

Eckpunkte des neuen öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der GEWOBAG (abgestimmter Entwurf)

Reduzierung der Nettokaltmiete nach Sanierung für alle Bestandsmieter

Die Nettokaltmiete nach Sanierung wird auf € 5,47/m² für alle Bestandsmieter gekappt. Dieser Wert entspricht der Miete in den belegungsgebundenen Wohnungen des Bezirks (Senatsprogramm Soziale Stadterneuerung). Es wurde eine Bindungsfrist von 3 Jahren vereinbart.

Regelungen für finanzielle Härtefälle

Für gering verdienende Arbeitnehmer, "Aufstocker", Transferleistungsempfänger (ALG II) und sonstige Haushalte mit geringem Haushaltseinkommen orientieren sich die Mieten am Einkommen und werden ggf. nochmals reduziert. Bei Transferleistungsempfängern wird die Miete nicht die vom Job Center getragenen Höchstsätze überschreiten; bei Wohngeldberechtigten wird sie nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens betragen. Es wurde eine Bindungsfrist von 3 Jahren vereinbart.

Verpflichtung zur Herstellung eines Einvernehmens mit allen Bestandsmietern

Es wird das abgestimmte Vertragsmuster einer Modernisierungsvereinbarung der Mieterberatung Prenzlauer Berg verwendet, das einen Schutz vor späteren Luxusmodernisierungen und den Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen enthält. Diese Verpflichtung würde auch für Rechtsnachfolger der GEWOBAG gelten.

Die Modernisierungsvereinbarungen beinhalten alle für die Mieter im Zusammenhang mit der Sanierung zu regelnden Punkte und sichern die Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages für die einzelnen Mieter vertraglich ab. Sie ergänzen die weiterhin gültigen Mietverträge.

Ersatzwohnraumversorgung durch Berlin

Die zu erwartenden baulichen Beeinträchtigungen ermöglichen es den Mietern nicht, während der Arbeiten in ihren Wohnungen vernünftig leben zu können. Berlin unterstützt die Ersatzwohnraumversorgung der GEWOBAG mit der Bereitstellung von belegungsgebundenen Wohnungen, in der Regel aus dem Programm „Soziale Stadterneuerung“.

Aufwendungsersatz

Die Umzugskosten für Hin- und Rückzug werden vom Vermieter getragen. Entweder wird ein Umzugsunternehmen beauftragt oder es kommen nach Zimmerzahl gestaffelte Pauschalen zur Geltung.

Mittelbare Umzugskosten, z.B. für Postnachsendaufträge, Telefonummeldungen etc. werden als Pauschale in Höhe von € 150,00 oder auf Nachweis erstattet.

Belegungsrechte für Berlin

Für jede Wohnung, die Berlin dauerhaft zur Verfügung stellt, erhält Berlin im Gegenzug das Belegungsrecht für eine Wohnung in der Wohnanlage. Die Mieten dieser Wohnungen orientieren sich an den Mieten bei öffentlicher Förderung, derzeit € 5,47/m². Das Belegungsrecht gilt für 3 Jahre.

Neuvermietung

Bei Neuvermietung leer stehender, nicht belegungsgebundener Wohnungen ist die GEWOBA durch das *Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten* verpflichtet, sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren und 33% der Wohnungen (innerhalb des S-Bahn-Ringes 55%) an Bewerber mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Einer weiter gehende Regelung wurde nicht vereinbart.

Veränderungen gegenüber dem letzten öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der GEWOBA

Im Vergleich zum letzten Vertrag wurden die Regelungen zur Miete, zur Bindungsdauer und zur Belegungsbindung wesentlich verbessert:

Im Einzelnen:

- Kappung der Miete für alle Bestandsmieter auf € 5,47/m² (gegenüber höheren Werten des Aufsichtsrats beim Vorvertrag)
- Keine Mietspiegelerhöhung nach Sanierung für drei Jahre (neu)
- Mietenbindung bei finanziellen Härtefällen für drei Jahre (vormals zwei Jahre)
- Belegungsbindungen für Berlin: Eine Belegwohnung für jede bereit gestellte Endumsetzwohnung. Dauer 3 Jahre (neu), Miete € 5,47/m²

Stand: 14.03.2013