

Vermerk

Gesprächsergebnisse zwischen

SPD-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus und Senat von Berlin (SenStadt)

– fortan: SPD –

sowie

Mietenentscheid e.V. (Unterstützer des Mietenvolksentscheides und dessen Vertrauensleute bzw. Gesprächsführer)

– fortan: Ini –

Aufgrund umfangreicher Sondierungen der Ini mit den Fraktionen des AGH und dem Berliner Senat hat die Ini am 28. Juli 2015 beschlossen, auf Grundlage ihres Gesetzesentwurfes „*ergebnisorientierte Gespräche mit den Fraktionen des Abgeordnetenhauses*“ zu führen. An den Sondierungen nahmen u.a. der Fraktionsvorsitzende Raed Saleh, MdA und Senator Andreas Geisel teil.

Die folgenden Verhandlungen fanden im August statt und wurden auf Seiten der SPD vom Parlamentarischen Geschäftsführer Torsten Schneider, MdA und dem Staatssekretär Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup sowie auf Seiten der Ini von mehreren Vertrauensleuten und weiteren Personen geführt. Die gemeinsame Verhandlungsgruppe „SPD/Ini“ fasste am 14. August 2015 u.a. folgenden Beschluss:

„Die Verhandlungsgruppe von Fraktion und Senat sowie der Initiative zum Mietenvolksentscheid wird ihren Gremien empfehlen, auf der Basis dieser politischen Einigung das zu erstellende Gesetz anzunehmen. Stimmt die Basis der Initiative dem gemeinsam ausformulierten Gesetzentwurf zu und beschließt das Parlament diesen Entwurf bis zum 15.11.2015, erübrigt sich die Fortsetzung des Volksentscheides.“

1. Politische Ausgangslage:

Der Gesetzentwurf der Ini begegnet zahlreichen durchgreifenden Bedenken. Neben schwierigen und schwerwiegenden rechtlichen Fragestellungen und Risiken lassen sich insbesondere folgende politischen Dissenspunkte ausmachen:

- a) Der Entwurf der Ini adressiert nach der amtlichen Kostenschätzung des Senats über 3 Milliarden Euro Haushaltsgelder innerhalb von fünf Jahren. Wie eine Anhörung im Hauptausschuss des AGH gezeigt hat, ist diese Kostenschätzung auch valide. Selbst bei einer Nettobetrachtung, also ohne die politischen „Sowieso-Kosten“ der bereits veranschlagten oder geplanten Ausgaben, wären deutlich über zwei Milliarden Euro allein im Sektor Mietenpolitik zusätzlich zu finanzieren. Gutachterlich wurden die Ausgaben/Verlusteffekte sogar mit über 4 Milliarden Euro ermittelt, da die Senatsschätzung z.B. hinsichtlich des Ankaufs von Immobilien lediglich die über dem Verkehrswert liegenden Preise, nicht aber den Verkehrswert selbst, ansetzte.
- b) Zudem hätte die Umwandlung der Wohnungsbaugesellschaften (WBG) aus Kapitalgesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) Fragen der Beschäftigtenvertretung und der Sicherung der Arbeitsplätze und –Bedingungen aufgeworfen; vor allem aber das Risiko beinhaltet, Verlustvorträge bei Offenlegung sog. stiller Reserven in Milliarden-Euro-Höhe anzusprechen

und schätzungsweise eine weitere Milliarde Euro Grunderwerbssteuer zahlen zu müssen und so statt den WBG 500 Millionen Euro Eigenkapital zuzuführen, deren Eigenkapital um 500 Millionen Euro abgesenkt.

- c) Die Ini sieht zwar in ihrem Entwurf auch vor, dass die WBG neben Ankäufen auch Wohnungen bauen sollen. Der strategische Dissens liegt aber in einer diametralen Schwerpunktsetzung der Ini, stattdessen in den Bestand zu investieren und der Forderung, im Bereich des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus (staatliche Förderung im ehemaligen Westteil der Stadt) Mieten erheblich zu subventionieren, wobei „der Haushaltsaufwand und die Anzahl der Begünstigten“ in einem sehr schwierigen Verhältnis stehen. Die bedingungslosen Verzicht auf Räumungsvollstreckungen nach Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie Bonitätskontrolle vor Vertragsbeginn hätten wie eine „Einladung“ gewirkt, die bestehenden Mietzinsausfälle von rund 150 Millionen Euro signifikant zu erhöhen.

Allerdings beinhaltet der Entwurf der Ini auch zahlreiche politische Schnittmengen mit der Politik der SPD. Wir haben deshalb verdeutlicht, nicht aus einer passiven Defensivposition zu verhandeln, sondern mit Blick auf die grundlegenden Gemeinsamkeiten und weil eingeschätzt wurde, dass ein konstruktiver Politikansatz sowie die hinreichende Einigungsabsicht bestehen.

2. Politische Eckpunkte der Einigung:

Die Verhandlungen von Fraktion und Senat mit der Ini waren intensiv und zeitaufwändig; die Zusammenarbeit zwischen Fraktion und Senat sehr professionell und erfolgreich.

- a) Zunächst hat sich die Initiative auf ihre eigene Kostenschätzung festlegen lassen, so dass nur noch jährliche Ausgaben i.H.v. ca. 230 Millionen Euro in Rede standen; dabei hat die Initiative u.a. Mitnahmeeffekte auf Seiten der privaten Vermieter i.H.v. ca. 500 Millionen, die in Kauf genommen wurden, aufgegeben. Die Ini hat gegen sich gelten lassen, dass Bestandteil dieser jährlichen Aufwendungen von ca. 230 Millionen Euro mindestens 128 Millionen Euro Neubauförderung sind, so dass lediglich etwa 100 Millionen Euro sonst zu finanzieren waren; letztlich konnte so erreicht werden, dass die SPD-Politik, die Neubauförderung sukzessive auf 3.000 Wohneinheiten bzw. 192 Millionen Euro zu verdreifachen, standgehalten hat. Es kommt außerdem zur Anrechnung von Sachwerteinlagen und zur zeitlichen Streckung. Im Ergebnis müssen ca. 20 Millionen Euro nachfinanziert werden, davon in den Haushaltsjahren 2016/2017 jeweils etwa 3,5 Millionen Euro.
- b) Die Ini hat auf die Umwandlung der WBG in AöR verzichtet und ist auch hinsichtlich der Bonitätsabfragen und etwaiger Zwangs-räumungen Kompromisse eingegangen. Demgegenüber wurden die Beteiligungsstrukturen der Mieter gestärkt und die soziale Abfederung der Mieten deutlich verbessert. In einem Sondervermögen werden Gelder für den Ankauf und die Modernisierung von Wohnungen bereitgestellt. Freie kommunale Wohnungen werden zu 55% an WBS-Berechtigte und Sonderfälle – z.B. Flüchtlinge – vergeben. Es konnte eine wirksame „Privatisierungsbremse“ unterhalb der Verfassung implementiert, das „Mietenbündnis“ gesetzlich fortgeschrieben und verankert werden, dass die WBG keinen Gewinn abführen müssen.

3. Wichtige Einzelpunkte der Einigung:

Politische Einigung

Art. 1 – Änderung WohnraumG Berlin

1. Kappungsgrenzen Sozialwohnungen (öffentlich geförderte Wohnungen)

- a) Gesetzliche Kodifizierung und Fortschreibung des Mietenbündnisses insoweit
- b) Mietzinsnettoaufwendungen über 30% des Haushaltsnettoeinkommens werden subventioniert; bei hohen Betriebskosten auch darüber hinaus, soweit kein Anreiz zur Energieverschwendung geschaffen wird
- c) Das Einkommen wird nach §§ 20 ff. WoFG ermittelt (günstig für Mieterinnen und Mieter) und darf 40% über diesen Einkommensgrenzen liegen
- d) Die Angemessenheit von Wohnflächen wird „weiter“, als im Mietenbündnis gefasst (analog Wohnraumförderbedingungen 1990 1,5 Zi. = 65m²; 2 Zi. = 80m²; 3 Zi. = 95m²; 4 Zi. = 110m²)

Zusätzlicher Aufwand aus dem Landeshaushalt bei 45 Mio. Euro p.a. gedeckelt. Veranschlagung in EP 12 Titel 681 27

2. Bindungen (Vergabe nur bei WBS)

- a) die vorzeitige Rückzahlung soll keine Auswirkung auf das Ende der Bindung haben und es soll eine vom Bundesrecht abweichende Nachwirkung von 12 Jahren geben (statt 10 gemäß § 16 Abs. 1 WoBG)
- b) es wird ein erleichterter Zugang für besondere Gruppen geschaffen, z.B. für Flüchtlinge
- c) großflächige Freistellungen werden ausgeschlossen

Art. 2 – Gesetz zur sozialen Ausrichtung der WBG

- a) Erstmalige gesetzliche Kodifizierung des sozialwohlorientierten Auftrages der WBG
- b) Festlegung der Aufgaben der WBG
- c) Regelungen zur Bonitätsauskunft und zu Zwangsräumungen
- d) Festlegung einer 55%-Quote der Neuvermietungen an WBS-Berechtigte, davon 20% an Sonderfälle (z.B. Obdachlose, Flüchtlinge)
- e) Modernisierungsumlage nur 9%, soziale Abfederung der Mieten durch Subventionierung (Subjektförderung)
- f) Regelung zur Eigenkapitalisierung der WBG
- g) Kodifizierung der Mieterräte und deren Rechte; Vertretung der Mieterräte in den Aufsichtsräten (ein Mandat und ein Gast)

Art. 3 – Gesetz zur Errichtung einer AöR

- a) AöR als besitz- und anteilslose Gesellschaft (keine Übertragung der Gesellschaftsanteile der WBG oder von Liegenschaften; WBG bleiben als solche bestehen)
- b) AöR entwickelt politische Leitlinien, hat Kontrollfunktion und entwickelt strukturelle Vorgaben
- c) AöR hat Vetorecht bei Veräußerung von Landesbeteiligungen an WBG
- d) Organe:
 - Verwaltungsrat: 15 (8 Senat, 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WBG, 2 Fachbeirat)
 - Vorstand: 2 (1 SenStadt, 1 SenFin; im Nebenamt)
 - Fachbeirat (setzt Senat ein, berät Mieterräte)

Art. 4 – Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens

- a) Aufgaben: Wohnungsneubau, Erwerb, Modernisierung und Instandsetzung
- b) Finanzierung durch Haushaltsansätze seit 2014 (Reste und etwaige Ergebnisse) und sodann
- c) Zuführung ab 2018 weitere 12 Mio. Euro für Modernisierungsförderung (sukzessive)
- d) Zweckbindung mit Deckungsfähigkeit

Sonstiges:

- Zuständigkeitsregelung für Freistellungen
- Prüfungsauftrag der IBB für preisrechtlich zulässige Mieten und Nebenkosten

4. Fortgang

Es wurde gemeinsam an einem konkreten Gesetzentwurf gearbeitet, der bereits alle politischen Festlegungen enthält. Dabei handelt es sich um ein sog. Artikelgesetz, das der Senat einbringen wird. Änderungen sind vorgesehen im Wohnraumgesetz, im Investitionsbankgesetz und im AZG. Neu geschaffen werden ein Gesetz zur sozialen Ausrichtung der WBG, zur Errichtung einer AöR sowie eines Sondervermögens. Einzelne Punkte wurden der noch zu fertigenden Begründung überlassen, andere einer rechtlichen Würdigung. Die politischen Verhandlungen am Gesetzestext sind abgeschlossen – Gremienvorbehalt, so dass eine Redaktionskonferenz auf Mitarbeiterebene gebildet werden konnte, denen im Übrigen ein großer Dank gebührt, wegen ihrer umfangreichen und sehr guten Zuarbeit. Die Redaktionsgruppe soll ihre Arbeit binnen zwei Wochen abschließen. Wegen der Zeitabläufe müsste die erste Lesung im AGH spätestens am 8. Oktober 2015, besser am 24. September 2015 erfolgen, damit das Plenum am 12. November 2015 beschließen kann. Die Fraktion wird das Gesamtthema bereits in ihrer ersten Sitzung nach der Sommerpause als Besprechungspunkt auf die Tagesordnung nehmen und dann den erwarteten Gesetzentwurf des Senats ebenfalls besprechen.

Berlin, 18. August 2015