

Das Wohnraumversorgungsgesetz: ein erster Schritt in die richtige Richtung

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Sozialer Wohnungsbau – Artikel I:

Mietsenkungen im Sozialen WB:

30% Mietbelastungsquote: zwar nur nettokalt, aber dafür verschiedene Regelungen je nach energetischer Beschaffenheit der Häuser.

Der Mietzuschuss wird bei maximal 2,50 Euro/QM bewilligt und die Miete erhöht sich jährlich je nach Inflation.

Außerdem werden auch MieterInnen ohne Anschlussförderung unterstützt, **aber nur bis 10 Euro/QM, ab dann müssen sie selbst den Rest tragen.**

Ergebnis: Insgesamt haben in ca. 97.000 Wohnungen in 2016 haben ca. 20% der Haushalte Anspruch, bei denen ohne Anschlussförderung nur ca. 10% der 25.000 Haushalte.

AV Wohnen im Sozialen Wohnungsbau:

Zudem wird KdU-BezieherInnen der Anteil der Bruttokaltmieten ersetzt, der vom Jobcenter nicht getragen wird (nach Kostensenkungsverfahren). Derzeit dürfen die Richtwerte um bis zu 10% überschritten werden.

Frage: Reicht das aus, um MieterInnen in den Wohnungen zu halten? Wie viele? Der Senat hat uns gesagt, es würden 25.000 Haushalte begünstigt durch diese Regelung.

Sicherung von Bindungen im Bestand:

Nachbindungsfrist bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung von Darlehen wird auf 12 Jahre verlängert (von 10). Bei Verstoß gegen den Bewilligungsbescheid bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens verlängert sich die Bindungsfrist auf 15 Jahre.

Großflächige Bindungsfreistellungen werden zurück genommen und es werden keine neuen genehmigt. Aber als Ausnahmen ist es möglich - die Voraussetzungen dafür klären; zudem gibt es vertragliche Freistellungen, die auch weiter gelten werden, wie viele ist unklar.

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften – Artikel II:

Versorgungsauftrag der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowohl für breite Schichten wie für Benachteiligte wird gesetzlich verankert.

Allerdings sind das zumeist **nur Soll-Bestimmungen.**

Wohnraumvergabe: In Zukunft gibt es 55%-WBS-Quotenregelung. Besonders positiv ist, dass Haushalte mit WBS-Einkommengrenze von 80-100% dabei bevorzugt werden, allerdings ist die genaue Regelung unklar. Von den 55% soll jede 5. Wohnung an GMS-Bedürftige bzw. Flüchtlinge und andere besondere Bedarfsgruppen vergeben werden. Es werden ca. 18.000 Neuvermietungen jährlich bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen getätigt – es sollen ca. 9.000 Wohnungen sozial vergeben werden (2000 Wohnungen davon an „Sonderfälle“ wie Flüchtlinge). Es stellt sich die Frage, ob das die versprochene Stärkung des Geschützten Marktsegments ist, oder ob es wie bereits zugesagt nochmal verstärkt werden soll.

Mieterhöhungen:

15% alle vier Jahre;

Härtefallregelung für WBS-BezieherInnen: Nettokaltmiete wird auf 30%

Nettoeinkommen gekappt; Wohnflächen eher kritisch; Plus bei energetisch schlechtem Gebäudebestand wird die Miete auf 27% gekappt.

Problem: gerade im Altbau reichen die Wohnflächengrenzen nicht aus, viele Menschen werden dann von der Härtefallregelung nicht berührt.

Mieterhöhung bei Modernisierung: max. 9% Mod-Umlage, aber bei Härtefällen (HH mit WBS-Berliner Einkommensgrenze) wird bei OVM plus die Betriebskosteneinsparung Miete gekappt. Außerdem gelten die Härtefallregelungen wie oben beschrieben. Zudem gilt eine zusätzliche **Grenze von OVM plus 20% als Höchstgrenze**; Ausgenommen von einer Regelung sind umfassende Modernisierungen, angelehnt an Mietpreisbremse (1/3 der Neubaukosten).

Wenn eine **Schufa-Auskunft** negativ ist, darf nicht deshalb die Wohnung verweigert werden. Offene Fragen: wer kontrolliert das bzw. wie stellt man sicher, dass das auch eingehalten wird oder andere Gründe nicht vorgeschoben werden? Leute müssen dann klagen, das wird realpolitisch nicht funktionieren.

Zwangsräumungen und fristlose Kündigungen: Beratungs- und Mediationsverfahren sollen fristlose Kündigungen vermeiden, bei fristloser Kündigung muss Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden. Frage: Rolle der Jobcenter? Was passiert, wenn die das vergeigen? Wer richtet die Beratung ein, gibt es die je nach LWBG oder je Bezirk?

Eigenkapitalaufstockung: 50 Millionen pro LWBG pro Jahr, wobei das nicht im Gesetz steht! Erst ab 2018 soll es eine starke Aufstockung geben.

Neubau: Mindestens 30% der Neubauwohnungen sollen jeweils Sozialwohnungen (gefördert) werden.

Ankauf: vornehmlich sollen Wohnungen in innerstädtischen Lagen angekauft werden. Sozialwohnungen sollen zum Verkehrswert angekauft werden. Bisher sind fast alle durch die LWBGs geprüften Objekte zu teuer, außerdem sind die Entscheidungsprozesse zu lang; Aber zudem gibt es eine Ankau fförderung durch den Fonds, die zwar nicht weiter spezifiziert ist, aber Ankäufe erleichtert.

Anstalt öffentlichen Rechts - Artikel III: „Wohnraumversorgung Berlin“

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 Energiemaßnahmen.

Organe der AöR:

Trägerversammlung: SenFin und SenStadtUm, sie entscheidet über die Genehmigung des Jahresabschlusses, die Entlastung des Vorstandes, die Prüfung und Geltendmachung des Jahresabschlusses, die Entlastung des Vorstands...

Vorstand: zwei Mitglieder, die jeweils von SenFin und SenStadtUm benannt werden, ist zuständig für Jahresabschluss...

Fachbeirat: diesen setzt der Senat ein, es sollte aber Mitsprache des Parlaments geben!

Ein weiteres Organ ist der **Verwaltungsrat:** besteht aus 15 Mitgliedern, 8 davon ernannt der Senat, 5 die Beschäftigtenvertretungen und 2 werden vom Fachbeirat benannt. Er überwacht die Geschäftsführung des Vorstands - auch da sollte es eine Mitsprache des Parlaments geben (Kontrollfunktion).

Vetorecht der AöR bei Veräußerung von Gesellschaftsanteilen: sehr vage formuliert; es sollte klar formuliert, dass nicht nur bei Landesbeteiligungen Veto eingelegt werden kann, sondern bei allen Wohnungsverkäufen. Die Veräußerung ist ausgeschlossen, sofern mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrats widersprechen.

Miiterräte: je Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft wird ein Mieterrat einberufen. Mieterräte benennen jeweils eine Person für den Aufsichtsrat der LWBGs.

Sondervermögen - Artikel IV

Sondervermögen unterliegt keinerlei parlamentarischer Kontrolle

Fonds für Modernisierung, Ankauf usw.: lediglich 3,5 Mio.; erst ab 2017/18 soll es eine deutliche Erhöhung geben.

Belegungsbindungen sollen als einmaliger Zuschuss parallel zum Kauf möglich werden, dann kann auch Genossenschaft oder LWBG ankaufen.

Neubaufonds des Senats: jährlich 128 Mio. Euro.; In Zukunft sind ebenso Zuschüsse möglich, bis zu 40% der Baukosten.