert die operative Arbeit des Vorstands, und er berät alle wichtigen Themen, mit denen sich die Anstalt beschäftigt. Deshalb werden die Ergebnisse seiner Beratungen veröffentlicht, sofern keine vertraulichen oder anderweitig schutzbedürftigen Unternehmensdaten berührt sind.

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

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

Für Beschlüsse der Organe der Anstalt gilt das Mehrheitsprinzip.

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

§ 4

Verpflichtungserklärungen

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

Zu § 4 (Verpflichtungserklärungen)

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

§ 5

Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

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

Zu § 5 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen)

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

§ 6

Treue- und Schweigepflicht

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

Zu § 6 (Treue- und Schweigepflicht)

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

- AUSZÜGE AUS ARTIKEL 2 -

Aus dem Vorblatt der Drucksache 17 /2464 vom 22. September 2015

Artikel 3: Erlass eines neuen Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung: Kernpunkte sind Rahmenvorgaben zu

- » Präzisierung der Wohnungsmarkt- und Wohnungsversorgungsaufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen,
- » Wohnungsvergabe, Mietenentwicklung und Härtefällen,
- » Verfahrensweisen bei fristlosen Kündigungen aus Anlass von Mietrückständen,
- » Eigenkapitalausstattung sowie
- » Mieteräten und deren Vertretung in den Aufsichtsräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

C. Rechtsfolgenabschätzung:

Artikel 2 stärkt die Handlungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen bei der Wahrnehmung ihrer Wohnungsmarkt- und Wohnungsversorgungsaufgabe. Die Chancen insbesondere einkommensschwächerer Haushalte auf Anmietung einer Wohnung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen werden erhöht und die Bezahlbarkeit der Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen auch für einkommensschwächere Haushalte wird gesichert. Mitwirkungsrechte der Mieterinnen und Mieter werden mittels Einführung je eines Mieterats und dessen Vertretung im Aufsichtsrat gestärkt.

3.4 Artikel 2:

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

Berlin ist Eigentümer von sechs Wohnungsunternehmen

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

Diese landeseigenen Wohnungsunternehmen verwalteten gemäß dem vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen erstellten „Gesamtbericht 2014 im Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins“ Ende 2014 einen Gesamtbestand von rd. 391.000 Mieteinheiten, darunter knapp 285.000 Wohneinheiten. Sie beschäftigten rd. 3.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum lag bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen mit 5,51 Euro pro m² Wohnfläche monatlich deutlich unter dem Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels 2015 (5,84 Euro pro m² Wohnfläche monatlich).

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind in den privatrechtlichen Formen der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) bzw. der Aktiengesellschaft (AG) organisiert. Diese Rechtsformen lässt Artikel 2 - das neue Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung - unberührt. Das Gesetz beinhaltet rechtliche Rahmenvorgaben zu

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

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

Gesetzliche Oberziele der landeseigenen Wohnungsunternehmen sind gemäß § 1 Absatz 1

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

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

In den §§ 2 bis 5 werden die Rahmenvorgaben für einzelne besonders wichtige Aufgabenbestandteile weiter konkretisiert. Dabei überführt das Gesetz mit den Regelungen zur **Wohnungsvergabe** und **Mietenentwicklung** (§ 2) sowie zu **Härtefällen** anlässlich von Mieterhöhungen (§ 3) zum einen die Vereinbarungen des im Jahre 2012 zwischen den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umwelt und für Finanzen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen abgeschlossenen Mietenbündnisses, welches bisher bis 2016 befristet ist, in Dauerrecht. Zum andern gehen die Gesetzesregelungen insbesondere bei den Rahmenvorgaben zur Wohnraumversorgungsaufgabe sehr deutlich über das im Mietenbündnis Vereinbarte hinaus.

So wird in § 2 Absatz 1 für die Wiedervermietung freiwerdender Wohnungen eine 55 Prozent-Quote zugunsten von wohnberechtigten Haushalten nach § 3 Absätze 3 bis 5 eingeführt. Innerhalb dieser Quote werden 20 Prozent der zu vermietenden Wohnungen für Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen, wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreute Wohngruppen und vergleichbare Bedarfsgruppen vorgehalten. Die verbleibenden 80 Prozent der Quote sollen mit Vorrang an wohnungsuchende Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vermietet werden.

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

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

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

ARTIKEL 2

GESETZ ZUR SOZIALEN AUSRICHTUNG UND STÄRKUNG DER LANDESEIGENEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN FÜR EINE LANGFRISTIG GESICHERTE WOHNRAUMVERSORGUNG

§ 1

Aufgaben und Ziele

- (1) Aufgabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).

Zu Absatz 1

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

- (2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen durch Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei.

Zu Absatz 2

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

- (3) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen richten ihre Unternehmensziele insbesondere auch darauf aus, durch Neubau und Zukauf ihren Wohnungsbestand zu erweitern und auf Dauer zu erhalten. Die Wohnungsunternehmen kaufen dazu gezielt Sozialwohnungen in der Regel zum Verkehrswert an. Der Zukauf anderer Wohnungsbestände soll vorrangig innerstädtische Wohnlagen umfassen.

Zu Absatz 3

Die zusätzliche Dimension der Zielsetzung drückt sich darin aus, dass der Wohnungsbestand erweitert wird und somit sich der Markteinfluss der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf die Mietpreisgestaltung insgesamt vergrößert. Der Schwerpunkt liegt einerseits im Zukauf von Sozialwohnungen, um diesen Bestand dauerhaft und nachhaltig für Bevölkerungsgruppen in unteren Einkommenssegmenten zu sichern und andererseits in innerstädtischen Wohnlagen, um den hier bestehenden besonders starken Mietpreiserhöhungsdruck zu dämpfen. Die Veräußerung von Mehrfamilien-Miethäusern kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht. Der Erwerb von Sozialwohnungen wird in der Regel zum Verkehrswert erfolgen. Es ist durchaus möglich, dass auch mit Kaufpreisen, die über den festgesetzten Verkehrswerten liegen, noch positive Renditen erwirtschaftet werden können. Deshalb sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen – in Ausnahmefällen – auch Sozialwohnungen ankaufen können, deren Kaufpreise leicht über dem Verkehrswert liegen und dennoch eine positive Rendite erwirtschaften. Natürlich kann auch zu Kaufpreisen unter dem Verkehrswert erworben werden.

- (4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen bei der Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben sicher, dass mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen mit Wohnraumförderungsmitteln aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ errichtet werden.

Zu Absatz 4

Das Preisniveau bei Bauland und Baukosten bewirkt, dass kostendeckende Mieten im Wohnungsneubau für einkommensschwächere Haushalte nicht bezahlbar sind. Im Neubaubereich lässt sich der Bestand an Wohnungen, die für die Zielgruppen bei der Versorgungsaufgabe gemäß Absatz 1 leistbar sind, im Wesentlichen nur dadurch erweitern, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen Wohnraumförderungsmittel mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen in Anspruch nehmen. Vor allem dadurch entstehen - neben den durch Kooperationsverträge bei der Sachwerteinbringung landeseigener Grundstücke gebundenen Wohnungen - Wohnungen mit einer Mietbelastung, die für Haushalte mit geringeren Einkommen bezahlbar sind.- Auszüge aus Artikel 2 -

§ 2**Wohnungsvergabe und Mietentwicklung****Zu § 2 (Wohnungsvergabe und Mietentwicklung)**

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

- » Vergabe von 55 Prozent der freiwerdenden Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absätze 3 bis 5 (Absatz 1 Satz 1),

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

gehen die im Gesetz enthaltenen Regelungen teils deutlich über das im Mietverbund vereinbarte hinaus.

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

- (1) 55 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 Absatz 3 bis 5 vergeben werden. Davon sollen 20 Prozent an wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen mit zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen. Die verbleibenden 80 Prozent sollen vorrangig an Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung vergeben werden.

Zu Absatz 1

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

- (2) Bewerberinnen und Bewerber um eine Mietwohnung darf die Anmietung einer Wohnung nicht allein wegen einer negativen Bonitätsauskunft einer privaten Auskunftstelle verweigert werden.

Zu Absatz 2

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

- (3) Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen sollen nach dem Wohnwert und der Größe der Wohnungen gestaffelt werden und für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein.

Zu Absatz 3

Absatz 3 benennt die generelle Zielsetzung der Mietengestaltung der nicht geförderten Neubauwohnungen in den landeseigenen Wohnungsunternehmen, die eine soziale Mischung anstrebt, die die soziale Integrationskraft von Wohnquartieren sozialstrukturell absichert. Sogenannte „Luxusneubauten“ werden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht errichtet.

- (4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs Folgendes einhalten:
- a) Die Miete soll sich innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als insgesamt 15 Prozent erhöhen. Mieterhöhungen nach den §§ 559 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben hiervon unberührt.
 - b) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende Miete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht über den Betrag erhöht werden, welcher 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist.
 - c) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende Miete soll auf Antrag des Mieterhaushalts nicht den Betrag überschreiten, welcher 27 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist und dieser Mieterhaushalt in einem Gebäude mit einem Endenergieverbrauchswert gemäß dem Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, von größer als 170 kWh/m²/a wohnt.

Zu Absatz 4

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

- (5) Bei Durchführung von Mieterhöhungen gemäß § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs soll
- a) die Nettokaltmiete höchstens um 9 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden,
 - b) die Nettokaltmiete auf einen Betrag begrenzt werden, der die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der durch die Modernisierung bewirkten Betriebskosteneinsparung nicht übersteigt und
 - c) die Härtefallregelung nach Absatz 4 Buchstabe b gelten.

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

Zu Absatz 5

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

§ 3 Härtefälle

- (1) Die Anerkennung eines Härtefalls erfolgt auf Antrag. Antragsberechtigt für die Anerkennung eines Härtefalls ist der Mieterhaushalt, also jede natürliche Person, die Wohnraum gemietet hat und diesen selbst nutzt.
- (2) Ein Härtefall gemäß § 2 Absatz 4 Buchstabe b oder c oder § 2 Absatz 5 richtet sich nach der Haushaltsgröße, dem anrechenbaren Gesamteinkommen des Mieterhaushalts und der Wohnfläche.
- (3) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Einkommensgrenzen für das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts nicht überschritten werden:
 - a) 16 800 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt,
 - b) 25 200 Euro pro Jahr für einen Zweipersonenhaushalt,

- c) zusätzlich 5 740 Euro pro Jahr für jede weitere zum Haushalt gehörende Person,
- d) zusätzlich 700 Euro pro Jahr für jedes zum Haushalt gehörende Kind.

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

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

Zu § 3 (Härtefälle)

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

Die Anerkennung eines Härtefalles setzt die Einreichung aussagekräftiger Unterlagen zur Bewertung der persönlichen Lebensumstände des Antragstellers voraus. Sie kann nur auf Antrag erfolgen. Bei der Bewertung wird das Gesamteinkommen des Mieterhaushaltes, die Personenzahl der zum Haushalt gehörenden Personen und die Wohnfläche berücksichtigt.

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

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

§ 4 Kündigung

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

Zu Absatz 1

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

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

- (2) Erweist sich die fristlose Kündigung unter Beachtung des Absatzes 1 als unvermeidbar, so soll dem betroffenen Mieterhaushalt zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten werden.

Zu Absatz 2

Der zweite Absatz dient der Klarstellung, dass dem Vermieter auch weiterhin die Kündigungsmöglichkeit nach dem BGB unbenommen bleibt. Es obliegt den landeseigenen Wohnungsunternehmen, dafür Sorge zu tragen, dass dem gekündigten Mieterhaushalt ein zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten wird.

- (3) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sollen erst dann vollzogen werden, wenn der betroffene Mieterhaushalt an Maßnahmen nach Absatz 1 nicht mitwirkt, anderweitig mit neuem Wohnraum versorgt ist oder er angebotenen zumutbaren Ersatzwohnraum innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt.

Zu Absatz 3

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

- (4) Auf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn der Mieterhaushalt bestehende Lohn- oder Gehaltsansprüche, Leistungsansprüche oder andere Forderungen gegenüber Dritten an das Wohnungsunternehmen bis zur Höhe der nicht erfüllten Mietforderungen sowie für zukünftig monatlich wiederkehrende Mietforderungen wirksam abgetreten hat beziehungsweise der Leistungserbringer an das Wohnungsunternehmen zahlt.

Zu Absatz 4

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

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

§ 5**Eigenkapitalausstattung**

- (1) Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben werden in die landeseigenen Wohnungsunternehmen unentgeltlich Grundstücke aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds als Sachwerteinlage übertragen. Wohnungen werden von den landeseigenen Wohnungsunternehmen entsprechend zu günstigeren Mietkonditionen angeboten.
- (2) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen können direkte Zuführungen zur Eigenkapitalerhöhung erhalten.

- (3) Soweit für die in § 1 genannten Zwecke Eigenkapitalbedarf besteht, verbleiben die von den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Überschüsse in den Unternehmen und sind ausschließlich für diese Zwecke einzusetzen.

Zu § 5 (Eigenkapitalausstattung)

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

Darüber hinaus werden den Unternehmen Direktzahlungen zugeführt. Außerdem wird die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus erhöht. In den neuen Wohnungsbauförderbestimmungen ist ein Tilgungsverzicht von 25 Prozent der ausgereichten Förderdarlehen vorgesehen. Damit ist es möglich, bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen durch die Nutzung der Neubauförderung weiteres Eigenkapital zu bilden.

Die erzielten Überschüsse der Unternehmen dürfen weiterhin in vollem Umfang thesauriert werden, soweit für die in § 1 genannten Zwecke Eigenkapitalbedarf besteht. Über die Gewinnthesaurierung soll eine zusätzliche Eigenkapitalbildung erreicht werden. Das Eigenkapital ist für die in § 1 genannten Zwecke einzusetzen.

§ 6 Mieterräte

- (1) Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen wird jeweils ein Mieterrat zur Beteiligung der Mieterschaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet.

Zu Absatz 1

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

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

- (2) Die Mieterräte befassen sich mit und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen.

- (3) Die Leitungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen den Mieterräten die Maßnahmen der jährlichen Investitionsplanung rechtzeitig vor der Befassung des Aufsichtsrats vorstellen.

Zu Absatz 2 und 3

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

- (4) Die Mitglieder der Mieterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung.

Zu Absatz 4

Die Wahl der Mitglieder des Mieterrats erfolgt unter den Mieterinnen und Mietern des landeseigenen Wohnungsunternehmens. Dabei soll die Zusammensetzung des Mieterrats die Vielfalt der Mieterschaft des jeweiligen Wohnungsunternehmens repräsentieren. Das gilt auch hinsichtlich der Geschlechter, der schwerbehinderten Mieterinnen und Mieter, der deutschen Mieterinnen und Mieter mit Migrationshintergrund sowie der Mieterinnen und Mieter ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Näheres dazu regeln Wahlordnungen, welche jeweils der Aufsichtsrat des landeseigenen Wohnungsunternehmens erlässt.

- (5) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen können gewährt werden. Diese Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeit der Mieterräte angemessen unterstützen.

Zu Absatz 5

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

- (6) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.

Zu Absatz 6

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

- (7) Neben den Mieterräten können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden.

Zu Absatz 7

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

§ 7**Vertretung der Mieterschaft und Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat**

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

Zu § 7 (Vertretung der Mieterschaft und Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat)

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

Formalrechtlich wird dies durch das Vorschlagsrecht des Mieterrates erreicht. Das Land als Eigentümer der Wohnungsunternehmen kann dem Vorschlag dann bei seiner Entsendung in den Aufsichtsrat folgen. Hinsichtlich der Teilnahme eines Gastes bedarf es formalrechtlich der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Koalitionsvereinbarung

für die Legislaturperiode 2016-2021

**Berlin gemeinsam gestalten.
Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen**

Koalitionsvereinbarung

zwischen

Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD)

Landesverband Berlin

und

DIE LINKE

Landesverband Berlin

und

BÜNDNIS 90/ Die Grünen

Landesverband Berlin

für die Legislaturperiode 2016-2021

Auszug 1:

I. Investieren die die Stadt von Morgen

Bezahlbares Wohnen für alle (S. 22)

Die Koalition wird die Liegenschaftspolitik als ein Instrument der Daseinsvorsorge nutzen. Bau- und Sanierungsmaßnahmen sollen transparent, kostengünstig, nachhaltig und schnell realisiert werden. Die Koalition sieht in bezahlbarem Wohnen ein Grundrecht für alle Berliner*innen. Sie macht sich stark für eine Dämpfung der Mietpreisentwicklung und eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum. Dazu wird die Koalition den Mieterschutz ausbauen und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stärken. Bis zum Ende der Legislaturperiode soll es 55.000 zusätzliche Wohnungen im Landesbesitz geben.

[...]

Soziale Wohnraumversorgung sichern

[...] Die Koalition wird bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und mit Mitteln der Wohnraumförderung ein wachsendes Segment von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bereitstellen. Die Kontrolle von Mietpreis- und Belegungsbindungen wird intensiviert, Verstöße werden sanktioniert. [...] Die Koalition wird als Grundlage für alle Planungen und Maßnahmen zur sozialen Wohnraumversorgung einen Wohnraumbedarfsbericht einschließlich einer Wohnungslosen- und Räumungsstatistik erstellen. [...]

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften stärken und Bestand auf 400.000 landeseigene Wohnungen anheben

Die sechs Wohnungsbaugesellschaften sind die wichtigste Säule der sozialen Wohnraumversorgung Berlins. Die Koalition bekennt sich zum Gemeinwohlauftrag der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und schließt eine Privatisierung aus. In der Landesverfassung soll der Ausschluss der Privatisierungen verankert werden. Die Koalition will die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sozial ausrichten und wirtschaftlich stärken.

Die Koalition will den Bestand an kommunalen Wohnungen bis zum Jahr 2025 durch Neubau und Ankauf auf mindestens 400.000 Wohnungen erhöhen. Für die nächsten fünf Jahre werden mindestens 55.000 zusätzliche landeseigene Wohnungen angestrebt, davon mindestens 30.000 Neubauwohnungen. Die 15.000 Mietwohnungen der Berlinovo werden in den landeseigenen Wohnungsbestand einbezogen.

Die Koalition will dazu jährlich mindestens 6.000 Wohnungen mit den sechs landeseigenen Gesellschaften in Berlin bauen. Dabei liegt das Augenmerk besonders auf Wohnraum für Familien und Personengruppen, die einen besonderen Bedarf an bezahlbaren, kleinen, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben sowie betreuten Wohnformen. Durch effiziente Grundrisse sollen Wohnflächenverbrauch und Kosten gesenkt werden.

Der Senat informiert das Abgeordnetenhaus über bedeutende Bauprojekte und Ankäufe der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Um besonders den Bedarfsgruppen, die sich am Berliner Wohnungsmarkt kaum selbst mit Wohnraum versorgen können, ein zusätzliches Wohnraumangebot bereitzustellen, werden bei Neubauvorhaben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sicherstellen, dass mindestens 50% der Neubauwohnungen für Personenkreise mit WBS-Berechtigung (Berliner Einkommensgrenzen) zur Verfügung stehen. Außerhalb der Hochpreisgebiete dürfen 20% der Sozialwohnungen durch Belegungstausch im Umfeld erfüllt werden. Der freifinanzierte Neubauteil soll überwiegend zu Nettokaltmieten unter 10 €/m² angeboten werden.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen die Wohnungen des Bundes zu wirtschaftlich und mietenpolitisch vertretbaren Konditionen erwerben.

Mietenentwicklung dämpfen, Modernisierung vorantreiben, Vergabe sozial gestalten

Als Sofortmaßnahmen werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten für Bestandsmietverträge für vier Jahre auf maximal zwei Prozent jährlich beschränkt. Die Härtefallregelungen des Wohnraumversorgungsgesetzes werden evaluiert. Die Regelung der Wohnungsgrößen wird in ihrer Wirkung überprüft und mieterfreundlicher gestaltet.

Die Wohnungsbaugesellschaften sollen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zu ökologischem Bauen leisten. Sie sind angehalten, Dachgeschosse auszubauen und barrierefreie Wohnungen auch in Bestandsgebäuden herzurichten. Energetische Modernisierungsvorhaben müssen hohen ökologischen Nutzen haben, die Warmmiete annähernd unverändert lassen und dürfen keine sozialen Härten verursachen. Der Modernisierungserfolg soll anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs überprüft werden.

Modernisierungen sollen wirtschaftlich sein und dürfen mit maximal 6% auf die Jahresmiete umgelegt werden. Eine Befristung der Modernisierungsumlage auf die Amortisationszeit wird geprüft. Die Wohnungsbaugesellschaften arbeiten mit Beteiligung der Mieter*innenräte eine Modernisierungsstrategie aus, die nicht zur Verdrängung jetziger Mieter*innen führt. Mit den Mieter*innen werden individuelle Modernisierungsvereinbarungen angestrebt. Die landeseigenen Wohnungen mit Asbestbelastungen werden im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ schrittweise saniert.

Wohnungen im Bestand, für die neue Verträge abgeschlossen werden, sollen zu 60% an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein gehen. Die Koalition wird die Wohnungsvergabe dahingehend präzisieren, dass die Versorgung von besonderen Bedarfsgruppen, Haushalten mit besonders niedrigem Einkommen und Transferleistungsbeziehende gesichert wird. Die Wohnungsvergabe an die 269 unterschiedlichen Gruppen von Haushalten soll räumlich gleichmäßig im Bestand der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften vorgenommen werden. Die Vermietung soll diskriminierungsfrei erfolgen. Die Wohnungsbaugesellschaften werden den Wohnungstausch aktiv befördern, indem z.B. der gegenseitige Eintritt in bestehende Mietverträge ermöglicht wird.

Die Wohnungsbaugesellschaften und die berlinovo sollen auch ihre Gewerberäume gezielt für soziale Aufgaben und spezifische Wohnformen, kleinteilige Gewerbebetriebe und Kultur zur Verfügung stellen. Bei Neubauprojekten sollen in den Erdgeschosszonen Gewerberäume errichtet und bestehende Gewerbehöfe weitgehend erhalten werden.

Partizipative Bauplanung, aktive Mieter*innenschaft

Eine stadtverträgliche maßvolle Nachverdichtung ist wohnungspolitisch unverzichtbar, bedarf stadtplanerischer Herleitung und muss den Erfordernissen einer ökologischen Stadtentwicklung gerecht werden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften praktizieren in Vorbildfunktion eine umfassende Beteiligung von Anwohner*innen bei Bauprojekten. Besonders umstrittenen Bauvorhaben sollen städtebauliche und architektonische Qualifizierungen mit Bebauungsvarianten erfolgen, um breit getragene Lösungen zu ermöglichen.

Die Koalition unterstützt die Mitbestimmung seitens der Mieter*innenschaft. Die Praxis der Mieter*innenmitbestimmung und die 2016 durchgeführten Mieter*innenratswahlen werden mit Blick auf die bei den stattgefundenen Wahlen aufgetretenen Problemen kritisch evaluiert, die Wahlordnung wird überarbeitet und ggf. die Wahlen wiederholt.

[...]

Beim Ankauf von Wohnungsportfolios wird in dem Fall, dass die Mieten im Mittel höher als 6,50 € liegen, schrittweise ein Segment geschaffen, in dem Mieten im selben Umfang wie beim Neubau bei 6,50 Euro liegen. Diese Mieten werden im Rahmen der Fluktuation bei Neuvermietungen geboten. Das wird durch den Einsatz von Eigenkapital der Wohnungsbaugesellschaft ermöglicht; er erfolgt einmalig für den Zeitraum von zehn bis 15 Jahren, bis die Mieteinnahme die Wohnung wieder wirtschaftlich trägt. Sofern die WBG ausreichend Eigenkapital durch Gewinn erzeugt, wird dieses eingesetzt, andernfalls wird bedarfsgerecht Eigenkapital zugeführt.

[...]

Als viertes Element der Wohnungsbauförderung wird das preisgünstige Segment im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften verstärkt. Für ca. 1.800 bis 2.000 Wohnungen pro Jahr in den Wohnbeständen mit Mieten über dem Durchschnitt der kommunalen Wohnungsbestände werden Neuvermietungen mit der Durchschnittsmiete vorgenommen. Auch hier erfolgt der Ausgleich einmalig durch Eigenkapital barwertig, da die Miete nach einigen Jahren wieder wirtschaftlich die Wohnung trägt. Maßnahmen werden so beschränkt oder subventioniert, dass sie für die Bewohner leistbar sind.

Übersteigt die Nettokaltmiete 30% des Einkommens des betroffenen Mieter*in, wird die Miete durch die Wohnungsbaugesellschaft zu Lasten des Eigenkapitals entsprechend abgesenkt.

[...]

Auszug 2:**Haushalts- und Finanzpolitik**

Die Koalition wird sich leiten lassen von einer soliden Haushalts- und Finanzpolitik ohne neue Schulden. Bestehende finanzielle Spielräume werden genutzt, um die nötigen Zukunftsinvestitionen in Bildung, Infrastruktur oder ökologische Modernisierungen zu tätigen. Die Koalition wird die Landesbeteiligungen wirtschaftlich erfolgreich führen und zugleich für eine Politik der guten öffentlichen Daseinsvorsorge nutzen.

[...]

Landesbeteiligungen erfolgreich steuern

Die Koalition will starke öffentliche Unternehmen, die gute Leistungen für die Berliner*innen erbringen, betriebswirtschaftlich erfolgreich sind, gute Arbeits- und Ausbildungsplätze bereitstellen und einen Mehrwert für die ganze Stadt schaffen.

Bei den Beteiligungen des Landes sind wesentliche Konsolidierungserfolge erzielt worden. Grundlage waren die nachhaltige Umsteuerung in der Beteiligungspolitik und die Einführung eines effizienten Controllings. Die Unternehmen sind seitdem darauf verpflichtet, sich auf Aufgaben - derentwegen sie als öffentliche Beteiligungen gehalten werden - zu konzentrieren und sich betriebswirtschaftlich an vergleichbaren Unternehmen messen zu lassen.

Diesen Weg will die Koalition fortsetzen. Die Unternehmen des Landes müssen auch weiterhin auf wirtschaftliches Arbeiten und eine effiziente Erfüllung der Daseinsvorsorge ausgerichtet sein. Die Landesunternehmen sollen weiterhin verlässlich ihre Personal- und Sachkosten decken, Zins und Tilgung für ihre Kredite verdienen und Investitionen zumindest in Höhe der Abschreibungen tätigen können. Finanzielle Risiken bei landeseigenen Unternehmen und für das Land Berlin will die Koalition weiter reduzieren, Sale-&-Lease-Back sowie Cross-Border-Leasing werden abgelehnt.

Daseinsvorsorge stärken

Inzwischen sind fast alle öffentlichen Unternehmen wieder in der Lage, einen eigenen Beitrag zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Stadt und zur ökologischen Modernisierung ihrer Infrastruktur leisten. Deshalb kommt den Zielbildern und den Zielvereinbarungen mit den Unternehmen erhöhte Bedeutung zu.

Die Koalition will die Berliner Landesunternehmen zu Vorreitern nachhaltigen Wirtschaftens machen. Die Umsetzung soll über die jährlichen Zielbilder erfolgen. Die Zielbilder sollen künftig neben wirtschaftlichen Zielen auch soziale und umweltpolitische Zielsetzungen enthalten.

Besonders die Anstalten des öffentlichen Rechts nach dem Berliner Betriebe-Gesetz (BWB, BSR, BVG) sind gefordert, in enger Verzahnung mit der Verkehrs-, Energie- und Umweltpolitik einen Beitrag zu Klimaneutralität, Verkehrswende und bezahlbaren Preisen für öffentliche Güter der Daseinsvorsorge zu leisten.

Wohnraumversorgung

Die auf Basis des Wohnraumversorgungsgesetzes gegründete **Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR)** konkretisiert den Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Sie soll die Arbeit der Gesellschaften aktiv begleiten und den Gesellschafter bei der Steuerung unterstützen.

Die AÖR übernimmt im Auftrag der Stadtentwicklungsverwaltung das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling der Unternehmen.

Die Zielbilder der einzelnen Unternehmen werden zum Steuerungsinstrument weiterentwickelt und nehmen neben den mietenpolitischen, baulichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen die umweltbezogenen Ziele auf. Die AÖR kontrolliert deren Umsetzung.

Zudem entwickelt die AÖR Vorschläge zur Vereinheitlichung der Geschäftsprozesse und der IT-Landschaft, um so unternehmensübergreifend Synergien zu heben. Sie unterbreitet Vorschläge zur Senkung der Baukosten und Konzepte für behutsame Sanierungen und (energetische) Modernisierungen, um Bestandsmieten zu stabilisieren bzw. Neubaumieten für breite Bevölkerungskreise erschwinglich zu halten.

[...]

Kooperationsvereinbarung

zwischen dem Senat, den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der WVB

1. Wohnungswirtschaft in kommunaler Hand

Berlin bekennt sich zu seinen städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Eine Privatisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird ausgeschlossen.

2. Mehr kommunale Wohnungen

Die Grundzüge des Bestandszuwachses der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind mit der Roadmap vom Mai 2016 festgelegt. Für den Zeitraum bis 2021 wird ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften angestrebt. Darin enthalten ist der Wohnungsbestand der berlinovo.

Um das Wachstumsziel 2021 erreichen zu können, ist es notwendig, dass Baugrundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Die heute bei den Gesellschaften vorhandenen Grundstücksreserven reichen alleine nicht aus, um das angestrebte Wachstumsziel umzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, vermehrt auch altlastenbelastete Grundstücke zu übertragen. Die hierbei entstehenden Altlastensanierungskosten für die städtischen Gesellschaften werden im Sinne einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung im Rahmen der Projektverträge unter Berücksichtigung des Verkehrswertes angemessen berücksichtigt.

2.1 Wohnungsneubau

Ein Großteil des Bestandszuwachses bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird durch Wohnungsneubau realisiert. Deshalb errichten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mindestens

30.000 Wohnungen bis 2021 und achten im Rahmen ihrer Aufgaben der Stadtentwicklung auf ein ausreichendes Angebot an Gewerbeeinheiten in den Neubauprojekten. Familien und Haushalte, die einen besonderen Bedarf an bezahlbaren, kleinen, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben, genießen bei der Neubauoffensive der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Beachtung.

Dem folgend verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebundenen WBS-Berechtigten anzubieten.

Bei der Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Neubauwohnungen wird ein Quartiersbezug zur Förderung der Berliner Mischung berücksichtigt. Von der angestrebten 50%-igen Quote kann in begründeten Ausnahmen projektkonkret abgewichen werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind besondere Wohnformen wie zum Beispiel Studierendenwohnen oder Altenwohnen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m²/mtl. mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung anzubieten. Es sind weiterhin alle Möglichkeiten preiswerten Bauens auszuschöpfen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten errichten, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt, die das soziale Gefüge der Stadtteile stabilisiert.

2.2 Baukosten

Die Anstrengungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Bauwerkskostensenkung schließen die Standardisierung und Typenbildung von Bauelementen sowie experimentellen Wohnungsbau an geeigneter, städtebaulich passender Stelle mit ein. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Senat stimmen darin überein, die Entwicklung der Baukosten weiterhin regelmäßig zu evaluieren. Dazu entwickelt die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Monitoringsystem und unterbreitet Vorschläge zur Senkung der Baukosten.

2.3 Bestandsankäufe

Durch Ankäufe sollen mindestens 10.000 Wohnungen bis 2021 dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zugeführt werden. Damit unterliegen sie den auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Regularien der kommunalen Wohnungswirtschaft und tragen in dieser Form zu einer allgemein mietspreisdämpfenden Wirkung am übrigen Berliner Mietmarkt bei. Sofern die Miete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m²/mtl. nettokalt liegt, wird mindestens jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m²/mtl. an WBS-berechtigte Haushalte erfolgen.

Beim Ankauf werden sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften insbesondere in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum verstärkt um den Erwerb von Sozialwohnungen bemühen. In enger Kooperation mit der IBB wird das Ziel verfolgt, notleidende Fonds des Sozialen Wohnungsbaus zu erwerben, ohne dass dabei die besondere soziale Ausrichtung des Mietangebotes verloren geht.

2.4 Verankerung des Wachstumsziels 2021

Die Wachstumsziele sind in der Wirtschafts- und Budgetplanung sowie in der Langfristplanung der Unternehmen verankert. Über die Anstrengungen und Erfolge zur Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes berichtet der Senat zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einmal jährlich dem Berliner Abgeordnetenhaus und geht dabei ausführlich auf bedeutende Bauprojekte und Ankäufe ein.

Wohnungsbaugesellschaften	2016*	2021**
degewo	67.001	73.500
GESOBAU	40.731	47.800
Gewobag	58.753	65.300
HOWOGE	58.906	67.700
STADT UND LAND	42.720	50.200
WBM	29.076	35.500
berlinovo***	20.000	20.000
Gesamt:	317.187	360.000

Abb.: * Bestand 2016 (BBU zum 31.12.2016; nicht enthalten sind: gesicherte Ankäufe, geplante Ankäufe und sonstige Zugänge).

** Ziel 2021: Die Zielgrößen für das Bestandswachstum 2021 pro Unternehmen werden noch verifiziert.

*** Gerundete Angaben

3. Soziale und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik

3.1 Übertragung landeseigener Grundstücke

Freie landeseigene Flächen werden verstärkt für den Wohnungsneubau zu preiswerten Mieten an städtische Wohnungsbaugesellschaften als Sachwerteinlage vergeben, sofern diese Flächen für den Wohnungsbau geeignet sind und nicht für andere öffentliche Infrastrukturmaßnahmen benötigt werden. Dies umfasst auch Flächen der Bezirke. Für den Geschosswohnungsbau geeignete und nicht mehr betriebsnotwendige Flächen anderer Landesbeteiligungen sollen verstärkt angekauft werden. Die Übertragung innerstädtischer Grundstücke ist vorrangig voranzubringen. Der daraus resultierende Vermögenszuwachs bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus genutzt. Die daraus resultierenden Wohnungsbindungen werden auf die Quote von mindestens 50 % angerechnet.

3.2 Vorkaufsrecht der Gemeinde verstärkt anwenden

Das Land Berlin entwickelt kriteriengeleitete Verfahren und stellt bedarfsgerechte finanzielle Ressourcen bereit, um innerhalb der Zweimonatsfrist eine wirksame Ausübungspraxis zu ermöglichen. Darüber hinaus wird das Land Berlin gezielt Vorkaufsrechts-Verordnungen erlassen. Wenn zur Umsetzung von Entwicklungszielen oder zur sozialen Stabilisierung von Quartieren ein Vorkauf ausgeübt wird, erfolgt dies vorrangig zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um ihnen Wohnungen und Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bringen sich verstärkt als Partner bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten ein. Das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wird verstärkt ausgeübt. Das Land Berlin kommt den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einem finanziell unterlegten Konzept zur Umsetzung entgegen. Das schließt auch Rechts- und Wirtschaftlichkeitsgutachten ein.

4. Soziale Bestandsbewirtschaftung

4.1 Sozialverträgliche Mieten bei Wiedervermietung sichern

60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Es wird gewährleistet, dass entsprechend Ziffer 4.4 die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden bei der Wohnungsvermietung für eine sozial ausgewogene Verteilung der Wohnberechtigten unter Beachtung der Berliner Mischung und eine diskriminierungsfreie Vermietung Sorge tragen.

Einzelne Quartiere können von der 60 %-Quote ausgenommen werden. Die Festlegung dieser Quartiere sowie das darauf aufbauende Berichtswesen erfolgt im Konsens zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den städtischen Gesellschaften bis zum 31.10. des Vorjahres.

Die Prüfung der WBS-Berechtigung kann von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften außerhalb des sozialen Mietwohnungsbestandes selbst durchgeführt werden. Das Land Berlin strebt an, die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass auch Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen einer eigenen Prüfung WBS-Berechtigten überlassen werden kann.

4.2 Sozialverträgliche Mieten - Mieterhöhungen beschränken

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen. Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen. Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von 2 Jahren sind möglich.

In den Fällen, in denen die Wohnungsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete der jeweiligen Gesellschaft liegt, kann von den Regelungen abgewichen werden. Dabei wird gewährleistet, dass entsprechend Ziffer 4.4 die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

4.3 Sozialverträgliche Mieten bei Modernisierung sichern

Die Umlage von Modernisierungskosten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird nach der folgenden Maßgabe begrenzt:

- a) die Nettokaltmiete darf höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden,
- b) die Nettokaltmiete wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete, um nicht mehr als 10 % übersteigt,
- c) darüber hinaus greift die Härtefallregelung.

Die Werte sind für alle Modernisierungsankündigungen einzuhalten, die ab dem 01.11.2016 ausgesprochen wurden. In der Modernisierungsankündigung sind die betroffenen Mieterhaushalte über die zuvor genannten und die diese ergänzenden Regelungen aus dem WoVG Bln zu informieren. Individuelle Modernisierungsvereinbarungen sind anzubieten.

Sozialverträgliche Mieten - Nettokaltmiete nicht über 30 % des Nettohaushaltseinkommens
Ergänzend zu Artikel 2 §§ 2, 3 WoVG Bln (Härtefallregelung) können Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % des Haushaltseinkommens abgesenkt wird. Es gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Bei Überschreitungen erfolgt die Absenkung anteilig. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlung der 30 %-Grenze einbezogen. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII wird die soziale Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.

4.4 Mieterschutz stärken

Um den Mieterschutz vor außerordentlichen fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen zu verbessern, werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit eigenen qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie durch Kooperationen mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege sowie den Bezirksämtern präventiv Sorge für hilfebedürftige Mieterinnen und Mieter mit dem Ziel tragen, Räumungen und Wohnungsverlust zu vermeiden.

4.5 Wohnungstausch erleichtern

Um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren, werden für den Wohnungstausch innerhalb der und zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Dabei soll die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts unterstützend tätig werden. Ziel ist es, insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.

5. Zukunftsfähiges und ökologisches Bauen

Um einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zu ökologischem Bauen zu leisten, werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ressourcenschonend Dachgeschosse ausbauen und barrierearme Wohnungen auch in Bestandsgebäuden herrichten.

Energetische Modernisierungsvorhaben sollen einen hohen ökologischen Nutzen haben. Modernisierungserfolge werden auch anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs evaluiert. Es

wird angestrebt, Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umzusetzen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden entsprechende Anpassungen an der Sanierungsstrategie vornehmen, sodass Maßnahmen mit ökologischem und sozialem Nutzen vorrangig durchgeführt werden. Sanierungsvorhaben müssen auch in Bezug auf die Baustoffe ökologisch vorbildlich sein. Auf den Einsatz von umweltgefährlichen Dämmstoffen wird in eigenen Neubauprojekten ab

Juli 2017 verzichtet. Auf den Ersatz funktionsfähiger Holzkastendoppelfenster wird grundsätzlich verzichtet.

Die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts evaluiert gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieterräte die Sanierungsstrategie der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und unterbreitet Vorschläge für eine behutsame Sanierung und energetische Modernisierung.

Die städtischen Wohnungen mit Asbestbelastungen werden im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ schrittweise saniert. Dazu stellt jede städtische Wohnungsbaugesellschaft einen langfristigen Sanierungsplan auf.

6. Partizipation

6.1 Beteiligung als Ressource stärken

Die Einbindung unterschiedlicher Interessen und Sichtweisen in Planungsprozesse und bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen erhöht nicht nur die Akzeptanz von Prozessen und Entwicklungen, sondern auch deren Qualität. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften folgen i. d. S. einer umfassenden Partizipationsstrategie.

Die partizipative Vorbereitung von Bauvorhaben wird durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt und zum integrativen Bestandteil der Neubauplanung und projektindividuell bedarfsgerecht angepasst.

Dadurch wird gewährleistet, dass das anspruchsvolle Neubauprogramm der Unternehmen und die Bauvorhaben grundlegend mitgetragen und erfolgreich umgesetzt werden können. Dafür gelten folgende Prinzipien der Bürgerbeteiligung: Bei umstrittenen Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt eine städtebauliche und architektonische Qualifizierung mit Bebauungsvarianten, um die generelle Akzeptanz der Vorhaben zu erhöhen. Zugleich werden die Unternehmen den Nutzen eines Bauvorhabens für das Quartier und die Nachbarschaft darstellen sowie die Einrichtung projektbegleitender Gremien mit Anwohnerinnen und Anwohnern und lokalen Akteuren anbieten.

6.2 Mieterräte und Mieterbeiräte

Durch die Einführung von Unternehmensmieterräten wurde bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Grundlage für eine zusätzliche Möglichkeit und neue Qualität der Mitbestimmung durch die Mieterschaft in den Unternehmen geschaffen. Die Einführungsphase ist abgeschlossen. Die bei den Wahlen aufgetretenen Probleme werden durch die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts evaluiert. Auf dieser Grundlage werden Vorschläge erarbeitet, die Wahlordnung zu verbessern.

Die in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit langem engagiert tätigen Mieterbeiräte und die neuen Unternehmensmieterräte bilden eine verlässliche Partizipationsstruktur der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften streben an, Mieterbeiräte oder vergleichbare Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohnungen auf einheitlicher inhaltlicher Grundlage einzurichten. Dadurch sollen die Mitwirkungsmöglichkeiten auch unmittelbar in den Wohnanlagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gestärkt werden.

7. Steuerung und Begleitung

7.1 Begleitung und Kontrolle der Kooperationsvereinbarung

Zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung wird in enger Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Monitoringsystem durch die Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts aufgesetzt, das regelmäßige Evaluationen ermöglicht und dem Berliner Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Vorschläge zu Optimierung der hier getroffenen Vereinbarungen zur Verfügung stellt. Über die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wird öffentlich jährlich berichtet.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen die hierzu erforderlichen Daten und Unterlagen der Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts auf deren Anforderung zur Verfügung. Es wird darüber eine vertragliche Grundlage für den Datenaustausch zwischen der Wohnraumversorgung Berlin AöR und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschaffen.

7.2 Geltungsdauer

Diese Kooperationsvereinbarung gilt zunächst bis zum Inkrafttreten des novellierten Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung. Sie begründet keine Rechtsansprüche der Mieterin bzw. des Mieters. Diese Vereinbarung ist auf Mieterhöhungserklärungen, die ab 01.01.2017 ausgesprochen wurden und werden, anzuwenden. Zusätzlich gilt sie für Mieterhöhungserklärungen mit Wirksamkeit ab 01.01.2017, die über 8 % Mieterhöhung in den vergangenen vier Jahren oder über 30 € pro Monat liegen. Sofern eine Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen oder Mietzahlungen erfolgten, können die Mieterinnen und Mieter die Einhaltung dieser Kriterien beantragen.

8. Schlussbemerkung

Die vorgenannten Regelungen sind auf den gesamten Mietwohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften anzuwenden. Werden für den Sozialwohnungsbestand abweichende Regelungen getroffen, sind diese anzuwenden bzw. diese Kooperationsvereinbarung für den Sozialwohnungsbestand anzupassen.

Die Kooperationsvereinbarung basiert auf der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Unternehmen, die zu erhalten ist.

Stand: 05.04.2017

[Stand der Broschüre 18.12.2017 - Kuhnert]

Satzung der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts

Die Satzung vom 26.01.2016 ist zuletzt durch Beschluss der Trägerversammlung vom 12.09.2016 geändert worden und lautet nunmehr wie folgt:

§ 1 Trägerversammlung

- (1) Die ordentliche Trägerversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines Geschäftsjahres statt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.
- (2) Die Trägerversammlung ist für alle Angelegenheiten zuständig, die nicht einem anderen Organ durch Gesetz oder durch die Satzung der Anstalt zur ausschließlichen Zuständigkeit überwiesen sind. Zu ihren Aufgaben gehört:
 - a) die Genehmigung der Geschäftsordnung des Verwaltungsrates
 - b) die Änderung der Satzung.
- (3) Über Beschlüsse der Versammlung ist eine Niederschrift anzufertigen.

§ 2 Verwaltungsrat

- (1) Der Verwaltungsrat besteht aus 15 Mitgliedern, die erstmals im ersten Halbjahr 2016 für die Dauer der Legislaturperiode bestellt werden.
- (2) Der Verwaltungsrat wählt aus seiner Mitte eine Sprecherin oder einen Sprecher. Gewählt ist, wer die meisten Stimmen auf sich vereint. Die Wahl gilt, wenn nichts anderes bestimmt wird, für die Dauer der Amtszeit.
- (3) Der Verwaltungsrat soll mindestens einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten.
- (4) Der Verwaltungsrat kann aus seinen Mitgliedern Ausschüsse bilden.
- (5) Die Einberufung des Verwaltungsrates und seiner Ausschüsse hat schriftlich unter Angabe von Ort und Zeit, Mitteilung der Tagesordnung und Übersendung der erforderlichen Unterlagen zu erfolgen. In dringenden Fällen kann der Sprecher / die Sprecherin mündlich, fernmündlich oder per Telefax oder elektronisch einladen.
- (6) Der Verwaltungsrat stimmt dem Wirtschaftsplan zu, soweit dieser erstellt wird. Er genehmigt die Beauftragung von Gutachten und ähnliches bzw. deren Abnahme. Der Verwaltungsrat kann weitere Geschäfte an seine Zustimmung binden.

§ 3 Vorstand

- (1) Der Vorstand führt die Geschäfte der Anstalt.
- (2) Der Vorstand gibt sich durch einstimmigen Beschluss beider Vorstandsmitglieder eine Geschäftsordnung, die der Zustimmung des Verwaltungsrates bedarf.

§ 4 Fachbeirat

Die Anstalt beruft einen Fachbeirat. Seine Mitglieder werden nach Vorgabe des Verwaltungsrates durch den Vorstand berufen. Der Fachbeirat berät die Anstalt sowie die Organe der Wohnungsunternehmen, insbesondere die Mieterräte. Der Fachbeirat wählt aus seiner Mitte ein vorsitzendes Mitglied als Sprecher oder Sprecherin des Fachbeirats sowie ein stellvertretendes vorsitzendes Mitglied. Das vorsitzende Mitglied des Fachbeirates beruft den Fachbeirat mindestens einmal im Jahr, ferner auf Antrag des Vorstandes oder eines Drittels der Mitglieder des Verwaltungsrates oder eines Drittels der Mitglieder des Fachbeirates ein. Das vorsitzende Mitglied leitet die Sitzungen. Der Verwaltungsrat kann eine Geschäftsordnung des Fachbeirates erlassen.

§ 5 Amtsniederlegung

- (1) Jedes Mitglied des Verwaltungsrats und des Fachbeirats kann sein Amt auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Erklärung gegenüber der Anstalt niederlegen.
- (2) Die Bestellung der Nachfolgerin oder des Nachfolgers eines vor Ablauf seiner Amtszeit ausgeschiedenen Mitglieds des Verwaltungsrates erfolgt für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

§ 6 Beschlussfassung

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Die Beschlussfassung erfolgt in der Regel in Sitzungen.

§ 7 Grundsätze

Die Hinweise für Beteiligungen des Landes an Unternehmen gelten sinngemäß (Beschluss des Senats von Berlin vom 15. Dezember 2015).

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 26.01.2016 in Kraft.

Arbeitsplan der WVB

vom 07.02.2017

Arbeitsplan der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts für die Jahre 2017/2018

Aufgabe der WVB ist die Unterstützung des Landes Berlin bei der Steuerung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (WBG). Dazu soll die WVB politische Leitlinien entwickeln, evaluieren und fortschreiben. Gegenstand dieser Leitlinien ist neben dem Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der WBG im engeren Sinne nicht zuletzt die Mietermitbestimmung.

Welche Aufgaben die WVB vorrangig bearbeitet ergibt sich nicht nur aus dem Errichtungsgesetz und der Koalitionsvereinbarung vom Herbst 2016, sondern auch aus den Impulsen, die von Vertreter* innen der Stadtgesellschaft im Fachbeirat artikuliert werden. Vorbehaltlich dessen wird die Anstalt zunächst folgende Aufgaben wahrnehmen:

1. **Mierratswahlen:** Entsprechend der Koalitionsvereinbarung werden die Mieterwahlen evaluiert und Vorschläge zum Umgang mit dabei aufgetretenen Problemen sowie zur Überarbeitung der Wahlordnung erarbeitet. Anhand von Stellungnahmen der WBG zu einem Fragenkatalog und ergänzenden Gesprächen mit an den Wahlen beteiligten Personen wird eine Evaluierung erstellt, im Fachbeirat diskutiert und Vorschläge zu ggf. nötigen Wahlwiederholungen und Änderungen der Wahlordnung vorgelegt. Diese Aufgabe soll im ersten Quartal 2017 abgeschlossen werden.
2. **Mierräte:** Die neu gewählten Mierräte sollen durch die WVB beraten und unterstützt werden. Laut Errichtungsgesetz ist das vor allem Aufgabe des Fachbeirats. Der Vorstand erarbeitet im ersten Quartal 2017 Vorschläge an den Fachbeirat, wie eine Vernetzung und ein Erfahrungsaustausch zwischen den Mierräten organisiert werden kann, in den auch die Mieterbeiräte einbezogen werden sollen. Im Jahr 2017 soll die WVB zu einer Mierrätekonferenz einladen. Darüber hinaus hat die WVB die Aufgabe, die Praxis der Mieter*innenmitbestimmung kritisch zu evaluieren.
3. **Sanierungsstrategien:** Die WVB soll eine vergleichende Analyse der bisherigen Sanierungs- und Modernisierungsstrategien und -praxis der WBG erstellen und diese auch im Kontext der Strategien anderer Unternehmen in Berlin und in anderen Städten bewerten. Dabei sollen behutsame Investitionsstrategien und aufsuchende Beratung besonders berücksichtigt werden. Auf dieser bis Ende 2017 zu schaffenden Grundlage sollen Vorschläge für an den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung orientierte Sanierungsstrategien der WBG erarbeitet werden.
4. **Neubaukosten:** Die WVB soll eine vergleichende Analyse der bisherigen Neubaustrategien und -praxis der WBG erstellen und diese auch im Kontext der Strategien anderer Unternehmen in Berlin und in anderen Städten bewerten. Neben der Qualität der bisher errichteten Neubauten sollen die Baukosten dabei besonders im Fokus stehen. Auf dieser bis

Ende 2017 zu schaffenden Grundlage sollen Vorschläge erarbeitet werden, wie die WBG Neubaukosten senken können.

5. **Vermietungsvorgaben:** Die WVB baut ein Monitoring zur Einhaltung der im WoVG und der Koalitionsvereinbarung festgelegten Vermietungsvorgaben auf. Das Monitoring soll auf den bereits vorhandenen Berichtswesen aufbauen bzw. dieses einbeziehen. Kernaufgabe der WVB ist die Analyse der Zielerreichung und ggf. Vorschläge zur Nachsteuerung der Vorgaben auch mit Blick auf die wohnungspolitischen Wirkungen.

6. **Fachcontrolling:** Entsprechend der Koalitionsvereinbarung übernimmt die WVB im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das wohnungswirtschaftliche Fachcontrolling. Kernaufgabe der WVB ist dabei eine eigene Auswertung und Bewertung der Daten und Analysen. Der Vorstand soll der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis Ende des ersten Quartals 2017 eine Evaluierung des bestehenden Fachcontrolling des BBU vorlegen und auf dieser Grundlage einen Vorschlag zur Weiterentwicklung machen. Dabei soll die Berichterstattung an die Zielgruppen Senat, Abgeordnetenhaus, Fachbeirat und allgemeine Öffentlichkeit und vor allem deren verschiedene Informations- und Beratungsbedürfnisse im Fokus stehen. Darin inbegriffen ist die Auswertung der Zielbilder der WBG, zu denen bis Ende 2017 Vorschläge zu ihrer Weiterentwicklung vorgelegt werden.

7. **Shared Services:** Die WVB soll bis Ende des dritten Quartals 2017 die Ergebnisse des bisherigen Shared Services-Projekts evaluieren und auf dieser Grundlage Vorschläge zu weiteren gemeinsamen Projekten machen. Zu den Vorschlägen für Shared Service-Projekte sollen jeweils spezifische Einsparziele vorgegeben werden.

Beschluss des Vorstands der WVB vom 07.02.2017

Ansprechpartner der WVB

Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin - AöR

Jan Kuhnert

E-Mail: jan.kuhnert@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4807

Philipp Mühlberg

E-Mail: philipp.muehlberg@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4810

www.berlin.de/wohnraumversorgung

Referentin des Vorstands

Katharina Berten

E-Mail: katharina.berten@sensw.berlin.de

Tel.: 030-90139 4890

Geschäftsstelle der Wohnraumversorgung Berlin – AöR

STATTBÄU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

E-Mail: wohnraumversorgung@stattbau.de

Telefon: 030-69 081 171

www.stattbau.de