

Antrag

der Fraktion Die Linke

Richtwerte der WAV dringend an den neuen Mietspiegel 2013 anpassen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, eine sofortige Anpassung der Richtwerte für angemessenes Wohnen gemäß der Wohnaufwendungsverordnung (WAV) an den Mietspiegel 2013 vorzunehmen, sobald dieser veröffentlicht ist.

Es muss sichergestellt werden, dass eine Wohnung mit einer Miete, die nicht höher liegt als die Berliner Durchschnittsmiete laut Mietspiegel 2013, als angemessen gilt. Entsprechend sind die Richtwerte mindestens in dieser Höhe festzusetzen.

Für kleine Wohnungen müssen alle Mietwerte in der Berliner Mietspiegeltabelle in allen Mietspiegelfeldern „Wohnfläche unter 40 m²“ und „Wohnfläche 40 m² bis unter 60 m²“ in Kombination mit „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage als angemessen gelten.

Für alle übrigen Wohnungen müssen die in der Berliner Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietwerte angemessen sein, sofern sie nicht als „gute“ Wohnlage gelten und /oder nach 1990 errichtet worden sind.

Für Neuanmietungen müssen die Regelungen in gleicher Weise gelten. Es ist jedoch ein Neuvermietungszuschlag von 10 % als angemessen zu berücksichtigen.

Begründung:

Eine Wohnung, deren Miete nicht höher liegt als die Berliner Durchschnittsmiete laut Mietspiegel 2013, muss bei Einhaltung der übrigen Angemessenheitskriterien als angemessen gelten.

Bei kleinen Wohnungen bis unter 60 m² ist die Nachfrage besonders groß. Entsprechend ist das Angebot auf dem Berliner Wohnungsmarkt knapp, was zu besonders hohen Mietsteigerungen führt. Daher müssen alle kleinen Wohnungen (außer in guten Wohnlagen), auch die meist teureren Neubauwohnungen, als angemessen gelten. Nur so kann nach den Angemessenheitsregelungen die Versorgung mit kleinflächigem Wohnraum überhaupt gewährleistet werden.

Kleine Wohnungen würden andernfalls aufgrund des Mietpreises vielfach nicht mehr als angemessen gelten. Die Angemessenheitsregelungen schreiben aber die Angemessenheit der Wohnfläche vor und verweisen Ein- und Zwei-Personen-Haushalte genau in diese Wohnungsgrößen („Abstrakt angemessene Wohnungsgröße 1 Person 50 m², 2 Personen 60 m²“).

Die übrigen Wohnungen gelten als nicht angemessen, wenn tendenziell teurere Neubauten nach 1990 eine höhere Miete als die Berliner Durchschnittsmiete aufweisen und/oder in guter Wohnlage liegen.

Bereits heute decken die Richtwerte der WAV nicht das durchschnittliche Mietniveau in Berlin ab. Die Richtwerte liegen bei 4,86 € bis 4,93 € Nettokaltmiete, weil sie nur einen gewichteten Mittelwert aus einfacher Wohnlage abbilden. Die durchschnittliche Miete laut Mietspiegel 2011 beträgt aber bereits 5,21 €.

Die künftige Berücksichtigung der mittleren Wohnlage ist erforderlich, weil einfache Wohnlagen erfahrungsgemäß z.T. in mittlere Wohnlagen hochgestuft werden und das Angebot in einfachen Lagen zu gering ist. Insbesondere steht aber die Beschränkung auf die einfache Wohnlage der stadtentwicklungspolitisch gebotenen sozialen Durchmischung entgegen.

Die Anhebung der Richtwerte auf den Mietspiegel 2013 erhöht nicht in der Folge das Mietniveau; sie zeichnet vielmehr die bereits erfolgte Erhöhung des allgemeinen Mietniveaus nach, welche im Mietspiegel 2013 widerspiegelt sein wird.

Ein Neuvermietungszuschlag von 10 % ist moderat und liegt noch unter der meist höheren Differenz zwischen Mietspiegel-Mittelwerten und Neuvermietungsmiten. Mit dem Zuschlag soll die Anmietung von Wohnraum im Rahmen der Angemessenheitsregelung gewährleistet werden.

Berlin, den 21. Januar 2013

U. Wolf Lompscher Breitenbach
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke