Abgeordnetenhaus BERLIN

19. Wahlperiode

Drucksache 19/1272
08.11.2023

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A 17 -
Tel.: 90139 (9139) 4810

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

---

A. Problem

Das Land Berlin steht in besonderem Maße für eine soziale Wohnungspolitik und den bezahlbaren Wohnungsbau ein. Die weiter zunehmenden herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie anhaltendes Bevölkerungswachstum mit weiterhin hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitig stark gestiegenen und immer noch steigenden Bau-, Finanzierungs-, Energie-, Material- und Personalkosten verlangen dem Land Berlin, den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) und den Mieterinnen und Mietern viel ab.

Zusätzlich müssen die anhaltend steigenden Energiekosten und finanziellen Folgeauswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine mit steigenden Flüchtlingszahlen bewältigt werden.

Ebenso fordern die soziale und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, die Umsetzung der gesetzlichen Klimaschutzziele sowie die Weiterführung des dringend benötigten Wohnungsneubaus die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWU heraus.

Mit der Gesetzesnovelle zur Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 9. Februar 2023 wurden die Mieterrechte der Mieterinnen und Mieter der LWU bereits wesentlich gestärkt.

Mit der ab 2024 geltenden Kooperationsvereinbarung mit den LWU werden diese nunmehr zu umfassenden wohnungspolitischen Regelungen und Zielstellungen verpflichtet, um Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen eines Leistbarkeitsversprechens der LWU soll, ergänzend zu §§ 2 und 3 des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung sichergestellt werden, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 Prozent des Haushaltseinkommens nach §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes beträgt, sofern die für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie die Wohnflächengrenzen nach § 3 Absatz 4 des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung nicht überschritten werden.

Weiter ist vereinbart, dass 63 Prozent der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der LWU an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete vermietet werden.

Diese Anzahl von Wohnungen wird jeweils hälftig an Haushalte mit einem Einkommen bis einschließlich 140 Prozent und an Haushalte mit einem Einkommen von mehr als 140 Prozent und bis 220 Prozent der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vergeben.

Ein Viertel der 63 Prozent wird an besondere Bedarfsgruppen vergeben. Hierzu gehören von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Mietflächen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege zur Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, Betreuungs- oder Teilhabebedarf von den LWU anmietet, werden diesem Anteil angerechnet.

B. Lösung

Mit der vorliegenden Novellierung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung wird auf die genannten Herausforderungen reagiert und die wohnungspolitischen Regelungen und Zielstellungen, um Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, dauerhaft gestärkt und erweitert.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine Auswirkungen erkennbar.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

F. Gesamtkosten

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

H. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln:

Keine

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
- Stadt IV A 17 -
Tel.: 90139(9139)4757

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Zweites Gesetz
zur Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

Vom ...

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung

Das Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Februar 2023 (GVBl. S. 41) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Satz 1 wird vor der Angabe „55 Prozent“ das Wort „Mindestens“ eingefügt.

b) In Satz 2 wird vor der Angabe „20 Prozent“ das Wort „mindestens“ eingefügt.

c) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Bei der Vergabe der übrigen Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte sollen insbesondere soziale und wohnungspolitische Notwendigkeiten berücksichtigt werden.“

2. § 3 Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Für die Anerkennung eines Härtefalls darf das Gesamteinkommen des Haushalts 220 Prozent der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreiten.“

Artikel 2
Inkrafttreten

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

A. Begründung

a) Allgemeines

Ausgangslage:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen spielen mit ihrem Auftrag, preisgünstigen Mietwohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sichern und zu erweitern und diesen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen, mit Blick auf Menschen, die sich selbst nicht angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können, im angespannten Berliner Wohnungsmarkt weiterhin eine herausragende Rolle.

Das Änderungsgesetz betrifft die Wohnraumversorgung für Haushalte, die nach ihren Einkommen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten, sowie die Umsetzung eines Leistbarkeitsversprechens der landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Tragbarkeit der Miete für Mieterinnen und Mieter.

Das Änderungsgesetz setzt Regelungen um, die zur wohnungspolitischen Kooperation und partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen zum Schutze der Mieterinnen und Mieter beitragen.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Nummer 1

§ 2 Absatz 1 Sätze 1 und 2

Satz 1 soll um das Wort „Mindestens“ 55 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen ergänzt werden. Damit wird gesetzlich eine Mindestverpflichtung verankert und klargestellt, dass 55 Prozent als untere Grenze (Mindestanforderung) anzusehen sind.

Satz 2 soll ebenfalls um das Wort „mindestens“ ergänzt werden. Damit wird gesetzlich eine Mindestverpflichtung verankert und klargestellt, dass die Vergabe von Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte besonderer Bedarfsgruppen in der Höhe von 20 Prozent der Neuvermietungen als untere Grenze (Mindestanforderung) anzusehen sind.

§ 2 Absatz 1 Satz 3

Mit der Neuformulierung werden die bisher gesetzlich geregelten engen Grenzen zur Vermietung an Haushalte mit einem Einkommen von 80 bis 100 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes gestrichen und auf alle wohnberechtigten Haushalte erweitert. Das berücksichtigt die Entwicklung der Einkommen und Transferleistungssysteme seit Erlass des Gesetzes. Darüber hinaus kann nunmehr zukünftig bedarfsgerecht auf soziale und wohnungspolitische Gegebenheiten jeweils aktuell reagiert werden, ohne an starre gesetzliche Regelungen gebunden zu sein. Der Senat hat dem bereits Rechnung getragen, indem er mit den LWU in der ab 2024 geltenden Kooperationsvereinbarung eine entsprechende Regelung aufgenommen hat.

Nummer 2

§ 3 Absatz 3 Satz 1

Der bisherige Anwendungsbereich beschränkt die Anwendung durch die explizite Benennung der Einkommensgrenzen bis 140 Prozent der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Eine Öffnung des Anwendungsbereichs auf Haushalte mit einem Gesamteinkommen von bis zu 220 Prozent der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes erweitert den Kreis der „härtefallberechtigen“ deutlich und öffnet ihn für größere Teile der Bevölkerung. Der soziale Anspruch des ebenfalls gewollten Leistbarkeitsversprechens der Kooperationsvereinbarung ab 2024 wird damit gesetzlich gestützt und gewinnt deutlich an Bedeutung.

B. Rechtsgrundlage
Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

D. Gesamtkosten
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
Unmittelbar durch das Gesetz: Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine.
b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 07.11.2023

Der Senat von Berlin

Kai Wegner
.....
Regierender Bürgermeister

Christian Gaebler
.....
Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Vorbemerkungen:
Mit der Novellierung Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung werden die wohnungspolitischen Regelungen und Zielstellungen, um Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können gestärkt und erweitert.

Gesetz **zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015 (GVBl., S. 422), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2023 (GVBl. 79. Jahrgang Nr. 5 S. 41) geändert wurde** Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:	**Zweites Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015 (GVBl., S. 422), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2023 (GVBl. 79. Jahrgang Nr. 5 S. 41) geändert wurde** **Stand** **26.09.2023** Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:
§ 2 **Wohnungsvergabe und Mietenentwicklung**	**§ 2** **Wohnungsvergabe und Mietenentwicklung**
(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	**(1) Mindestens** 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 **mindestens** 20 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen mit zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe gültigem Wohnberechtigungsschein erfolgen wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen. **Bei der Vergabe der übrigen Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte sollen insbesondere soziale und wohnungspolitische Notwendigkeiten berücksichtigt werden.**

S.2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung vergeben wird.	
(2) Bewerberinnen und Bewerbern um eine Mietwohnung darf die Anmietung einer Wohnung nicht allein wegen einer negativen Bonitätsauskunft einer privaten Auskunftei verweigert werden.	unverändert
(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.	unverändert
(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 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 Miethaushalts nicht über den Betrag erhöht werden, welcher 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltseinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist. c) Die nach Mieterhöhung zu entrichtende miete soll auf Antrag des Miethaushalts nicht den Betrag überschreiten, welcher 27 Prozent des vollständigen nachzuweisenden Haushaltseinkommens entspricht, wenn für diesen Mieterhaushalt ein Härtefall nach § 3 anerkannt ist und dieser Miethaushalt in einem Gebäude mit einem Energieverbrauchswert gemäß dem Energieausweis für Gebäude nach Anlage 6 zu § 16 der Energiesparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S 1789) geändert worden ist, in	unverändert

der jeweils geltenden Fassung, von größer als 170 kwh/m²/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 ortübliche vergleichsmiete liegen, sofern es sich bei der Modernisierung nicht um umfassende Modernisierungsvorhaben handelt.	unverändert
§ 3 **Härtefälle**	**§ 3** **Härtefälle**
(1) Die Anerkennung eines Härtefalls erfolgt auf Antrag. Antragsberechtigt für die Anerkennung eines Härtefalls ist der Miethaushalt, also jede natürliche Person, die Wohnraum gemietet hat und diesen selbst nutzt.	unverändert
(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.	unverändert

(3) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Einkommensgrenzen für das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts nicht überschritten werden: a) 16 800 Euro pro Jahr für den Einpersonenhaushalt, b) 25 200 Euro pro Jahr für den Zweipersonenhaushalt, c) zusätzlich 5 740 Euro pro Jahr für jede weitere zum Haushalt gehörende Person, d) zusätzlich 700 Euro pro Jahr für jedes zum Haushalt gehörende Kind. Das anrechenbare Gesamteinkommen wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anwendung der §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes ermittelt. Wohngeld und ähnliche Leistungen zur Senkung der Mietbelastung werden in die Ermittlungen der Einkommensgrenzen nach § 2 Absatz 4 Buchstaben b oder c oder § 2 Absatz 5 einbezogen.	(3) **Für die Anerkennung eines Härtefalls darf das Gesamteinkommen des Haushalts 220 Prozent der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S.2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreiten.** Das anrechenbare Gesamteinkommen wird von den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Anwendung der §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes ermittelt. Wohngeld und ähnliche Leistungen zur Senkung der Mietbelastung werden in die Ermittlungen der Einkommensgrenzen nach § 2 Absatz 4 Buchstaben b oder c oder § 2 Absatz 5 einbezogen.
(4) Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Wohnflächenobergrenzen nicht überschritten werden: a) 45 m² bei einem Einpersonenhaushalt, b) 60 m² bei einem Zweipersonenhaushalt, c) 75 m² bei einem Dreipersonenhaushalt, d) 85 m² bei einem Vierpersonenhaushalt, e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.	unverändert
(5) Bei Vorliegen besondere 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.	unverändert