

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

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



Der Senat von Berlin  
- StadtUm .- IV A 27 -  
Tel.: 90139 (9139)- 4762

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

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

#### A. Problem

Seit 2011 steigt die Einwohnerzahl Berlins jährlich um 40.000 bis 50.000 Menschen. Dadurch sind zunehmend Anspannungen am Wohnungsmarkt entstanden. Vor allem die Angebotsmieten freier Wohnungen sind stark gestiegen, und es werden nur noch wenige Wohnungen zu Mieten angeboten, die auch für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar sind. Zusätzlich wächst das Problem durch das Auslaufen von Förderbindungen und jährliche Mietanhebungen im Sozialen Wohnungsbau.

Die Initiative Mietenvolksentscheid hat zu einer breiten mietenpolitischen Diskussion beigetragen. Der im März 2015 vorgelegte Entwurf eines Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz) erhielt innerhalb weniger Wochen mehr als 40.000 Unterstützungs-Unterschriften.

Auf Grundlage der Ergebnisse von Gesprächen zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Initiative, Fraktionen des Berliner Abgeordnetenhauses und des Senats hat der Senat den Entwurf des „Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz WoVG Bln)“ erarbeitet. Diesen leitet der Senat hiermit dem Abgeordnetenhaus zur weiteren Beratung und Entscheidung zu.

#### B. Lösung

Das Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) ist ein Artikelgesetz mit folgenden sieben Artikeln:

**Artikel 1:** Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin: Mit dieser Gesetzesänderung wird ein neues Konzept für die finanzielle Unterstützung der Mieterinnen und Mieter in den vorhandenen Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus eingeführt. Zudem werden bestehende Förderbindungen im Sozialen Wohnungsbau gesichert.

**Artikel 2:** 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
- Mieterräten und deren Vertretung in den Aufsichtsräten der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

**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.

**Artikel 4:** Neues Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Berlin“. Diesem nicht rechtsfähigen Sondervermögen fließen die ab dem Haushaltsjahr 2014 noch verfügbaren bzw. in künftigen Haushaltsjahren bereitzustellenden Mittel zur Förderung des Wohnungsneubaus und der Modernisierung und Instandsetzung sowie die Zins- und Tilgungsleistungen für Finanzierungen zu, welche aus diesem Sondervermögen geleistet werden (revolvierender Fonds). Das Sondervermögen wird von der Investitionsbank Berlin treuhänderisch verwaltet.

**Artikel 5:** Änderung des Gesetzes über Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG): Die Fachaufsicht der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung über das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin wird bei Nr. 9 in den Zuständigkeitskatalog der Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz (AZG) eingefügt.

**Artikel 6:** Änderung des Gesetzes über die Investitionsbank Berlin (Investitionsbankgesetz – IBBG): Die Prüfungspraxis der Investitionsbank Berlin im bestehenden Sozialen Wohnungsbau wird bzgl. Mieten- und Betriebskostenprüfungen sowie Prüfungen des Instandhaltungszustandes präzisiert und um Beratungsaufgaben bei der Modernisierung und Instandsetzung erweitert. Mieterinnen und Mieter erhalten ein Auskunftsrecht über Förderbestimmungen, die ihren Mietvertrag betreffen.

**Artikel 7:** Inkrafttreten.

### C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Die Gesetzesregelungen konkretisieren die Ergebnisse der unter A. angesprochenen Verständigung und sind insoweit als Ergebnis dieser Verständigung alternativlos.

**Artikel 1** sichert die Wohnraumversorgung von Haushalten, deren Einkommen innerhalb der Berliner Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus liegt, in den Beständen des Sozialen Wohnungsbaus mit und ohne Anschlussförderung.

**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 Mieterrats und dessen Vertretung im Aufsichtsrat gestärkt.

Durch **Artikel 3** wird eine Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“ errichtet, die eine zusätzliche themenorientierte Bündelung der Beratung für die landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Senat leisten soll.

Mit **Artikel 4** wird ein „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ errichtet. Dieses erhöht die finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohnungsneubauförderung und schafft Grundlagen für die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum.

**Artikel 5** regelt die Fachaufsicht der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung über das „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“.

Mit **Artikel 6** wird die Kontrolle von Mieten, Betriebskosten und Instandhaltungszustand der Förderobjekte des vorhandenen Sozialen Wohnungsbaus intensiviert. Die Regelungen tragen zur sozialverträglichen energetischen und altersgerechten Modernisierung insbesondere der älteren Bestände des Sozialen Wohnungsbaus bei.

Mit **Artikel 7** wird gewährleistet, dass die vorstehend genannten Regelungen zeitlich früher in Kraft treten als im Falle eines Mietenvolksentscheides, dessen Ausgang nicht sicher vorhersagbar wäre und der im Erfolgsfalle frühestens 2017 Gesetzeskraft erlangen würde.

#### D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Das Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter. Es wendet sich unmittelbar an alle Geschlechter sowie an juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts. Die Gesetzeswirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Gesetzesadressatinnen und -adressaten ein. Geschlechterdifferenzierte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

##### **Kostenauswirkungen auf Privathaushalte:**

- a) Durch einkommensabhängige Mietzuschüsse (geregelt in Artikel 1) wird sichergestellt, dass Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen innerhalb der Berliner Einkommensgrenzen für den Sozialen Wohnungsbau liegt und deren Wohnflächen bestimmte Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten, höchstens 30 Prozent ihres anrechenbaren Haushaltseinkommens für die Nettomiete aufwenden müssen. Bei Wohngebäude in schlechtem energetischen Zustand kann diese Quote auf bis zu 25 Prozent des anrechenbaren Einkommens sinken.
- b) Die Regelungen des Artikel 2 verbessern die Chancen insbesondere einkommensschwächerer Haushalte auf Wohnraumversorgung in den Wohnungsbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Zudem werden einkommensschwächere Bestandsmieterhaushalte durch Härtefallregelungen bei Mieterhöhungen vor finanzieller Überforderung geschützt.
- c) Die Einrichtung des „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ (Artikel 4) trägt zur Ausweitung des Bestandes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie zur Dämpfung der Mietenentwicklung bei geförderten Modernisierungsmaßnahmen bei.

## **Kostenauswirkungen auf Wirtschaftsunternehmen:**

- a) Die aus dem Landeshaushalt zu finanzierenden Mietzuschüsse (Artikel 1) können dazu beitragen, die von Eigentümerinnen und Eigentümern im Sozialen Wohnungsbau geleisteten Mietverzichte zu verringern.
- b) Die mieterbezogenen Regelungen in Artikel 2 führen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu Einnahmемinderungen.
- c) Die Eigenkapitalausstattung der landeseigenen Wohnungsunternehmen wird durch Übertragung landeseigener Grundstücke und von Bestandsimmobilien, durch künftige Eigenkapitalzuführungen und durch den zweckgebundenen Verbleib und Einsatz erwirtschafteter Überschüsse in den Unternehmen gestärkt (Artikel 2).
- d) Aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ zu finanzierende Förderprogramme können von allen Investorinnen und Investoren nach Maßgabe der jeweiligen Förderbindungen genutzt werden.

## F. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten der in Artikel 1 enthaltenen einkommensabhängigen Mietzuschüsse werden wie folgt geschätzt:

Jahr	Gesamtkosten in Mio. €
2016	39,8
2017	39,9
2018	43,8
2019	44,0
2020	44,4
2016 – 2020 insgesamt	211,9

Einzelheiten zur Kostenschätzung sind der Begründung zu Artikel 1 zu entnehmen.

Die Höhe der Einnahmемinderungen, welche den landeseigenen Wohnungsunternehmen durch Artikel 2 entstehen werden, lässt sich gegenwärtig nicht präzise bestimmen.

Die Kosten der Errichtung der Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“ (Artikel 3) werden aus dem laufenden Haushalt getragen. Dabei handelt es sich um laufende Betriebskosten in einer geringen Größenordnung, da die Anstalt vermögenslos ist und keine eigene Investitionstätigkeit entfaltet.

Im Übrigen werden in Artikel 3 (Eigenkapitalzuführungen an die landeseigenen Wohnungsunternehmen) und Artikel 4 (Wohnraumförderfonds) des Gesetzes lediglich die rechtlichen Grundlagen für die geplanten Instrumente geschaffen. Die konkrete finanzielle Ausstattung dieser Instrumente erfolgt jeweils im Rahmen der Entscheidungen über den Landeshaushalt.

Ähnliches gilt für Artikel 6 (Intensivierung der Kontrolltätigkeit der Investitionsbank Berlin beim Sozialen Wohnungsbau). Über die Art und Weise der Umsetzung dieser Regelungen durch eigenes Personal und/oder durch Beauftragung qualifizierter Dritter mit Teilaufgaben entscheidet der Verwaltungsrat der Investitionsbank Berlin auf Vorlage des Vorstandes.

#### G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Gesetz wirkt sich auf das Wohnraumangebot und die Wohnraumversorgung im gesamten Stadtgebiet aus. Dabei erhöht es nicht zuletzt die Möglichkeiten einkommensschwächerer Haushalte, trotz steigender Mieten in der inneren Stadt wohnen zu bleiben oder hier Wohnraum in Förderobjekten zu finden.

#### H. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Gesetz selbst hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Die aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“ (Artikel 4) zu fördernden Maßnahmen im Wohnungsbestand (energetische Sanierung) und beim Neubau (aufgrund verschärfter Energieeffizienzanforderungen i.d.R. deutlich niedrigerer Energieverbrauch als im Wohnungsbestand) werden insgesamt umweltentlastend wirken.

#### I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

#### J. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Der Senat von Berlin  
- StadtUm - IV A 27 -  
Tel.: 90139 (9139) - 4762

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e  
- zur Beschlussfassung -

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

-----  
Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

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

Vom

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1**

**Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin**

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

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Die Angabe zu § 2 erhält folgende Fassung:  
„§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)“.
  - b) Nach der Angabe zu § 11 wird folgende Angabe eingefügt:  
„§11a – Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen“.
2. § 2 wird wie folgt gefasst:



## „§ 2

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

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

übersteigt.

- (2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:
- a) 50 m<sup>2</sup> bei einem Einpersonenhaushalt;
  - b) 65 m<sup>2</sup> bei einem Zweipersonenhaushalt;
  - c) 80 m<sup>2</sup> bei einem Dreipersonenhaushalt;
  - d) 90 m<sup>2</sup> bei einem Vierpersonenhaushalt;
  - e) zusätzlich 12 m<sup>2</sup> für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

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

- (3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln. Die maßgebliche Energieeffizienzklasse oder der Endenergiewert ist dem gültigen Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zu entnehmen.
- (4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben nur dann einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist. Die anrechnungsfähige Nettokaltmiete wird

bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.

- (5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttokaltmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.
- (6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.
- (7) Ein Mietzuschuss wird maximal in Höhe von monatlich 2,50 Euro pro m<sup>2</sup> der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der in Satz 1 genannte Betrag verändert sich am 1. April 2017 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Der jeweils geänderte Betrag ist jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.
- (8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat
  1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
  2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,
  3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

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

- (9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

- (10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt."

3. Im zweiten Abschnitt wird nach § 11 folgender § 11a eingefügt:

#### **„§ 11a**

#### **Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen**

- (1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung nach dem 1. Januar 2016 vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 16 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291) geändert worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist).
- (2) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b) des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des fünfzehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.
- (3) Vorzeitige barwertige Rückzahlungen von Förderdarlehen (Aufwendungsdarlehen) haben keine Auswirkungen auf das planmäßige Ende der öffentlichen Wohnungsbindungen und begründen keine Möglichkeit der Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten.
- (4) Allgemeine Freistellungen nach § 30 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes sind ausgeschlossen.“

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

### **§ 2**

#### **Wohnungsvergabe und Mietentwicklung**

- (1) 55 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen an wohnberechtigte Haushalte nach § 3 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 Absatz 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung vergeben werden.

- (2) Bewerberinnen und Bewerber um eine Mietwohnung darf die Anmietung einer Wohnung nicht allein wegen einer negativen Bonitätsauskunft einer privaten Auskunftsei verweigert werden.
- (3) Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen sollen nach dem Wohnwert und der Größe der Wohnungen gestaffelt werden und für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein.
- (4) Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 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 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, von größer als 170 kWh/m<sup>2</sup>/a wohnt.
- (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.

### **§ 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) 16800 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt;
  - b) 25200 Euro pro Jahr für einen Zweipersonenhaushalt;
  - c) zusätzlich 5740 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 m<sup>2</sup> bei einem Einpersonenhaushalt;
  - b) 60 m<sup>2</sup> bei einem Zweipersonenhaushalt;
  - c) 75 m<sup>2</sup> bei einem Dreipersonenhaushalt;
  - d) 85 m<sup>2</sup> bei einem Vierpersonenhaushalt;
  - e) zusätzlich 12 m<sup>2</sup> für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.
- (5) Bei Vorliegen besonderer Lebensumstände, wie bei kürzlichem Tod eines Haushaltsmitgliedes oder bei Rollstuhlbenutzung, können die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze um bis zu 20 Prozent anerkennen. Dasselbe gilt, wenn die Wohnung Besonderheiten in ihrem Wohnungsgrundriss aufweist, welche eine deutlich höhere Wohnfläche bewirken, als diese bei Wohnungen mit ähnlicher Wohnqualität üblich ist.

### **§ 4 Kündigung**

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

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

## **§ 5 Eigenkapitalausstattung**

- (1) Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben werden 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.

## **§ 6 Mieterräte**

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

- (4) Die Mitglieder der Mieterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Mieterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Mieterrats fest und erlässt die Wahlordnung.
- (5) Die Tätigkeit im Mieterrat ist ehrenamtlich. Eine Aufwandsentschädigung und Fortbildungsmaßnahmen können gewährt werden. Diese Aufwendungen werden im Geschäftsbericht veröffentlicht. Die Wohnungsunternehmen sollen die Tätigkeit der Mieterräte angemessen unterstützen.
- (6) Bewerberinnen und Bewerber für den Mieterrat müssen gesellschaftliche Funktionen sowie wirtschaftliche, auch persönliche Interessenkonflikte offenlegen.
- (7) Neben den Mieterräten können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden.

## **§ 7**

### **Vertretung der Mieterschaft 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.



## **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.

#### **§ 2**

##### **Gegenstand der Anstalt**

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

#### **§ 4**

### **Verpflichtungserklärungen**

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

#### **§ 5**

### **Wirtschaftsführung und Rechnungswesen**

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

#### **§ 6**

### **Treue- und Schweigepflicht**

- (1) Die Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vorstands der Anstalt sind verpflichtet, sich für das Wohl der Anstalt einzusetzen. Sie haben alles zu unterlassen, was 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.

## **Artikel 4**

### **Gesetz über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“**

#### **§ 1**

##### **Errichtung**

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

#### **§ 2**

##### **Zweck**

- (1) Das Sondervermögen dient der Finanzierung von Förderprogrammen und der Durchführung notwendiger Dienstleistungen
1. zum Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums,
  2. zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum,
  3. zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie
  4. zum Erwerb von bestehendem Wohnraum,
- wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgt.
- Eine Finanzierung erfolgt nur für solche Förderprogramme, für deren Durchführung die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen Verwaltungsvorschriften erlassen hat.
- (2) Entnahmen aus dem Sondervermögen sowie der Einsatz für andere als die in Absatz 1 genannten Zwecke sind unzulässig.

#### **§ 3**

##### **Stellung im Rechtsverkehr**

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

## **§ 4 Finanzierung**

- (1) Auf das Sondervermögen werden die auf der Grundlage des Haushaltsgesetzes 2014/2015 bereitgestellten Mittel des Wohnungsneubaufonds übertragen.
- (2) Dem Sondervermögen werden Mittel zur Wohnraumförderung für die in § 2 Absatz 1 genannten Zwecke nach Maßgabe der Feststellungen in den jeweiligen Haushaltsgesetzen des Landes zugeführt.
- (3) Dem Sondervermögen fließen die Zins- und Tilgungsleistungen aus den als Darlehen vergebenen Mitteln gemäß der Absätze 1 und 2 zu.
- (4) Dem Sondervermögen zugeführte Mittel, welche zum jeweiligen Jahresende nicht durch Förderzusagen gebunden sind, verbleiben dem Sondervermögen als Rücklage. Die Rücklage kann in den Folgejahren zur Finanzierung von Förderprogrammen gemäß § 2 verwendet werden.

## **§ 5 Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum**

- (1) Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum wird mindestens in Höhe von 3,5 Mio. Euro jährlich im Rahmen des Berlin-Beitrags der Investitionsbank Berlin (IBB) durch die IBB ausgereicht.
- (2) Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung durch die IBB im Rahmen des Berlin-Beitrags wird im Wirtschaftsplan des Sondervermögens nach § 6 nachrichtlich nachgewiesen.

## **§ 6 Wirtschaftsplan**

- (1) Alle Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Verbindlichkeiten des Sondervermögens werden in einem Wirtschaftsplan veranschlagt. Der Wirtschaftsplan ist in Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträgen und Verbindlichkeiten auszugleichen.
- (2) Im Übrigen ist § 113 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung anzuwenden.

## **Artikel 5**

### **Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes**

In Nummer 9 der Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. 1996, S. 302, 472), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) geändert worden ist, wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Fachaufsicht und Genehmigung des Wirtschaftsplans für das „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“.“

## **Artikel 6**

### **Änderung des Investitionsbankgesetzes**

In § 3 des Investitionsbankgesetzes vom 25. Mai 2004 (GVBl. S. 226), das zuletzt durch Artikel II des Gesetzes vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 45) geändert worden ist, werden folgende Absätze 6 und 7 angefügt:

„(6) Im Rahmen der ihr nach § 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung soll die Investitionsbank Berlin jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung

- a) der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete,
  - b) der letzten Betriebskostenabrechnung sowie
  - c) der ausreichenden Instandhaltung der Objekte
- durchführen.

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

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

## **Artikel 7**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2016 in Kraft.

A. Begründung

## **a) Allgemeines**

### **1. Anlässe für den Gesetzentwurf**

#### ***Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung***

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

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

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

Infolge der Attraktivität Berlins drängt in Erwartung steigender Immobilien- und Mietpreise seit Jahren Anlagekapital aus dem In- und Ausland nach Berlin. Dies führt zu weiterem Nachfragedruck und steigenden Preisen. Vor allem für Wohnungsuchende haben sich die Wohnungsmarktbedingungen erheblich verschlechtert. Auswertungen der Angebotsmieten von im Internet angebotenen Mietwohnungen (jeweils IV. Quartal eines Jahres) zeigen, dass in Berlin von 2009 bis 2014 die Angebotsmieten um 43 Prozent gestiegen sind. Hierbei ging insbesondere das Angebot an preisgünstigen Wohnungen stark zurück: 2013/2014 wurden nur 10 Prozent der im Internet angebotenen Wohnungen zu Nettokaltmieten von weniger als 6,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich angeboten. Dies bedeutet, dass vor allem Haushalte mit geringeren Einkommen immer größere Probleme haben, bei der Wohnungssuche eine für sie passende Wohnung zu finden.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wirkt sich – bisher noch in deutlich schwächerer Form – auch auf die Bestandsmieten aus. Der Durchschnittswert aller im Berliner Mietspiegel 2003 abgebildeten nicht preisgebundenen Mieten lag bei 4,24 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (monatliche Nettokaltmiete). Beim Mietspiegel 2013 lag dieser Wert bei 5,54 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Die Bestandsmieten sind somit von 2003 auf 2013 im Mittel um 30,7 Prozent (entspricht rd. 3,07 Prozentpunkten pro Jahr) gestiegen. Der Mittelwert des im Mai

veröffentlichten Berliner Mietspiegels 2015 liegt bei 5,84 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Dies entspricht einem Anstieg der Bestandsmieten gegenüber 2003 im Mittel um 37,7 Prozent. Der jährliche Anstieg über den Gesamtzeitraum hat sich dadurch geringfügig (auf rd. 3,14 Prozentpunkte pro Jahr) verstärkt. Dies verschärft zunehmend die anhaltenden Versorgungsschwierigkeiten einkommensschwächerer Haushalte. Haushalte, deren Einkommensentwicklung nicht mit der Mietentwicklung Schritt hält, sind gezwungen, stetig steigende Anteile ihres Nettoeinkommens für die Mietzahlung aufzuwenden.

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

### ***Wohnungs- und mietenpolitische Maßnahmen des Senats seit 2012***

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Die durchschnittliche Nettokaltmiete (Ist-Miete) stieg im Sozialen Wohnungsbau von 4,72 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich im Jahr 2006 auf 5,91 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich im Jahr 2014. Sie liegt damit oberhalb der Durchschnittsmiete im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand (gemäß Mietspiegel 2015 durchschnittlich 5,84 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich). Ein weiterer Anstieg der Mieten im Sozialen Wohnungsbau ist absehbar. Erstens liegt die im Sozialen Mietwohnungsbestand tatsächlich verlangte Miete (Ist-Miete) unterhalb der preisrechtlich zulässigen Miete, welche die Vermieter verlangen dürften, wenn sie alle die nach dem Kostenmietrecht des Sozialen Wohnungsbau zulässige Durchschnittsmiete voll ausschöpfen würden (durchschnittlich 7,33 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche). Zweitens erhöht sich in den Beständen mit Anschlussförderung die rechtlich zulässige Miete jährlich förderungsbedingt um 0,1278 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Alle drei Jahre treten noch die bundesrechtlich geregelten Anpassungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex hinzu. Drittens ist in dem vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Mietwohnungsbestand rechtlich die Erhöhung der Miete auf die volle Höhe der Kostenmiete grundsätzlich zulässig. Bisher hat die große Mehrzahl der Eigentümer diese nicht geltend gemacht, obwohl sie miet- und förderrechtlich nicht daran gehindert wären, diese Miete auch tatsächlich zu verlangen.

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

### ***Initiative Mietenvolksentscheid***

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Gegenstände des Gesetzes

Das Gesetz ist ein Artikelgesetz mit folgenden sieben Artikeln:

- **Artikel 1:** Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin
- **Artikel 2:** Erlass eines neuen Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung
- **Artikel 3:** Neues Gesetz zur Errichtung der Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“
- **Artikel 4:** Neues Gesetz über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“
- **Artikel 5:** Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes
- **Artikel 6:** Änderung des Investitionsbankgesetzes
- **Artikel 7:** Inkrafttreten

Das Gesetz beinhaltet somit

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

- **Artikel 2:** Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen,
- **Artikel 3:** Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“,
- **Artikel 4:** Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“,

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

- **Artikel 1:** Wohnraumgesetz Berlin,
- **Artikel 5:** Allgemeines Zuständigkeitsgesetz,
- **Artikel 6:** Investitionsbankgesetz,

c) **Artikel 7:** die Regelung zum Inkrafttreten.

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

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

bezogen. Sie betreffen dabei Gegenstände, für deren rechtliche Regelung der

**Landesgesetzgeber** unter Beachtung der jeweils einschlägigen Bundes- und EU-rechtlichen Rahmenbedingungen die **volle Gesetzgebungskompetenz** hat.

In Verbindung mit der Regelung zum Inkrafttreten (Artikel 7; seitens des Senats wird ein Inkrafttreten zum 01. Januar 2016 befürwortet) haben vor allem die Regelungen

- Artikel 1 Änderung Wohnraumgesetz Berlin und
- Artikel 4 „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“

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

### 3. Zusammenfassender Überblick über das Artikelgesetz

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

- zum Sozialen Wohnungsbau (3.1 bis 3.3): Artikel 1 und Artikel 6,
- zu den landeseigenen Wohnungsunternehmen (3.4 und 3.5): Artikel 2 und Artikel 3,
- zum Wohnraumförderfonds Berlin (3.6): Artikel 4 und Artikel 5.

#### 3.1 Artikel 1 Nr. 2.: Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin: Neufassung von § 2 Wohnraumgesetz Berlin: Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)

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

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

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

- (2) Ein Mietzuschuss wird grundsätzlich dann gezahlt, wenn die Nettokaltmiete für den angemessenen Umfang der Wohnfläche die Grenze von 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens des Haushalts überschreitet. Bei anspruchsberechtigten Haushalten, die in Gebäuden mit schlechtem energetischem Zustand (ab Energieeffizienzklasse F;

nachgewiesen durch den Gebäude-Energieausweis) wohnen, wird der Mietzuschuss bereits bei geringeren Nettokaltmietenbelastungen gezahlt (ab 25 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens, wenn das Gebäude in einem sehr schlechten energetischen Zustand ist: Energieeffizienzklasse H). Die Höhe des Mietzuschusses beträgt maximal 2,50 Euro pro m<sup>2</sup> der angemessenen Wohnfläche. Diese Obergrenze wird durch Anbindung an den Verbraucherpreisindex für Deutschland jährlich weiterentwickelt.

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

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

### **3.2 Artikel 1 Nr. 3.: Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin: § 11a - Sicherung von Bindungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen**

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

Für vorzeitige Rückzahlungen zum Barwert, die von 2011 bis 2013 auf der Grundlage des Wohnraumgesetzes Berlin u.a. mit dem sofortigen Bindungsende für jede zweite frei werdende Wohnung sowie einer Neufestsetzung der Miete und des Bindungszeitraums auf zwanzig Jahre ab Darlehensrückzahlung verbunden waren, wird jetzt geregelt, dass künftige Barwertrückzahlungen weder zu einer Verkürzung des Bindungszeitraums führen noch die

Möglichkeit der kategorischen Freistellung der geförderten Wohnungen von den Bindungen eröffnen. Des Weiteren werden allgemeine Freistellungen von den öffentlichen Belegungsbindungen untersagt.

### **3.3 Artikel 6: Änderung des Investitionsbankgesetzes**

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

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

a) Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Mieten,

b) Betriebskostenabrechnungen und

c) Instandhaltung der im Ersten Förderweg geförderten Mietwohnungen

vorgibt. Dies orientiert sich an dem Ziel, dass jede in Bindungen befindliche Wohnung mindestens in einem fünfjährigen Turnus von der IBB auf Einhaltung der Förderbedingungen geprüft werden soll. Darüber hinaus wird der IBB ohne die Vorgabe eines festen Turnus, aber mit Schwerpunktsetzung bei den älteren Förderjahrgängen, die Aufgabe übertragen, Eigentümer zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung ihrer Objekte mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen zu beraten. Indem die aufgeführten Regelungen auf eine stärkere Kontrolle der Miet- und Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau abstellen, ergänzen sie sinnvoll die Mietzuschuss-Regelungen des Artikels 1 Nr. 2.

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

### **3.4 Artikel 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

deutlich unter dem Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels 2015 (5,84 Euro pro m<sup>2</sup> 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 Mieterückständen** (§ 4),
- (4) **Eigenkapitalzuführung** und **Verbleib von Überschüssen im Unternehmen** (§ 5)
- (5) sowie der Einrichtung je eines **Mierrats** (§ 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 freierwerdender 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 Mieterückständen (§ 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 **Mieterrats** (§ 6) bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen gesetzlich verankert. Die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Mieterrats werden nach einem vom jeweiligen Aufsichtsrat festzulegenden Wahlverfahren aus der Mitte der Mieterschaft gewählt, wobei die Zusammensetzung des Mieterrats die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren soll (§ 6 Absatz 4). Die Mieterräte haben umfassende Auskunfts- und Stellungnahmerechte zu den wesentlichen Unternehmensentscheidungen (§ 6 Absätze 2 und 3). Der Mieterrat soll durch ein aus seiner Mitte benanntes Mitglied und einen Gast im **Aufsichtsrat** vertreten sein (§ 7).

### **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.

### **3.6 Artikel 4: Neues Gesetz über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“ in Verbindung mit Artikel 5: Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes**

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

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

Das Sondervermögen wird zweckgebunden für die Finanzierung von Förderprogrammen und für die Durchführung notwendiger Dienstleistungen

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

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

Das Sondervermögen ist nicht rechtsfähig und verfügt über kein eigenes Personal (§ 3 Absatz 1). Es wird von der Investitionsbank Berlin treuhänderisch verwaltet und untersteht der Fachaufsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (§ 3 Absatz 2). In diesem Zusammenhang wird durch Artikel 5 der Zuständigkeitskatalog der Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz (AZG) bei Nr. 9 Zuständigkeiten der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung) um die Zuständigkeit "Fachaufsicht und Genehmigung des Wirtschaftsplans für den Wohnraumförderfonds" erweitert.

## **b) Einzelbegründung**

### **1. Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnraumgesetzes Berlin)**

#### **Zu Nummer 1 (Änderung der Inhaltsübersicht WoG Bln)**

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

#### **Zu Nummer 2 (§ 2 WoG Bln)**

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

#### Zu Absatz 1

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

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

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

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

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

Mieterhaushalte in energetisch schlechten Gebäuden haben bei ansonsten gleichen Verhältnissen Anspruch auf einen höheren Mietzuschuss. Der höhere Mietzuschuss ist ein Ausgleich für die höheren Heizkosten bei energetisch schlechten Gebäuden. Maßgebend für die Berücksichtigung einer niedrigen Mietbelastung ist die Einteilung in Energieeffizienzklassen gemäß Anlage 10 der Energieeinsparverordnung. Danach ergibt sich:

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

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

#### Zu Absatz 2

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

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

### Zu Absatz 3

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

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

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

### Zu Absatz 4

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

Um zu verhindern, dass die Eigentümer die Miete auf die volle Kostenmiete anheben, wird eine Höchstgrenze für die anrechenbare Nettokaltmiete von 10 Euro pro m<sup>2</sup> monatlich eingeführt.

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

Der Mietzuschuss nach diesem Gesetz wird ausschließlich für Haushalte in Objekten mit der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gewährt. Bei Objekten ohne Anschlussförderung, bei denen aufgrund von § 5 Absatz 1 WoG Bln die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete (z. B. bei Zwangsversteigerung, freihändigem Verkauf oder Veräußerung von mehr als 50 Prozent der Eigentümer-Gesellschaftsanteile), reduziert sich gemäß § 5 Absatz 3 S. 1 WoG Bln eine über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Investitionsbank Berlin hat die Mieter entsprechend zu unterrichten (§ 5 Absatz 3 S. 2 WoG Bln).

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

#### Zu Absatz 5

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

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

#### Zu Absatz 6

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

#### Zu Absatz 7

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

#### Zu Absatz 8

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

#### Zu Absatz 9

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

### Zu Absatz 10

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

### **Zu Nummer 3 (§ 11a WoG Bln)**

#### Zu Absatz 1

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



## Zu Absatz 2

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

## Zu Absatz 3

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

## Zu Absatz 4

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

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

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

Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung aufgrund des Anspruchs auf Mietzuschuss in Sozialmietwohnungen sind von den Einkommensverhältnissen der Mieterhaushalte und der konkreten Miethöhe abhängig. Das zukünftige Mieterhöhungsverhalten der Vermieterinnen und Vermieter ist ebenfalls entscheidend. Wesentliche Grundlage der Kostenschätzung sind Ergebnisse einer vom Institut Analyse & Konzepte im Februar/März 2015 durchgeführten repräsentativen Mieterbefragung im Sozialen Wohnungsbau. Aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Bedingungen für die Bestände mit und ohne Anschlussförderung (variierende Förderung/Begrenzung der Kostenmiete, gesonderte Mietzuschussregeln des § 2 Absatz 4 WoG Bln (neu) für Bestand ohne Anschlussförderung) sind die Kosten für diese Segmente getrennt zu schätzen.

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

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

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

### Mietzuschuss im Bestand MIT Anschlussförderung

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

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

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

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

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

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

### Mietzuschuss im Bestand OHNE Anschlussförderung

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Auslastung der Investitionsbank Berlin gilt aufgrund der aktuellen Ausweitung des Arbeitsumfangs durch den Ausbau der Wohnungsneubauförderung, der aufgrund Artikel 6 WoVG Bln zusätzlichen Prüfungen von Mieten und Betriebskosten und Instandhaltung von Sozialmietwohnungsbeständen sowie dem Auftrag zur Beförderung der behutsamen Modernisierung von Sozialwohnungsbeständen ähnliches wie für die Bezirksämter.

Als Verwaltungskosten werden für die Beauftragung des externen Dienstleisters sowie die Einrichtung der Fachaufsicht bei der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung insgesamt durchschnittlich 4,6 Mio. Euro pro Jahr für die Jahre 2016 bis 2020 veranschlagt.

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

Für die Fachaufsicht bedarf es ab 2016 bei der für Wohnen zuständigen Verwaltung 3,0 zusätzlicher Beschäftigungspositionen.

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

### **Zu § 1 (Aufgaben und Ziele)**

#### Zu Absatz 1

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

#### Zu Absatz 2

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

#### Zu Absatz 3

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

Mietpreiserhöhungsdruck zu dämpfen. Die Veräußerung von Mehrfamilien-Miethäusern kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht. 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.

#### Zu Absatz 4

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

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

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

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

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

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

### Zu Absatz 1

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

### Zu Absatz 2

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

### Zu Absatz 3

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

### Zu Absatz 4

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

### Zu Absatz 5

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

### **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“ Haushaltneuttoeinkommen 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 kurzlichem Tod eines Haushaltsmitglieds eine Überschreitung bis höchstens 20 Prozent zugelassen werden. Die Wohnflächenobergrenzen sollen beim Vorliegen besonderer Lebensumstände keine statischen Vorgaben darstellen, sondern der individuellen Situation angepasst werden. Die Begrenzung auf 20 Prozent stellt den Rahmen für die Angemessenheit dar.

### **Zu § 4 (Kündigung)**

#### Zu Absatz 1

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



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

#### Zu Absatz 2

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

#### Zu Absatz 3

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

#### Zu Absatz 4

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

Die gerichtlich angeordnete Räumung ist in der Praxis der landeseigenen Wohnungsunternehmen zumeist der letzte Weg, um leere – von der Mietpartei bereits verlassene – Wohnungen wieder wohnungssuchenden Haushalten zur Verfügung stellen zu

können. Von den insgesamt 6.875 im Jahr 2014 gerichtlich angeordneten Räumungen gingen 712 auf entsprechende Anträge landeseigener Wohnungsunternehmen zurück. Das sind rd. 10 Prozent der angeordneten – nicht gleichzusetzen mit durchgeführten – Räumungen und somit weitaus weniger, als es dem Anteil der landeseigenen Wohnungsunternehmen am Berliner Mietwohnungsbestand (rd. 18 Prozent) entspräche.

## **Zu § 5 (Eigenkapitalausstattung)**

Um den 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.

## **Zu § 6 (Mierräte)**

### Zu Absatz 1

In Ergänzung zur vorhandenen Beteiligungsstruktur bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wird pro Wohnungsunternehmen jeweils ein Mierrat 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 Mierräte bemühen sich, Beschwerden der Mieterinnen und Mieter zu systematisieren und können so frühzeitig Hinweise zur Vermeidung von Beschwerden geben bzw. auch direkt um Verständnis für Entscheidungen werben, die mit ihrer Beteiligung getroffen wurden.

### Zu Absatz 2 und 3

Die Einrichtung 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.

### 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.

### Zu Absatz 5

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

### Zu Absatz 6

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

### Zu Absatz 7

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

### **Zu § 7 (Vertretung der Mieterschaft 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.

### **3. Zu Artikel 3 (Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“)**

#### **Zu § 1 (Errichtung, Rechtsform, Name)**

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

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

## **Zu § 2 (Gegenstand der Anstalt)**

### Zu Absatz 1

Absatz 1 fokussiert die Aufgabe der Anstalt darauf, den Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu konkretisieren und Vorschläge zu entwickeln, wie die Unternehmen diesen Auftrag erfüllen sollen. Die Aufgabe ist als strategische Begleitung 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.

### Zu Absatz 2

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

## **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.

#### **Zu § 4 (Verpflichtungserklärungen)**

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

#### **Zu § 5 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen)**

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

#### **Zu § 6 (Treue- und Schweigepflicht)**

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

## 4. Zu Artikel 4 (Gesetz über die Errichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“)

### Zu § 1 (Errichtung)

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

### Zu § 2 (Zweck)

#### Zu Absatz 1

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

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

Instandsetzung gehört neben der laufenden Instandhaltung zu den in § 555 a BGB definierten Erhaltungsmaßnahmen. Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen sind vom

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

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

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

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



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

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

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

#### Zu Absatz 2

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

### **Zu § 3 (Stellung im Rechtsverkehr)**

#### Zu Absatz 1

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

### Zu Absatz 2

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

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens werden durch Verwaltungskostenbeiträge und ergänzend durch Mittel des Landes Berlins gedeckt. Näheres regelt der zwischen dem Land Berlin und der Investitionsbank Berlin zu schließende Treuhandvertrag.

### **Zu § 4 (Finanzierung)**

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

### Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt die Übertragung der auf der Grundlage des Haushaltsgesetzes 2014 / 2015 (Wohnungsneubaufonds) bereitgestellten Mittel des Wohnungsneubaufonds. Zum Jahresende sollen die verfügbaren Mittel im Rahmen der Restebildung nach 2016 übertragen und dem Sondervermögen zugeführt werden.

### Zu Absatz 2

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

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

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

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

### Zu Absatz 3

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

#### Zu Absatz 4

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

Die Finanzierung und Abwicklung der bis zum Inkrafttreten des Gesetzes bewilligten Wohnungsneubauprojekte erfolgt im Rahmen des Sondervermögens.

#### **zu § 5 (Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum)**

##### zu Absatz 1

Die Modernisierungsförderung wird in 2016 und 2017 jeweils mit mindestens 3,5 Mio. Euro aus dem Berlin Beitrag der IBB finanziert.

Ab 2018 wird eine Erhöhung des Programmvolumens von insgesamt auf 10 Mio. Euro in 2018, 11 Mio. € in 2019 und 12 Mio. € in 2020 aus dem Berlin Beitrag und dem Sondervermögen angestrebt.

##### zu Absatz 2

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen werden im Wirtschaftsplan des Sondervermögens nach § 6 nachrichtlich aufgeführt.

#### **Zu § 6 (Wirtschaftsplan)**

##### Zu Absatz 1

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

##### Zu Absatz 2

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

## **5. Zu Artikel 5 (Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes)**

Gemäß Artikel 4, § 3 Absatz 2 Satz 2 obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung die Fachaufsicht über das „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“. Artikel 5 ergänzt daher die in der Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz ausgewiesene Zuständigkeitsregelung entsprechend. Ergänzend hierzu bestimmt Artikel 5 die Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung für die Genehmigung des gemäß Artikel 4, § 3 Absatz 2 Satz 1 von der Investitionsbank Berlin (IBB) im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung des Sondervermögens aufzustellenden Wirtschaftsplans für das Sondervermögen.

## **6. Zu Artikel 6 (Änderung des Investitionsbankgesetzes)**

### **Zu § 3 Absatz 6**

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

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

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

- a) preisrechtlich zulässige Miete im Sozialen Wohnungsbau,
  - b) letzte Betriebskostenabrechnung sowie
  - c) ordnungsgemäße Instandhaltung
- von der IBB geprüft werden sollen.

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

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

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

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

### **Zu § 3 Absatz 7**

Hier wird klargestellt, dass Mieterinnen und Mieter von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, gegenüber der IBB als Förderstelle einen Auskunftsanspruch haben. Zum Schutz der Daten und Interessen anderer Mietparteien und des Fördernehmers ist dieser Auskunftsanspruch auf solche Bereiche der Förderbestimmungen eingegrenzt, die sich auf das jeweilige Mietverhältnis auswirken. Dazu zählen z.B. Auskünfte über die Art und die Dauer der bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen, über die Berechnung der preisrechtlich zulässigen Miete im Sozialen Wohnungsbau, über die korrekte Anrechnung von Modernisierungs-Kürzungsbeträgen nach § 559 a BGB bei Mieterhöhungen nach Modernisierung u.ä.

## **7. Zu Artikel 7 (Inkrafttreten)**

Artikel 7 regelt das Inkrafttreten der Gesetzesänderungen und der Neuregelungen einheitlich zum 1. Januar 2016.

Dieser Gesetzentwurf hat dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegen. Er hat dem Entwurf in seiner Sitzung am 17. September 2015 zugestimmt.

## B. Rechtsgrundlage

Artikel 125a Grundgesetz

Artikel 59 Absatz 2 Verfassung von Berlin

## C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

### **Kostenauswirkungen auf Privathaushalte:**

- a) Durch einkommensabhängige Mietzuschüsse (Artikel 1) wird sichergestellt, dass Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen innerhalb der Berliner Einkommensgrenzen für den Sozialen Wohnungsbau liegt und deren Wohnflächen bestimmte Angemessenheitsgrenzen nicht überschreiten, höchstens 30 Prozent ihres anrechenbaren Haushaltseinkommens für die Nettomiete aufwenden müssen. Bei Wohngebäuden in schlechtem energetischen Zustand kann diese Quote auf bis zu 25 Prozent des anrechenbaren Einkommens sinken.
- b) Die Regelungen des Artikel 2 verbessern die Chancen insbesondere einkommensschwächerer Haushalte auf Wohnraumversorgung in den Wohnungsbeständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Zudem werden einkommensschwächere Bestandsmieterhaushalte durch Härtefallregelungen bei Mieterhöhungen vor finanzieller Überforderung geschützt.
- c) Die Einrichtung des „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“ (Artikel 4) trägt zur Ausweitung des Bestandes an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie zur Dämpfung der Mietenentwicklung bei geförderten Modernisierungsmaßnahmen bei.

### **Kostenauswirkungen auf Wirtschaftsunternehmen:**

- a) Die aus dem Landeshaushalt zu finanzierenden Mietzuschüsse (Artikel 1) können dazu beitragen, die von Eigentümerinnen und Eigentümern im Sozialen Wohnungsbau geleisteten Mietverzichte zu verringern.
- b) Die mieterbezogenen Regelungen in Artikel 2 führen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zu Einnahmемinderungen.
- c) Die Eigenkapitalausstattung der landeseigenen Wohnungsunternehmen wird durch Übertragung landeseigener Grundstücke und von Bestandsimmobilien, durch künftige Eigenkapitalzuführungen und durch den Verzicht auf Gewinnabführungen gestärkt (Artikel 2).
- d) Aus dem Wohnraumförderfonds zu finanzierende Förderprogramme können von allen Investorinnen und Investoren nach Maßgabe der jeweiligen Förderbindungen genutzt werden.

#### D. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten der in Artikel 1 enthaltenen einkommensabhängigen Mietzuschüsse werden wie folgt geschätzt:

Jahr	Gesamtkosten in Mio. €
2016	39,8
2017	39,9
2018	43,8
2019	44,0
2020	44,4
2016 – 2020 insgesamt	211,9

Einzelheiten zur Kostenschätzung sind der Begründung zu Artikel 1 zu entnehmen.

Die Höhe der Einnahmемinderungen, welche den landeseigenen Wohnungsunternehmen durch Artikel 2 entstehen werden, lässt sich gegenwärtig nicht präzise bestimmen.

Die Kosten der Errichtung der Anstalt öffentlichen Rechts „Wohnraumversorgung Berlin“ (Artikel 3) werden aus dem laufenden Haushalt getragen. Dabei handelt es sich um laufende Betriebskosten in einer geringen Größenordnung, da die Anstalt vermögenslos ist und keine eigene Investitionstätigkeit entfaltet.

Im Übrigen werden in Artikel 3 (Eigenkapitalzuführungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen) und Artikel 4 (Wohnraumförderfonds) des Gesetzes lediglich die rechtlichen Grundlagen für die geplanten Instrumente geschaffen. Die konkrete finanzielle Ausstattung dieser Instrumente erfolgt jeweils im Rahmen der Entscheidungen über den Landeshaushalt.

Ähnliches gilt für Artikel 6 (Intensivierung der Kontrolltätigkeit der Investitionsbank Berlin beim Sozialen Wohnungsbau). Über die Art und Weise der Umsetzung dieser Regelungen durch eigenes Personal und/oder durch Beauftragung qualifizierter Dritter mit Teilaufgaben entscheidet der Verwaltungsrat der Investitionsbank Berlin auf Vorlage des Vorstandes.

#### E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

#### F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

##### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

##### Mietausgleich:

In Entwurf zum Doppelhaushalt 2016/ 2017 sind für den Mietausgleich Ausgaben veranschlagt worden. Der vorliegende Gesetzentwurf erfordert jedoch einen höheren Mittelbedarf, da die Konditionen des Mietausgleichs verändert wurden und der Personalbedarf für die Fachaufsicht in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hinzugekommen ist.

Die Veranschlagung im Entwurf des Doppelhaushalts 2016/2017 für den Mietausgleich sowie die tatsächlich benötigten Mittel stellen sich wie folgt dar:

Kapitel 1295/ Titel		2016	2017	2018	2019	VE 2016	VE 2017
68127	veranschlagt	25,0	30,0	30,0	30,0	15,0	15,0
	Bedarf	26,4	35,5	38,2	39,3	8,8	8,9
	Differenz	-1,4	-5,5	-8,2	-9,3	+6,2	+6,1
54010	veranschlagt	0,995	0,9	0,8	0,7	0,9	0
	Bedarf	4,3	4,0	4,5	4,3	4,0	4,5
	Differenz	-3,305	-3,1	-3,7	-3,6	-3,1	-4,5
(Personalkosten)	veranschlagt	0	0	0	0		
	Bedarf	0,3	0,3	0,3	0,3		
	Differenz	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		

Angaben in Mio. €

#### Kapitalzuführungen an landeseigenen Wohnungsunternehmen:

Die Eigenkapitalzuführungen an die landeseigenen Unternehmen werden erst ab 2018 haushaltswirksam.

In die Finanzplanung sind bei Kapitel 1295, Titel 83140 für die Haushaltsjahre 2018 und 2019 jeweils 15 Mio. Euro eingestellt worden.

#### Modernisierungsförderung:

Die Modernisierungsförderung wird in 2016 und 2017 mit jeweils 3,5 Mio. Euro aus dem Berlin Beitrag der IBB finanziert.

Ab 2018 wird eine Erhöhung des Programmvolumens von insgesamt auf 10 Mio. € in 2018, 11 Mio. Euro in 2019 und 12 Mio. Euro in 2020 aus dem Berlin Beitrag und dem Sondervermögen angestrebt.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Für die Umsetzung von Artikel 1 § 2 (Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)) ist bei der für Wohnen zuständigen Senatsverwaltung ab 2016 eine Fachaufsicht mit 3,0 zusätzlichen Beschäftigungspositionen einzurichten.

#### G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Gesetz wirkt sich auf das Wohnraumangebot und die Wohnraumversorgung im gesamten Stadtgebiet aus. Dabei erhöht es nicht zuletzt die Möglichkeiten einkommensschwächerer Haushalte, trotz steigender Mieten in der inneren Stadt wohnen zu bleiben oder hier Wohnraum in Förderobjekten zu finden.



H. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Gesetz selbst hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Die aus dem „Sondervermögens Wohnraumförderfonds Berlin“ (Artikel 4) zu fördernden Maßnahmen im Wohnungsbestand (energetische Sanierung) und beim Neubau (aufgrund verschärfter Energieeffizienzanforderungen i.d.R. deutlich niedrigerer Energieverbrauch als im Wohnungsbestand) werden insgesamt umweltentlastend wirken.

Berlin, den 22. September 2015

Der Senat von Berlin

Michael M ü l l e r

.....  
Regierender Bürgermeister

Andreas G e i s e l

.....  
Senator für Stadtentwicklung  
und Umwelt

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

a) **Wohnraumgesetz Berlin (Änderung § 2 aufgrund Artikel 1 WoVG)**

Alte Fassung	Neue Fassung
<p><b><u>§ 2</u></b> <b><u>Härtefallregelung</u></b></p> <p>(1) <u>Macht der Verfügungsberechtigte einer mit Aufwendungshilfen geförderten Wohnung, deren erste Förderphase (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 endet, nach Ablauf der Grundförderung eine Mieterhöhung geltend, so hat der Mieter bei Vorliegen einer besonderen Härte Anspruch auf Mietausgleich oder Umzugskostenhilfe. Der Höchstbetrag des degressiv gewährten Mietausgleichs bemisst sich am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht preisgebundener Wohnungen nach dem jeweils aktuellen Berliner Mietspiegel. Kündigt der Mieter die Wohnung und weist er das Vorliegen einer besonderen Härte nach, so wird eine einmalige Umzugskostenhilfe gewährt. Ein Antrag auf Mietausgleich ist bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Ende der Grundförderung zulässig.</u></p> <p>(2) <u>Näheres zur Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe nach Absatz 1 regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung.</u></p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)</b></p> <p>(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 40 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Nettokaltmiete, der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden bis Energieeffizienzklasse E,</li> <li>b) 27 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse F,</li> <li>c) 26 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse G oder</li> <li>d) 25 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens bei Gebäuden der Energieeffizienzklasse H übersteigt.</li> </ul> <p>(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 50 m<sup>2</sup> bei einem Einpersonenhaushalt;</li> <li>b) 65 m<sup>2</sup> bei einem Zweipersonenhaushalt;</li> <li>c) 80 m<sup>2</sup> bei einem Dreipersonenhaushalt;</li> <li>d) 90 m<sup>2</sup> bei einem Vierpersonenhaushalt;</li> <li>e) zusätzlich 12 m<sup>2</sup> für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.</li> </ul> <p>In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.</p> <p>(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus</p>

	<p>dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln. Die maßgebliche Energieeffizienzklasse oder der Endenergiewert ist dem gültigen Energieausweis für Wohngebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zu entnehmen.</p> <p>(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben nur dann einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist. Die anrechnungsfähige Nettokaltmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.</p> <p>(5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttokaltmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.</p> <p>(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.</p> <p>(7) Ein Mietzuschuss wird maximal in Höhe von monatlich 2,50 Euro pro m<sup>2</sup> der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der in Satz 1 genannten Betrag verändert sich am 1. April 2017 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Der jeweils geänderte Betrag ist jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.</p>
--	--

	<p>(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen und der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,</li> <li>2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,</li> <li>3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.</li> </ol> <p>Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.</p> <p>(9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Betrag zu erstatten. Der zu erstattende Mietzuschuss ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.</p> <p>(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt.</p>
--	---

**b) Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG (Änderung der Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz, Allgemeiner Zuständigkeitskatalog Nr. 9 AZG)**

Alte Fassung	Neue Fassung
<p><b>Anlage AZG – Allgemeiner Zuständigkeitskatalog (ZustKat AZG)</b> (zu § 4 Absatz 1 Satz 1) Aufgaben der Hauptverwaltung außerhalb der Leitungsaufgaben (Planung, Grundsatzangelegenheiten, Steuerung, Aufsicht)</p> <p><b>Nr. 9 Bauwirtschaft; Wohnen, Wohnungswirtschaft</b></p> <p>(1) Führung des Unternehmer- und Lieferantenverzeichnisses für Bauaufträge; Vergabepflichtstelle für Bau- und Dienstleistungsaufträge nach § 57b des Haushaltsgrundsätzegesetzes.</p> <p>(2) Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden mit Ausnahme der Entscheidung über bezirkliche Förderungsringe.</p> <p>(3) Landesweite Verträge zur Wohnungsbindung.</p>	<p><b>Anlage 1 AZG – Allgemeiner Zuständigkeitskatalog (ZustKat AZG)</b> (zu § 4 Absatz 1 Satz 1) Aufgaben der Hauptverwaltung außerhalb der Leitungsaufgaben (Planung, Grundsatzangelegenheiten, Steuerung, Aufsicht)</p> <p><b>Nr. 9 Bauwirtschaft; Wohnen, Wohnungswirtschaft</b></p> <p>(1) Führung des Unternehmer- und Lieferantenverzeichnisses für Bauaufträge; Vergabepflichtstelle für Bau- und Dienstleistungsaufträge nach § 57b des Haushaltsgrundsätzegesetzes.</p> <p>(2) Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden mit Ausnahme der Entscheidung über bezirkliche Förderungsringe.</p> <p>(3) Landesweite Verträge zur Wohnungsbindung.</p> <p>(4) <b>Fachaufsicht und Genehmigung des Wirtschaftsplans für das „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“.</b></p>

**c) Investitionsbankgesetz IBBG (Änderung § 3 aufgrund Artikel 6 WoVG)**

Alte Fassung	Neue Fassung
<p><b>§ 3 Verwaltungshandeln</b></p> <p>(1) Die Investitionsbank ist berechtigt, ein Siegel mit der Aufschrift „Investitionsbank Berlin“ zu führen.</p> <p>(2) Die Investitionsbank ist ferner berechtigt, zur Durchführung von Fördermaßnahmen hoheitlich tätig zu werden, insbesondere Verwaltungsakte zu erlassen und öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. Sie kann nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen als Widerspruchsbehörde tätig werden.</p> <p>(3) Die Investitionsbank ist öffentliche Behörde im Sinne des § 43 der Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Verordnung vom 18. März 1999 (BGBl. I S. 497) geändert worden ist. Sie darf Einsicht nehmen in die Verzeichnisse der Grundbuchämter nach § 12 a der Grundbuchordnung in der Fassung</p>	<p><b>§ 3 Verwaltungshandeln</b></p> <p>(1) Die Investitionsbank ist berechtigt, ein Siegel mit der Aufschrift „Investitionsbank Berlin“ zu führen.</p> <p>(2) Die Investitionsbank ist ferner berechtigt, zur Durchführung von Fördermaßnahmen hoheitlich tätig zu werden, insbesondere Verwaltungsakte zu erlassen und öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. Sie kann nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen als Widerspruchsbehörde tätig werden.</p> <p>(3) Die Investitionsbank ist öffentliche Behörde im Sinne des § 43 der Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Verordnung vom 18. März 1999 (BGBl. I S. 497) geändert worden ist. Sie darf Einsicht nehmen in die Verzeichnisse der Grundbuchämter nach § 12 a der Grundbuchordnung in der Fassung</p>

<p>der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2710) geändert worden ist.</p> <p>(4) Die Investitionsbank nimmt Ordnungsaufgaben wahr, soweit es sich um</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maßnahmen gemäß § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes und des § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes wegen Verstößen gegen die Vorschriften des § 8 Absatz 1 und 3, der §§ 8a, 8b, 9 und 21 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie § 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes und</li> <li>2. Maßnahmen zur Sicherung des für die Zweckbestimmung des Wohnraums nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz erforderlichen baulichen Zustandes handelt.</li> </ol> <p>(5) Die Investitionsbank ist zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 4 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 Absatz 1 Nummer 4 und 5 des Wohnraumförderungsgesetzes.</p>	<p>der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2710) geändert worden ist.</p> <p>(4) Die Investitionsbank nimmt Ordnungsaufgaben wahr, soweit es sich um</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maßnahmen gemäß § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes und des § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes wegen Verstößen gegen die Vorschriften des § 8 Absatz 1 und 3, der §§ 8a, 8b, 9 und 21 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie § 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes und</li> <li>2. Maßnahmen zur Sicherung des für die Zweckbestimmung des Wohnraums nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz erforderlichen baulichen Zustandes handelt.</li> </ol> <p>(5) Die Investitionsbank ist zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 4 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 Absatz 1 Nummer 4 und 5 des Wohnraumförderungsgesetzes.</p> <p>(6) Im Rahmen der ihr nach § 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung soll die IBB jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete,</li> <li>b) der letzten Betriebskostenabrechnung sowie</li> <li>c) der ausreichenden Instandhaltung der Objekte durchführen.</li> </ol> <p>Ergänzend hierzu berät die IBB die Eigentümer insbesondere älterer der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderter Objekte zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen.</p> <p>(7) Mieterinnen und Mietern von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, erteilt die Investitionsbank auf deren Anforderung hin Auskunft über die Förderbestimmungen, soweit diese sich auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.</p>
---	--

## II Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) (komplett)</u> .....	70
2. <u>Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)</u> .....	77
§ 2 .....	77
§ 9 .....	77
§ 20 .....	77
§ 21 .....	78
§ 22 .....	80
§ 23 .....	80
§ 24 .....	80
§ 30 .....	81
3. <u>Energieeinsparverordnung</u> .....	82
§ 16 .....	82
4. <u>Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)</u> .....	84
§ 15 .....	84
§ 16 .....	84
5. <u>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</u> .....	86
§ 543 .....	86
§ 555a .....	86
§ 556d .....	87
§ 558 .....	87
§§ 558a bis 558e .....	88
§ 559 .....	89
§ 559a bis 559b .....	89
§ 560 .....	90
6. <u>Landeshaushaltsordnung (LHO)</u> .....	91
§ 113 .....	91
7. <u>Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)</u> .....	92
Anlage zu § 4 (Allgemeiner Zuständigkeitskatalog) .....	92
8. <u>Investitionsbankgesetz (IBBG) (komplett)</u> .....	93
9. <u>Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)</u> .....	99
§ 22 .....	99
10. <u>Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII)</u> .....	101
§ 35 .....	101
§ 36 .....	101

## **1. Wohnraumgesetz Berlin**

### **Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln)**

Vom 1. Juli 2011

#### **Inhaltsübersicht**

##### **Erster Abschnitt Mieterhöhungsverfahren, barwertige Rückzahlung, Kooperationsvertrag**

§ 1 Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhungen

§ 2 Härtefallregelung

§ 3 Vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen, vertragliche Vereinbarung zur Miete § 4 Kooperationsvertrag

##### **Zweiter Abschnitt Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

§ 5 Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben

§ 6 Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger nicht vollständiger Rückzahlung

§ 7 Mietwohnungsbau - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass und unbefristeter Niederschlagung sowie Notverkauf mit Zustimmung der Bewilligungsstelle

§ 8 Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vollständiger Rückzahlung

§ 9 Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung

§ 10 Wohneigentum - Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass, Niederschlagung oder besonderer Zahlungsvereinbarung nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung

§ 11 Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrages, Erlasses oder Niederschlagung

##### **Dritter Abschnitt Übergangs- und Schlussbestimmungen**

§ 12 Erlass von Verwaltungsvorschriften

§ 13 Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht

§ 14 Aufgaben und Zuständigkeiten

§ 15 Inkrafttreten

#### **Erster Abschnitt Mieterhöhungsverfahren, barwertige Rückzahlung, Kooperationsvertrag**

##### **§ 1**

##### **Kündigungs- und Überlegungsfrist bei Mieterhöhungen**

Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, um mindestens 10 vom Hundert oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 vom Hundert, so kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Andernfalls tritt die Mieterhöhung nach Ablauf der Überlegungsfrist ein.

##### **§ 2**

##### **Härtefallregelung**

(1) Macht der Verfügungsberechtigte einer mit Aufwendungshilfen geförderten Wohnung, deren erste Förderphase (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 endet, nach Ablauf der



Grundförderung eine Mieterhöhung geltend, so hat der Mieter bei Vorliegen einer besonderen Härte Anspruch auf Mietausgleich oder Umzugskostenhilfe. Der Höchstbetrag des degressiv gewährten Mietausgleichs bemisst sich am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht preisgebundener Wohnungen nach dem jeweils aktuellen Berliner Mietspiegel. Kündigt der Mieter die Wohnung und weist er das Vorliegen einer besonderen Härte nach, so wird eine einmalige Umzugskostenhilfe gewährt. Ein Antrag auf Mietausgleich ist bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Ende der Grundförderung zulässig.

- (2) Näheres zur Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe nach Absatz 1 regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnen zuständigen Senatsverwaltung.

### **§ 3**

#### **Vorzeitige Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen, vertragliche Vereinbarung zur Miete**

- (1) Bei Wohngebäuden, die in den Wohnungsbauprogrammen ab 1972 mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüssen gefördert wurden (geförderte Objekte), können die im Rahmen der Förderung bewilligten Aufwendungsdarlehen im Rahmen eines Kooperationsvertrages nach § 4 unter Vereinbarung von Mietpreisbindungen zum Barwert befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 zurückgezahlt werden. Die Barwertberechnung erfolgt auf das Datum der Rückzahlung. Sie schließt die über die planmäßige Laufzeit der Aufwendungsdarlehen zu entrichtenden Verwaltungskostenbeiträge ein. Die planmäßige Auszahlung weiterer Aufwendungshilfen wird zum Stichtag der barwertigen Rückzahlung beendet, wobei planmäßig noch nicht ausgezahlte Aufwendungshilfen barwertig auf den Rückzahlungsbetrag angerechnet werden. Die Sätze 1 bis 4 finden auf die ab dem Wohnungsbauprogrammjahr 1989 mit Baudarlehen der Investitionsbank Berlin sowie ergänzenden Aufwendungsdarlehen geförderten Objekte keine Anwendung.
- (2) Von dem nach Absatz 1 berechneten Rückzahlungsbetrag kann auf der Grundlage von Kooperationsverträgen nach § 4 in Abhängigkeit von den jeweiligen Mietenregelungen ein Abzug in Höhe von bis zu 10 vom Hundert des nach Absatz 1 berechneten Rückzahlungsbetrages erfolgen.
- (3) Näheres zu Konditionen und Verfahrensregelungen zur Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen einschließlich der Bestimmung der Miethöhe und des Zeitraumes für ein Barwertangebot nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 regeln Verwaltungsvorschriften.

### **§ 4**

#### **Kooperationsvertrag**

Abweichend von § 7 Absatz 4 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407) geändert worden ist, und § 15 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist, können Kooperationsverträge auch Regelungen über Mietpreisbindungen nach § 3 Absatz 2 und über die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß § 6 Absatz 2 dieses Gesetzes beinhalten.

#### **Zweiter Abschnitt Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“**

### **§ 5**

#### **Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Objekten, die keine Anschlussförderung erhalten haben**

- (1) Bei mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen geförderten Objekten, deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren (Grundförderung) nach dem 31. Dezember 2002 ausläuft, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“

1. im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks oder Erbbaurechts mit der Erteilung des Zuschlags;
  2. im Falle eines freihändigen Verkaufs im Zeitpunkt der wirksamen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder der Wohnung auf den Erwerber;
  3. im Falle der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks oder der Wohnung auf einen Dritten, insbesondere durch Fälle der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums im Sinne des § 39 Absatz 2 Nummer 1 der Abgabenordnung, oder durch die Einräumung eines Nießbrauchsrechts oder einer Reallast;
  4. mit der Eintragung des Beitritts neuer Gesellschafter beziehungsweise eines Wechsels von Gesellschaftern einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister, sobald die Summe der Haftsummen aller nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beigetretenen Kommanditisten die Summe der Haftsummen jener Kommanditisten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Gesellschafter der Kommanditgesellschaft waren, übersteigt;
  5. mit Eintragung der Auswechslung des Komplementärs einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, in das Handelsregister;
  6. mit der Veräußerung von mehr als 50 vom Hundert der Gesellschaftsanteile an der Komplementär-Gesellschaft einer Kommanditgesellschaft, die Verfügungsberechtigte des betreffenden Grundstücks oder der betreffenden Wohnungen ist, zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber seine Rechte gegenüber der Komplementär-Gesellschaft erstmalig ausüben darf;
  7. in Fällen, die mit den Nummern 3 bis 5 wirtschaftlich gleich gelagert sind, insbesondere indem – ohne dass ein Wechsel des Verfügungsberechtigten an dem betreffenden Grundstück oder der betreffenden Wohnung eintritt – das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder der bestimmende Einfluss auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, von den bisherigen Gesellschaftern auf Dritte, insbesondere neue Gesellschafter, übergeht.
- (2) Der Verfügungsberechtigte hat die Investitionsbank Berlin in sämtlichen Fällen des Absatzes 1, insbesondere auch von Art und Umfang
1. der Übertragung der Befugnis zur wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks oder einer Wohnung oder
  2. des Übergangs des wirtschaftlichen Interesses am Grundstücks- oder Wohnungseigentum oder des bestimmenden Einflusses auf die Gesellschaft, die Grundstücks- oder Wohnungseigentümerin ist, auf einen Dritten, unverzüglich schriftlich zu unterrichten.
- (3) Liegt die verlangte Miete zum Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Absatz 1 über der ortsüblichen Vergleichsmiete, so reduziert sich diese mit dem Eintreten des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Investitionsbank Berlin hat die Mieter entsprechend zu unterrichten.

## **§ 6**

### **Mietwohnungsbau – Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger nicht vollständiger Rückzahlung**

- (1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung unter Gewährung eines Schuldnachlasses vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 20. Kalenderjahres nach dem Jahr der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.
- (2) Ist das Aufwendungsdarlehen nach Maßgabe des Absatzes 1 vorzeitig zum Barwert zurückgezahlt, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für jede zweite der ab diesem Zeitpunkt im geförderten Objekt frei werdende Wohnung. Mindestens die Hälfte der in dem Objekt befindlichen Wohnungen unterliegt weiterhin planmäßig auf Dauer den öffentlichen Bindungen mit einer verbleibenden Bindungsdauer von 20 Jahren. Abweichende Vereinbarungen nach Satz 1 sind im Rahmen von Kooperationsverträgen nach § 4 zulässig. Der Verfügungsberechtigte hat dem zuständigen Bezirksamt nach dem Freiwerden die Wohnungen mitzuteilen, für die die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ gemäß Satz 1 besteht, bleibt oder endet. Durch Vereinbarungen mit dem zuständigen Bezirksamt können Bindungen mit Zustimmung der zuständigen Stelle auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten übertragen werden, die dann noch mindestens 20 Jahre die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ haben.

## **§ 7**

### **Mietwohnungsbau –**

#### **Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass und unbefristeter Niederschlagung sowie Notverkauf mit Zustimmung der Bewilligungsstelle**

- (1) Sind die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß § 59 Absatz 1 Satz 1 der Landeshaushaltsordnung teilweise oder vollständig erlassen oder unbefristet niedergeschlagen worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.
- (2) Sofern im Rahmen eines Notverkaufs mit Zustimmung der Bewilligungsstelle oder des Gläubigers der öffentlichen Mittel als Alternative zu einer andernfalls drohenden Zwangsversteigerung des geförderten Objektes ein Eigentumswechsel stattfindet, in dessen Zuge mit dem Erwerber ein Schuldverhältnis über die im Rahmen des Verkaufs nicht vollständig zurückgeführten öffentlichen Mittel nicht begründet oder fortgesetzt wird, endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach vollzogener Eigentumsumschreibung. Das Schuldverhältnis über die öffentlichen Mittel mit dem Veräußerer bleibt hiervon unberührt. Der Erwerber ist im Kaufvertrag zu verpflichten, die Mieter vom Umstand und voraussichtlichen Zeitpunkt des Endes der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zu informieren und diese Verpflichtung aufzuerlegen.
- (3) Die Absätze 1 und 2 finden auf die in § 5 bestimmten Objekte keine Anwendung.

## **§ 8**

### **Wohneigentum –**

#### **Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vollständiger Rückzahlung**

- (1) Wurde der Wohnraum als selbstgenutztes Wohneigentum (Eigenheim, Eigensiedlung oder selbstgenutzte Eigentumswohnung) gefördert, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des planmäßigen Endes des Förderzeitraumes. Im Falle der ausschließlichen Förderung mit Zuschüssen enden die öffentlichen Wohnungsbindungen mit dem Verzicht auf die weitere Auszahlung der Zuschüsse. Bei planmäßiger oder vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Darlehen aus öffentlichen Mitteln enden die öffentlichen

- Wohnungsbindungen mit der vollständigen Rückzahlung dieser Darlehen. Dies gilt auch im Falle der vollständigen Rückzahlung wegen Kündigung.
- (2) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes oder eines Kaufeigenheimes bewilligt worden (Hauptwohnung und Einliegerwohnung), so endet die Bindung auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt und/oder der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird.
  - (3) Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als selbstgenutzt, wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes tatsächlich persönlich genutzt wird; erfolgt in diesem Falle die Selbstnutzung nach Rückzahlung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

## **§ 9**

### **Wohneigentum –**

#### **Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei freiwilliger vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung**

Sind die für selbstgenutztes Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel aufgrund eines Schuldnachlasses nicht vollständig zurückgezahlt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages.

## **§ 10**

### **Wohneigentum –**

#### **Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei Erlass, Niederschlagung oder besonderer Zahlungsvereinbarung nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung**

- (1) Sind die für das selbstgenutzte Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel gemäß § 59 Absatz 1 Satz 1 der Landeshaushaltsordnung erlassen oder unbefristet niedergeschlagen worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass enthält, oder bis zum Zeitpunkt der unbefristeten Niederschlagung. Erfolgt die Selbstnutzung des Berechtigten nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass enthält, oder nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.
- (2) Wird nach einer aus wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlichen Veräußerung der für das selbstgenutzte Wohneigentum als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel die Rückzahlung in Raten vereinbart, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Abschluss dieser Zahlungsvereinbarung. Erfolgt nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung die Eigennutzung des Berechtigten, so gilt die Wohnung vom Beginn der Selbstnutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.

## **§ 11**

#### **Überleitungsvorschrift für das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei vorzeitiger nicht vollständiger Rückzahlung aufgrund Vertrages, Erlasses oder Niederschlagung**

- (1) Ist der vertraglich vereinbarte Betrag zum Barwert vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in Höhe von mindestens 95 vom Hundert (erster Teilbetrag) zurückgezahlt worden und wird der verbleibende Betrag (zweiter Teilbetrag) innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bezahlt, so beginnt die Frist des § 6 Absatz 2 bereits am Tag nach der Rückzahlung des ersten Teilbetrages.
- (2) Bei einer vollständigen Rückzahlung des vereinbarten Betrages nach § 9 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gilt das selbstgenutzte Wohneigentum als öffentlich gefördert bis zum Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als selbstgenutzt,

wenn sie vom Verfügungsberechtigten oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes und des Wohnraumförderungsgesetzes tatsächlich persönlich genutzt wird (selbstgenutztes Wohneigentum); erfolgt in diesem Falle die Selbstnutzung nach der Rückzahlung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Selbstnutzung als öffentlich gefördert.

- (3) Wurde die Ratenzahlung nach § 10 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes vereinbart und wurden die Fördermittel bei Veräußerung des Wohneigentums nicht oder nicht vollständig auf den Erwerber übertragen, so endet für das selbstgenutzte Wohneigentum mit Inkrafttreten dieses Gesetzes die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern (Förderungszeitraum), wenn dieser Zeitpunkt nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes liegt. Endet der Zeitraum gemäß Satz 2 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, so endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.
- (4) Liegt der Zeitpunkt des Erlasses beziehungsweise der unbefristeten Niederschlagung nach § 10 Absatz 1 vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum als öffentlich gefördert bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt das selbstgenutzte Wohneigentum mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern (Förderungszeitraum). Erfolgt die Eigennutzung des Berechtigten nach Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung in eine Eigentumswohnung nach Abschluss der Erlassvereinbarung oder der Bestandskraft des Verwaltungsaktes, der den Erlass ausspricht, beziehungsweise nach der unbefristeten Niederschlagung, so gilt die Wohnung bis zum Beginn der Selbstnutzung, mindestens bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes als öffentlich gefördert.

## **Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **§ 12**

#### **Erlass von Verwaltungsvorschriften**

Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes erlässt die zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung.

### **§ 13**

#### **Überleitungsbestimmungen für Maßnahmen und Entscheidungen nach altem Recht**

Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam gewordene Entscheidungen gelten weiter. Ist über einen Antrag im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nicht bestandskräftig entschieden, so finden die zum Antragszeitpunkt maßgebenden Vorschriften weiterhin Anwendung. Das für andere Verwaltungsverfahren geltende Recht bleibt unberührt.

## **§ 14**

### **Aufgaben und Zuständigkeiten**

- (1) Zuständig als Förderstelle für die Bearbeitung, Durchführung und Abrechnung bewilligter Förderfälle nach den Maßgaben dieses Gesetzes ist die Investitionsbank Berlin.
- (2) Zuständige Senatsverwaltung nach diesem Gesetz ist die für das Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

## **2. Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)**

Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 10 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1061) geändert worden ist

### **§ 2**

#### **Fördergegenstände und Fördermittel**

(1) Fördergegenstände sind:

1. Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums
2. innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb),
3. Modernisierung von Wohnraum,
4. Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und Erwerb bestehenden Wohnraums, wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erfolgt.

(2) Die Förderung erfolgt durch

1. Gewährung von Fördermitteln, die aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen, auch zur nachstelligen Finanzierung, oder als Zuschüsse bereitgestellt werden,
2. Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie
3. Bereitstellung von verbilligtem Bauland.

### **§ 9**

#### **Einkommensgrenzen**

- a. Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die Grenzen für das jährliche Einkommen, die in Absatz 2 bezeichnet oder von den Ländern nach Absatz 3 abweichend festgelegt sind, nicht überschreiten. Bei der Ermittlung des Einkommens sind die §§ 20 bis 24 anzuwenden.
- b. Die Einkommensgrenze beträgt:

für einen Einpersonenhaushalt 12.000 Euro,  
für einen Zweipersonenhaushalt 18.000 Euro,  
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.100 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 für jedes Kind um weitere 500 Euro.

- c. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung von den in Absatz 2 bezeichneten Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen insbesondere

1. zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,
2. im Rahmen der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum oder
3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Abweichungen festzulegen. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf eine oberste Landesbehörde übertragen.

## **Abschnitt 2**

### **Einkommensermittlung**

#### **§ 20**

##### **Gesamteinkommen**

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

## **§ 21**

### **Begriff des Jahreseinkommens**

- (1) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist, vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 sowie der §§ 22 und 23, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Bei den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Einkommensteuergesetzes ist § 7g Abs. 1 bis 4 und 7 des Einkommensteuergesetzes nicht anzuwenden. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.
- (2) Zum Jahreseinkommen gehören:
  - 1.1 der nach § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,
  - 1.2 die einkommensabhängigen, nach § 3 Nr. 6 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Bezüge, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften aus öffentlichen Mitteln versorgungshalber an Wehr- und Zivildienstbeschädigte oder ihre Hinterbliebenen, Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene sowie ihnen gleichgestellte Personen gezahlt werden,
  - 1.3 die den Ertragsanteil oder den der Besteuerung unterliegenden Anteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,
  - 1.4 die nach § 3 Nr. 3 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Kapitalabfindungen auf Grund der gesetzlichen Rentenversicherung und auf Grund der Beamten-(Pensions-)Gesetze,
  - 1.5 die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
    - a) Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit nach den §§ 56 bis 62 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
    - b) Renten und Beihilfen an Hinterbliebene nach den §§ 63 bis 71 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
    - c) Abfindungen nach den §§ 75 bis 80 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
  - 1.6 die Lohn- und Einkommensersatzleistungen nach § 32b Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes, mit Ausnahme der nach § 3 Nr. 1 Buchstabe d des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Mutterschutzleistungen und des nach § 3 Nr. 67 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Elterngeldes bis zur Höhe der nach § 10 des Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetzes anrechnungsfreien Beträge,
  - 1.7 die Hälfte der nach § 3 Nr. 7 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
    - a) Unterhaltshilfe nach den §§ 261 bis 278a des Lastenausgleichsgesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,
    - b) Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 301 bis 301b des Lastenausgleichsgesetzes,
    - c) Unterhaltshilfe nach § 44 und Unterhaltsbeihilfe nach § 45 des Reparationsschädengesetzes,
    - d) Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 10 bis 15 des Flüchtlingshilfegesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,
  - 1.8 die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Krankentagegelder,
  - 1.9 die Hälfte der nach § 3 Nr. 68 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Renten nach § 3 Abs. 2 des Anti-D-Hilfegesetzes,
  - 2.1 die nach § 3b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
  - 2.2 der nach § 40a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,
  - 3.1 der nach § 20 Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Pauschbetrag), soweit die Kapitalerträge 100 Euro übersteigen,
  - 3.2 (weggefallen)



- 3.3 die auf erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen, und die auf Sonderabschreibungen entfallenden Beträge,
- 4.1 der nach § 3 Nr. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Abfindungen wegen einer vom Arbeitgeber veranlassten oder gerichtlich ausgesprochenen Auflösung des Dienstverhältnisses,
- 4.2 der nach § 3 Nr. 27 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Grundbetrag der Produktionsaufgaberente und das Ausgleichsgeld nach dem Gesetz zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit,
- 4.3 die nach § 3 Nr. 60 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Leistungen aus öffentlichen Mitteln an Arbeitnehmer des Steinkohlen-, Pechkohlen- und Erzbergbaues, des Braunkohlentiefbaues und der Eisen- und Stahlindustrie aus Anlass von Stilllegungs-, Einschränkungs-, Umstellungs- oder Rationalisierungsmaßnahmen,
- 5.1 die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm von nicht zum Haushalt rechnenden Personen gewährt werden, und die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,
- 5.2 die nach § 3 Nr. 48 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
- a) allgemeinen Leistungen nach § 5 des Unterhaltssicherungsgesetzes,
  - b) Leistungen für Grundwehrdienst leistende Sanitätsoffiziere nach § 12a des Unterhaltssicherungsgesetzes,
- 5.3 (weggefallen)
- 5.4 die Hälfte des für die Kosten zur Erziehung bestimmten Anteils an Leistungen zum Unterhalt
- a) des Kindes oder Jugendlichen in Fällen
    - aa.) der Vollzeitpflege nach § 39 in Verbindung mit § 33 oder mit § 35a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch oder
    - bb.) einer vergleichbaren Unterbringung nach § 21 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
  - b) des jungen Volljährigen in Fällen der Vollzeitpflege nach § 41 in Verbindung mit den §§ 39 und 33 oder mit den §§ 39 und 35a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
- 5.5 die Hälfte der laufenden Leistungen für die Kosten des notwendigen Unterhalts einschließlich der Unterkunft sowie der Krankenhilfe für Minderjährige und junge Volljährige nach § 13 Abs. 3 Satz 2, § 19 Abs. 3, § 21 Satz 2, § 39 Abs. 1 und § 41 Abs. 2 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,
- 5.6 die Hälfte des Pflegegeldes nach § 37 des Elften Buches Sozialgesetzbuch für Pflegehilfen, die keine Wohn und Wirtschaftsgemeinschaft mit dem Pflegebedürftigen führen,
- 6.1 die Hälfte der als Zuschüsse erbrachten
- a) Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz,
  - b) Leistungen der Begabtenförderungswerke, soweit sie nicht von Nummer 6.2 erfasst sind,
  - c) Stipendien, soweit sie nicht von Buchstabe b, Nummer 6.2 oder Nummer 6.3 erfasst sind,
  - d) Berufsausbildungsbeihilfen und des Ausbildungsgeldes nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch,
  - e) Beiträge zur Deckung des Unterhaltsbedarfs nach dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz,
- 6.2 die als Zuschuss gewährte Graduiertenförderung,
- 6.3 die Hälfte der nach § 3 Nr. 42 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuwendungen, die auf Grund des Fulbright-Abkommens gezahlt werden,
- 7.1 die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach den §§ 19 bis 22 und 28 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch,
- 7.2 die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 27 bis 30 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch,

- 7.3 die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 42 Nr. 1 bis 3 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe,
  - 7.4 die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz,
  - 7.5 die Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt, mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe, soweit diese Leistungen die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für Wohnraum übersteigen,
  - 8. die ausländischen Einkünfte nach § 32b Abs. 1 Nr. 2 und 3 des Einkommensteuergesetzes.
- (3) Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen nach Absatz 2 mit Ausnahmeder Nummern 5.3 bis 5.5 dürfen in der im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 zu erwartenden oder nachgewiesenen Höhe abgezogen werden.

## **§ 22**

### **Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens**

- (1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.
- (2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Absatz 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zu Grunde zu legen.
- (3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann bei Anwendung des Absatzes 1 von den Einkünften ausgegangen werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben; die sich hieraus ergebenden Einkünfte sind bei Anwendung des Absatzes 2 zu Grunde zu legen.
- (4) Einmaliges Einkommen, das in einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum anfällt, aber einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des anderen Zeitraums angefallen. Einmaliges Einkommen, das einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum zuzurechnen, aber in einem früheren Zeitraum angefallen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraums angefallen. Satz 2 gilt nur für Einkommen, das innerhalb von drei Jahren vor Antragstellung angefallen ist.

## **§ 23**

### **Pauschaler Abzug**

- (1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach den §§ 21 und 22 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die Leistung von
  - 1. Steuern vom Einkommen,
  - 2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
  - 3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung vorgenommen.
- (2) Werden keine Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 geleistet, so werden laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen in der tatsächlich geleisteten Höhe, höchstens bis zu jeweils 10 Prozent des sich nach den §§ 21 und 22 ergebenden Betrages abgezogen, wenn die Beiträge der Zweckbestimmung der Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 entsprechen. Dies gilt auch, wenn die Beiträge zu Gunsten eines zum Haushalt rechnenden Angehörigen geleistet werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

## **§ 24**

### **Frei- und Abzugsbeträge**

- (1) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:
  - 1. 4.500 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung
    - a) von 100 oder
    - b) von wenigstens 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;

2. 100 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;
  3. 4.000 Euro bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat;
  4. 600 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes oder des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn die antragsberechtigte Person allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
  5. bis zu 600 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat.
- (2) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:
1. bis zu 3.000 Euro für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
  2. bis zu 6.000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
  3. bis zu 3.000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

### **§ 30 Freistellung von Belegungsbindungen**

- (1) Die zuständige Stelle kann den Verfügungsberechtigten von den Verpflichtungen nach § 27 Abs. 1 und 7 Satz 1 freistellen, wenn und soweit
1. nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder
  2. an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder
  3. die Freistellung der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder
  4. an der Freistellung ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten besteht
- und für die Freistellung ein Ausgleich dadurch erfolgt, dass der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Belegungsrecht für Ersatzwohnungen, die bezugsfertig oder frei sind, für die Dauer der Freistellung vertraglich einräumt oder einen Geldausgleich in angemessener Höhe oder einen sonstigen Ausgleich in angemessener Art und Weise leistet.
- (2) Freistellungen können für bestimmte Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden.
- (3) Bei einer Freistellung kann von einem Ausgleich abgesehen werden, wenn und soweit die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erteilt wird.

### **3. Energieeinsparverordnung**

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist

#### **§ 16**

##### **Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen**

- (1) Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt und der Energieausweis oder eine Kopie hiervon übergeben wird. Die Ausstellung und die Übergabe müssen unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn unter Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 9 Absatz 2 durchgeführt werden. Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- (2) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen; der Verkäufer muss den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens unverzüglich dann vorlegen, wenn der potenzielle Käufer ihn hierzu auffordert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.
- (3) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 500 Quadratmeter oder nach dem 8. Juli 2015 mehr als 250 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der auf behördlicher Nutzung beruht, hat dafür Sorge zu tragen, dass für das Gebäude ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 ausgestellt wird. Der Eigentümer hat den nach Satz 1 ausgestellten Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen. Wird die in Satz 1 genannte Nutzfläche nicht oder nicht überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt, so trifft die Pflicht zum Aushang des Energieausweises den Nutzer. Der Eigentümer hat ihm zu diesem Zweck den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Zur Erfüllung der Pflicht nach Satz 1 ist es ausreichend, von einem Energiebedarfsausweis nur die Seiten 1 und 2 nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 und von einem Energieverbrauchsausweis nur die Seiten 1 und 3 nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 auszuhängen; anstelle des Aushangs eines Energieausweises nach dem Muster der Anlage 7 kann der Aushang auch nach dem Muster der Anlage 8 oder 9 vorgenommen werden.
- (4) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem sich mehr als 500 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, der nicht auf behördlicher Nutzung beruht, hat einen Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen, sobald für das Gebäude ein Energieausweis vorliegt. Absatz 3 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.
- (5) Auf kleine Gebäude sind die Vorschriften dieses Abschnitts nicht anzuwenden. Auf Baudenkmäler sind die Absätze 2 bis 4 nicht anzuwenden.

## Anlage 10 zu § 16 Einteilung in Energieeffizienzklassen

(Fundstelle: BGBl. I 2013, 3989)

Die Energieeffizienzklassen ergeben sich gemäß der nachfolgenden Tabelle unmittelbar aus dem Endenergieverbrauch oder dem Endenergiebedarf.

Energieeffizienz- klasse	Endenergie [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]
A+	< 30
A	< 50
B	< 75
C	< 100
D	< 130
E	< 160
F	< 200
G	< 250
H	> 250

#### **4. Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)**

Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2012 (BGBl. I S. 2291) geändert worden ist

##### **§ 15**

##### **Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert"**

- (1) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, gilt, soweit sich aus dem § 16 oder § 17 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert
  - a) im Falle einer Rückzahlung der Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig zurückgezahlt worden sind,
  - b) im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids oder des Darlehensvertrags bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.

Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern (Förderungszeitraum).

- (2) Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt worden sind, gilt als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Ende des Förderungszeitraums. Endet der Förderungszeitraum durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlungen der Zuschüsse, so gilt für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung § 16 Abs. 5 und 7 sinngemäß. § 17 bleibt unberührt.
- (3) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschuss zur Deckung der für den Bau der Wohnung entstandenen Gesamtkosten bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.
- (4) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 und 2 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden. Der Anteil der auf ein einzelnes Gebäude entfallenden öffentlichen Mittel errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des Gebäudes zur Wohnfläche der Wohnungen aller Gebäude. Die Sätze 1 und 2 sind insoweit nicht anzuwenden, als öffentliche Mittel ab 29. August 1990 für neue Wohnungen bewilligt sind, die durch Ausbau oder Erweiterung in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen werden.

##### **§ 16**

##### **Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung**

- (1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung vorbehaltlich der Absätze 2 und 5 als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist). Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt § 15 Abs. 1 Satz 2 entsprechend.
- (2) Abweichend von Absatz 1 Satz 1 gilt eine Wohnung, für deren Bau ein Darlehen aus öffentlichen Mitteln von nicht mehr als 1.550 Euro bewilligt worden ist, als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag je Wohnung des Gebäudes auszugehen
- (3) (weggefallen)
- (4) (weggefallen)

- (5) Sind die für ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ganz abgelöst worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Ablösung; bei Rückzahlung oder Ablösung vor dem 17. Juli 1985 gilt die Wohnung längstens bis zum 16. Juli 1985 als öffentlich gefördert. § 15 Abs. 1 Satz 2 bleibt unberührt. Eine Eigentumswohnung, die durch Umwandlung einer öffentlich geförderten Mietwohnung entstanden ist, gilt als eigengenutzt, wenn sie vom Eigentümer oder seinen Angehörigen als Berechtigte im Sinne dieses Gesetzes selbst genutzt wird; erfolgt in dem Falle die Eigennutzung nach Rückzahlung oder Ablösung, so gilt die Wohnung vom Beginn der Eigennutzung an nicht mehr als öffentlich gefördert.
- (6) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden, so gilt vorbehaltlich des Absatzes 7 der Absatz 1 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden; § 15 Abs. 4 Satz 2 gilt entsprechend.
- (7) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes, eines Kaufeigenheimes oder einer Kleinsiedlung bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 bis 5 auch für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst und der anteilige Zuschussbetrag nicht mehr gezahlt wird; der Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen hat. Satz 1 gilt entsprechend für Rückzahlungen und Ablösungen bei Eigentumswohnungen, wenn die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden sind.

## **5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

### **§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
  - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
  - b) 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.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

### **§ 555a Erhaltungsmaßnahmen**

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung**

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit



Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

## **§ 558**

### **Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
  1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
  2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.
- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **§ 558a**

### **Form und Begründung der Mieterhöhung**

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
  1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
  2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
  3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
  4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **§ 558b**

### **Zustimmung zur Mieterhöhung**

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **§ 558c**

### **Mietspiegel**

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

## **§ 558d**

### **Qualifizierter Mietspiegel**

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

### **§ 558e Mietdatenbank**

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

### **§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen**

- (6) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (7) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn 1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder 2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.
- (5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 559a Anrechnung von Drittmitteln**

- (1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.
- (2) Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.
- (3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

- (4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### **§ 559b**

##### **Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung**

- (1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.
- (2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn
  1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
  2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### **§ 560**

##### **Veränderungen von Betriebskosten**

- (1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.
- (2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.
- (3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.
- (4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **6. Landeshaushaltsverordnung (LHO)**

### **§ 113 Grundsatz**

- (1) Auf Sondervermögen sind die Teile I bis IV, VIII und IX dieses Gesetzes einschließlich der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften entsprechend, die Zuständigkeitsregelungen in den §§ 64 und 65 unmittelbar anzuwenden, soweit nicht durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes etwas anderes bestimmt ist. Der Rechnungshof prüft die Haushalts- und Wirtschaftsführung der Sondervermögen; Teil V dieses Gesetzes ist entsprechend anzuwenden.
- (2) Für die Eigenbetriebe gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes. Die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung gelten bis auf die §§ 88 bis 90, 92 und 94 bis 99 nicht. In der Hauptverwaltung kann die Senatsverwaltung für Finanzen, in der Bezirksverwaltung das Bezirksamt (Abteilung Finanzen) zulassen, dass ein Eigenbetrieb in Wahrnehmung seiner Aufgaben Beteiligungen an einem privatrechtlichen Unternehmen erwirbt, verwaltet und veräußert; die Vorschriften der §§ 65 bis 69 der Landeshaushaltsordnung gelten mit der Maßgabe, dass die Geschäftsleitung des Eigenbetriebs die in diesen Vorschriften begründeten Rechte und Pflichten wahrnimmt.

## **7. Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG)**

### **Anlage 1 AZG – Allgemeiner Zuständigkeitskatalog (ZustKat AZG)**

(zu § 4 Absatz 1 Satz 1)

Aufgaben der Hauptverwaltung außerhalb der Leitungsaufgaben  
(Planung, Grundsatzangelegenheiten, Steuerung, Aufsicht)

#### **Nr. 9**

#### **Bauwirtschaft; Wohnen, Wohnungswirtschaft**

(1) Führung des Unternehmer- und Lieferantenverzeichnisses für Bauaufträge; Vergabepflichtstelle für Bau- und Dienstleistungsaufträge nach § 57b des Haushaltsgrundsätzgesetzes.

(2) Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden mit Ausnahme der Entscheidung über bezirkliche Förderungsränge.

(3) Landesweite Verträge zur Wohnungsbindung.

## **8. Investitionsbankgesetz (IBBG)**

### **Gesetz zur rechtlichen Verselbständigung der Investitionsbank Berlin**

vom 25. Mai 2004 (GVBl. 226ff.), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung zuständigkeitsrechtlicher Vorschriften vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 45ff.)

Gesetz über die Errichtung der Investitionsbank Berlin  
als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts  
(Investitionsbankgesetz – IBBG)

#### **§ 1**

##### **Errichtung und Rechtsstellung**

Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes wird eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts als Struktur- und Förderbank des Landes Berlin errichtet. Die neu errichtete Bank führt die Bezeichnung „Investitionsbank Berlin“ (Investitionsbank) und hat ihren Sitz in Berlin.

#### **§ 2**

##### **Grundkapital**

- (1) Das Grundkapital der Investitionsbank beträgt 300 Millionen Euro. Es wird aus dem gemäß § 2 des Abspaltungsgesetzes vom 25. Mai 2004 (GVBl. S. 226) auf die Investitionsbank übergehenden Vermögen gebildet.
- (2) Bei der Investitionsbank ist eine Zweckerücklage auszuweisen. Die Zweckerücklage ist für die Finanzierung von Aufgaben der Investitionsbank zu verwenden.

#### **§ 3**

##### **Verwaltungshandeln**

- (1) Die Investitionsbank ist berechtigt, ein Siegel mit der Aufschrift „Investitionsbank Berlin“ zu führen.
- (2) Die Investitionsbank ist ferner berechtigt, zur Durchführung von Fördermaßnahmen hoheitlich tätig zu werden, insbesondere Verwaltungsakte zu erlassen und öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. Sie kann nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen als Widerspruchsbehörde tätig werden.
- (3) Die Investitionsbank ist öffentliche Behörde im Sinne des § 43 der Grundbuchverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Verordnung vom 18. März 1999 (BGBl. I S. 497) geändert worden ist. Sie darf Einsicht nehmen in die Verzeichnisse der Grundbuchämter nach § 12 a der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2710) geändert worden ist.
- (4) Die Investitionsbank nimmt Ordnungsaufgaben wahr, soweit es sich um
  1. Maßnahmen gemäß § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes und des § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes wegen Verstößen gegen die Vorschriften des § 8 Absatz 1 und 3, der §§ 8a, 8b, 9 und 21 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie § 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes und
  2. Maßnahmen zur Sicherung des für die Zweckbestimmung des Wohnraums nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz erforderlichen baulichen Zustandes handelt.
- (5) Die Investitionsbank ist zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 4 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 Absatz 1 Nummer 4 und 5 des Wohnraumförderungsgesetzes.

#### **§ 4**

##### **Anstaltslast, Refinanzierungsgarantie, Gewährträgerhaftung**

- (1) Träger der Investitionsbank ist das Land Berlin. Es trägt die Anstaltslast. Die Anstaltslast enthält die öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Investitionsbank, ihre wirtschaftliche Basis jederzeit zu sichern und sie für die Dauer ihres Bestehens funktionsfähig zu erhalten.
- (2) Das Land Berlin haftet für die von der Investitionsbank aufgenommenen Darlehen, Schuldverschreibungen, Termingeschäfte, Optionen und Swaps sowie für andere Kredite an die Investitionsbank.
- (3) Die Gewährträgerhaftung des Landes Berlin für die bis einschließlich zum 31. August 2004 begründeten Verbindlichkeiten der Investitionsbank Berlin – Anstalt der Landesbank Berlin – Girozentrale – (IBB) besteht nach Maßgabe des Gesetzes über die Landesbank Berlin – Girozentrale – in der Fassung vom 3. Dezember 1993 (GVBl. S. 626), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. September 2002 (GVBl. S. 286), fort. Für Verbindlichkeiten, die ab dem 1. September 2004 begründet werden, besteht keine Gewährträgerhaftung.

#### **§ 5**

##### **Aufgaben**

- (1) Die Investitionsbank ist die Struktur- und Förderbank des Landes Berlin. Sie unterstützt das Land Berlin bei der Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben.
- (2) Die Investitionsbank hat die Aufgabe,
  1. im staatlichen Auftrag unter Beachtung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union Fördermaßnahmen in folgenden Bereichen durchzuführen:
    - a) Mittelstand, insbesondere kleine und mittlere Bestandsunternehmen sowie Kleinunternehmen und Existenzgründung,
    - b) Wirtschaftsförderung und Außenwirtschaft,
    - c) technischer Fortschritt und Innovation,
    - d) Wohnungswirtschaft, Wohnungsbauförderung, städtebauliche Planung, Erneuerung und Entwicklung,
    - e) Standortmarketing,
    - f) Arbeitsmarkt,
    - g) Risikokapital
    - h) international vereinbarte Förderprogramme, entwicklungspolitische Zusammenarbeit,
    - i) Umweltschutz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien,
    - j) Infrastruktur,
    - k) Gesundheits- und Sozialwesen,
    - l) Kunst, Kultur und Architektur,
    - m) Tourismus,
    - n) Bildung, Wissenschaft und Sport, in anderen Gesetzen, Verordnungen oder veröffentlichten Richtlinien zur staatlichen Wirtschafts- und Wohnungspolitik präzise benannte Förderbereiche, die der Investitionsbank vom Land Berlin übertragen werden;zur Durchführung durch die Investitionsbank muss die jeweilige Förderaufgabegemäß den Buchstaben a bis o bei der Beauftragung gemäß § 6 Abs. 4 konkretisiert werden,
  2. Darlehen und andere Finanzierungsformen an deutsche Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände zu gewähren,
  3. Maßnahmen mit ausschließlich sozialer Zielsetzung zu finanzieren,
  4. sich an Projekten im Gemeinschaftsinteresse zu beteiligen, die von der Europäischen Investitionsbank oder ähnlichen europäischen Finanzierungsinstituten mitfinanziert werden,
  5. Exportfinanzierungen außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union, der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und der Staaten mit offiziellem Status als Beitrittskandidat zur Europäischen Union unter Beachtung der in der Satzung vom 02. September 2004 (GVBl. S. 372) im Einzelnen genannten Voraussetzungen



durchzuführen, soweit diese im Einklang mit den die Europäische Gemeinschaft bindenden internationalen Handelsabkommen, insbesondere den WTO-Abkommen, stehen.

- (3) Andere Geschäfte darf die Investitionsbank nur betreiben, soweit sie mit der Erfüllung ihrer in Absatz 2 bezeichneten Aufgaben in direktem Zusammenhang stehen. In diesem Rahmen darf sie insbesondere
1. Forderungen sowie Wertpapiere ankaufen und verkaufen und sich wechselmäßig verpflichten,
  2. Treasurymanagement betreiben.

Der Effektenhandel, das Einlagengeschäft und das Girogeschäft sind der Investitionsbank nur für eigene Rechnung und nur insoweit gestattet, als sie mit der Erfüllung ihrer öffentlichen Förderaufgaben in direktem Zusammenhang stehen.

### **§ 6 Durchführung der Geschäfte**

- (1) Die Investitionsbank darf zur Durchführung ihrer in § 5 genannten Aufgaben
1. Darlehen, Zuschüsse und andere Finanzierungsformen gewähren und verwalten,
  2. Bürgschaften und andere Gewährleistungen übernehmen und verwalten, Unternehmen gründen, Beteiligungen an Unternehmen eingehen,
  3. Unternehmensbeteiligungen verwalten und sonstige im Zusammenhang mit Beteiligungen stehende Geschäftsbesorgungen erbringen,
  4. Beratungs- und andere Dienstleistungen wahrnehmen, die in direktem Zusammenhang mit ihren Förderaufgaben stehen. Die im Interesse Berlins verfolgten öffentlichen Aufgaben von Tochter- und Beteiligungsunternehmen und die Möglichkeit ihrer Kontrolle durch den Rechnungshof sind jeweils gesellschaftsrechtlich sicherzustellen.
- (2) Bei der Gewährung von Finanzierungen kann die Investitionsbank Kreditinstitute oder andere Finanzierungsinstitutionen einschalten. Sie hat den Grundsatz der Wettbewerbsneutralität zu beachten.
- (3) Die Investitionsbank darf zur Durchführung ihrer Aufgaben mit Förderinstituten und sonstigen Trägern der öffentlichen Verwaltung kooperieren.
- (4) Entscheidungen darüber, ob und in welchem Umfang die Investitionsbank Aufgaben nach § 5 wahrnimmt, trifft der Senat von Berlin. Im Fall einer solchen Entscheidung hat der Senat dem Abgeordnetenhaus von Berlin unverzüglich Bericht zu erstatten. Die Ausgestaltung der Durchführung der Aufgaben erfolgt durch Regelwerke, insbesondere durch öffentlich-rechtliche Verträge oder Verwaltungsvorschriften, welche die Einzelheiten insbesondere zum Gegenstand und Umfang der zu erbringenden Leistung sowie deren Vergütung regeln.

### **§ 7**

#### **Refinanzierung**

- (1) Die Investitionsbank beschafft sich erforderliche Mittel in der Regel durch Aufnahme von Darlehen und sonstigen Refinanzierungsmitteln, soweit Mittel nicht aus öffentlichen Haushalten zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Die Investitionsbank ist berechtigt, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und sonstige Schuldverschreibungen nach dem Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten auszugeben. Sie kann Genussrechtskapital und nachrangiges Haftkapital nach Maßgabe des Kreditwesengesetzes aufnehmen, wenn damit keine Mitwirkungsrechte des Kapitalgebers in den Organen der Investitionsbank verbunden sind.
- (3) Daneben erhält die Investitionsbank Einnahmen aus den stillen Beteiligungen des Landes an der Landesbank Berlin – Girozentrale – nach Maßgabe eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und der Investitionsbank, der auch die Einzelheiten zur Abwicklung und Sicherung des Mittelzuflusses regelt.

### **§ 8**

#### **Beteiligung an Wettbewerbsunternehmen**

Die Investitionsbank kann im Rahmen ihrer Aufgaben und in Abstimmung mit dem Land Berlin rechtlich selbständige Unternehmen gründen oder sich an ihnen beteiligen, soweit dadurch diesen oder ihren Töchtern keine wirtschaftlichen Vorteile gewährt werden, die sie gegenüber anderen

konkurrierenden Unternehmen begünstigen. Die Beteiligung an Unternehmen, die im Wettbewerb mit konkurrierenden Unternehmen stehen, erfolgt zeitlich befristet. Das Abgeordnetenhaus ist darüber im Rahmen des Berichts über die Beteiligungen des Landes Berlin an Unternehmen des privaten Rechts zu informieren, wobei die Dauer der Beteiligungen im Einzelnen zu begründen ist.

Refinanzierungsmittel, Gewährleistungen und andere Leistungen der Investitionsbank an die von ihr zu diesem Zweck gegründeten Unternehmen sind ebenso wie Leistungen dieser Unternehmen an die Investitionsbank marktgerecht zu vergüten.

## **§ 9 Satzung**

Die weiteren Rechtsverhältnisse und Aufgaben der Investitionsbank sowie ihre Verwaltung und Organisation werden durch Satzung geregelt. Der Senat wird ermächtigt, die Satzung durch Rechtsverordnung zu erlassen.

## **§ 10 Organe**

Organe der Investitionsbank sind

1. der Vorstand und
2. der Verwaltungsrat.

## **§ 11 Vorstand**

- (1) Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Über die Bestellung, die Abberufung und die Anstellungsbedingungen der Vorstandsmitglieder beschließt der Verwaltungsrat. Das Nähere regelt die Satzung.
- (2)
- (3) Der Vorstand führt die Geschäfte der Investitionsbank. Er vertritt die Investitionsbank gerichtlich und außergerichtlich.

## **§ 12 Verwaltungsrat**

- (1) Der Verwaltungsrat besteht aus sechs vom Senat und drei von der Personalvertretung zu bestellenden Mitgliedern. Über den Vorsitz und die Stellvertretung beschließt der Verwaltungsrat nach Maßgabe der Satzung.
- (2) Der Senat und die Personalvertretung können die von ihnen bestellten Mitglieder jederzeit abberufen.
- (3) Die Beschlüsse bedürfen der Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrats. Beschlüsse über die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder sowie alle Beschlüsse im Zusammenhang mit den der Investitionsbank übertragenen öffentlichen Aufgaben bedürfen zugleich der Mehrheit der vom Senat bestellten Mitglieder des Verwaltungsrats. Das Nähere regelt die Satzung.
- (4) Der Verwaltungsrat bestimmt die Richtlinien und Grundsätze für die Investitionsbank. Er überwacht die Geschäftsführung des Vorstands und erlässt die erforderlichen Geschäftsordnungen. Ihm steht ein uneingeschränktes Auskunftsrecht gegenüber dem Vorstand zu.
- (5) Der Verwaltungsrat kann dem Vorstand allgemeine oder besondere Weisungen erteilen. Insbesondere kann er sich die Zustimmung zum Abschluss bestimmter Geschäfte oder Arten von Geschäften vorbehalten. Er setzt Richtlinien für die Risikobegrenzung im Treasurygeschäft (§ 5 Abs. 3) fest.
- (6) Der Verwaltungsrat kann zur Erledigung bestimmter Aufgaben Ausschüsse bilden. Für die Zusammensetzung ist Absatz 1 zu beachten. Näheres regelt die Satzung.
- (7) Der Verwaltungsrat vertritt die Investitionsbank gegenüber den Mitgliedern des Vorstands.

### **§ 13**

#### **Kompetenzen des Anstaltsträgers**

- (1) Die Aufgaben des Anstaltsträgers werden durch den Senat von Berlin wahrgenommen.
- (2) Der Senat beschließt in den durch Gesetz und Satzung bestimmten Fällen, namentlich über
  1. die Verwendung des Bilanzgewinns und die Deckung von Verlusten,
  2. die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Verwaltungsrats,
  3. die Veränderung des Grundkapitals (gezeichneten Kapitals) und
  4. den Erlass und die Änderung der Satzung.
- (3) Der Senat vertritt die Investitionsbank nach Maßgabe der Satzung gegenüber den Mitgliedern des Verwaltungsrats.

### **§ 14**

#### **Grundsätze der Geschäftsführung**

- (1) Der Geschäftsbetrieb der Investitionsbank ist nach kaufmännischen Grundsätzen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen. Die Tätigkeit der Investitionsbank ist nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet.
- (2) Der Vorstand hat jeweils rechtzeitig vor Beginn eines Geschäftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Aufwendungen aus der Geschäftstätigkeit der Investitionsbank insgesamt durch die zu erwartenden Erträge gedeckt sind, so dass das Grundkapital und die Zweckrücklage gemäß § 2 Abs. 2 erhalten bleiben (Gesamtkostendeckungsprinzip).

### **§ 15**

#### **Jahresabschluss, Entlastung**

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Nach Schluss des Geschäftsjahres hat der Vorstand die Jahresbilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht (Jahresabschluss) aufzustellen und einen Geschäftsbericht anzufertigen.
- (3) Der Jahresabschluss ist unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und des Geschäftsberichts durch einen Wirtschaftsprüfer zu prüfen.
- (4) Der Verwaltungsrat stellt den Jahresabschluss fest und legt ihn zusammen mit dem Geschäfts- und dem Prüfungsbericht, mit den Anträgen auf Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns beziehungsweise die Deckung von Verlusten und über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Verwaltungsrats dem Senat vor. Das Nähere zur Überschussverwendung regelt die Satzung.

### **§ 16**

#### **Beirat**

Zur sachverständigen Beratung der Investitionsbank bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben kann ein Beirat gebildet werden. Näheres regelt die Satzung.

### **§ 17**

#### **Aufsicht**

- (1) Die Bank untersteht der Aufsicht des Landes Berlin. Die Staatsaufsicht wird von der für das Kreditwesen zuständigen Senatsverwaltung ausgeübt.
- (2) Die Fachaufsicht über die Durchführung von Förderprogrammen und sonstigen Maßnahmen des Landes Berlin übt die für die jeweilige Aufgabe fachlich zuständige Senatsverwaltung aus. Diese kann Richtlinien zur Durchführung der hoheitlichen Aufgaben erlassen. Für die Ausübung der Fachaufsicht gilt § 8 Abs. 2 und 3 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

**§ 18**  
**Weitergeltung von Bestimmungen**

Alle für die IBB geltenden landesrechtlichen Bestimmungen sind unmittelbar auf die Investitionsbank anzuwenden, soweit nichts anderes bestimmt ist.

**§ 19**  
**Gebührenbefreiung**

Rechtshandlungen, die aus Anlass der Abspaltung der IBB und Errichtung der Investitionsbank erforderlich werden, sind gebührenfrei. Dies gilt auch für Beurkundungs- und Beglaubigungsvorgänge.

## **9. Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) - Grundsicherung für Arbeitsuchende**

(Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003, BGBl. I S. 2954))

### **§ 22 Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die

zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

## **10. Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) - Sozialhilfe -**

(Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022)

### **§ 35 Unterkunft und Heizung**

(1) Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Leistungen für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Sie sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Werden die Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt, hat der Träger der Sozialhilfe die leistungsberechtigte Person darüber schriftlich zu unterrichten.

(2) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(3) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Leistungen für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale abgelden, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.

(4) Leistungen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Leistungen können durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

### **§ 36 Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft**

(1) Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

(2) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe oder

der Stelle, die von ihm zur Wahrnehmung der in Absatz 1 bestimmten Aufgaben beauftragt wurde, unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
  2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
  3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
  4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung sowie
  5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.
- Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht. Die übermittelten Daten dürfen auch für entsprechende Zwecke der Kriegsopferfürsorge nach dem Bundesversorgungsgesetz verwendet werden.