

17. Wahlperiode

Änderungsantrag

der Fraktion Die Linke

zum Antrag der Fraktion Die Linke

Mietenbündnis unbrauchbar – Neustart mit klaren wohnungspolitischen Zielen erforderlich

- Drs. 17/1178 -

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Antrag wird wie folgt geändert:

1. Der Antrag erhält die neue Überschrift

„Mietenbündnis 2.0 in die Zielbilder für städtische Wohnungsbaugesellschaften integrieren“

2. Der Antragstext erhält folgende Fassung:

„Der Senat wird aufgefordert, unter Berücksichtigung der Erfahrungen mit dem derzeit gültigen Mietenbündnis und von Vorschlägen betroffener Mieterinnen und Mieter sowie von Mieterorganisationen hierzu die jährlich zu aktualisierenden Zielbilder der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu überarbeiten. Die Regelungen des bisherigen Mietenbündnisses sind in veränderter Form in die neuen Zielbilder zu überführen.“

Dabei sollen folgende Maßgaben gelten:

1. Damit die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nachhaltig mietdämpfend wirken, sollen die Durchschnittsmieten jeder einzelnen Wohnungsbaugesellschaft künftig unter dem Mittelwert des Mietspiegels liegen. Daher ist zu prüfen und zu bestimmen, für welche Bestände ein Mieten-Moratorium angemessen wäre. Die Aussetzung von

Mieterhöhungen soll dazu dienen, den Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die in den letzten Jahren deutlich über die allgemeine Teuerungsrate hinaus gestiegen ist, zu vergrößern. Ein Ausgleich soll allenfalls in Höhe der allgemeinen Teuerungsrate erfolgen. Der Aufschub ist für den Zeitraum von fünf Jahren vorzusehen.

2. Wiedervermietungen von Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen generell nicht zu Mieten oberhalb des Mietspiegels erfolgen. Bei einfachen Wiedervermietungen soll der Mittelwert des Mietspiegels nicht überschritten werden, nach Modernisierungen gilt der Oberwert des Mietspiegels als allgemeine Mietobergrenze.
3. Es sind Regeln zur individuellen Mietpreiskappung aufzustellen, die nicht nur bei Mieterhöhung, sondern auch für Bestandsmieten und Mieten nach Modernisierung gelten sollen. In die Regelung sind alle Haushalte mit WBS-Berechtigung einzubeziehen. Sie sollen höchstens 30 % ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete (statt bisher Nettokaltmiete) zahlen müssen.
4. Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und besonderen sozialen Problemlagen, insbesondere Transferleistungsbeziehende, müssen vor Verdrängung besonders geschützt werden und vorrangig Wohnungen zu einer individuell an die jeweilige soziale Situation und die Richtwerte für die Angemessenheit nach der jeweils gültigen Wohnaufwendungenverordnung (WAV) angepassten Mietenhöhe erhalten.
5. Die Regelungen für die Angemessenheit der Wohnungsgröße müssen der Realität des jeweiligen Wohnungsbestandes angepasst und großzügig gehandhabt werden. Zielführend und einfach zu handhaben ist die Vorgabe: pro Haushaltsmitglied ein Zimmer plus maximal ein weiteres Zimmer.
6. Modernisierungsmaßnahmen sind auf ein sinnvolles Maß zu beschränken und so zu gestalten, dass sowohl für den Ablauf der jeweiligen Maßnahme als auch bei der Mietpreisgestaltung nach Modernisierung Klarheit und Nachvollziehbarkeit besteht und die Vorgaben für alle Beteiligten möglichst einfach zu handhaben sind. Vorgaben des Landes Berlin für kostengünstige Maßnahmen bei Modernisierungsvorhaben müssen ergänzt werden. Anstelle der Umlage von 9 Prozent der Modernisierungskosten, wie im bisherigen Mietenbündnis geregelt, erfolgt eine generelle Kappung der Mieterhöhung in Höhe des Mietspiegels. Ein Zuschlag fiktiv eingesparter Energiekosten auf den Mietspiegeloberwert, wie bislang gehandhabt, ist damit ausgeschlossen. Die individuellen Regeln der Mietpreiskappung bleiben davon unberührt.
7. Modernisierungsmaßnahmen sollen nur unter Einbeziehung und mit Zustimmung der Mieterinnen und Mieter zulässig sein. Hierzu sind Modernisierungsvarianten mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die künftige Miethöhe darzustellen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen. Mieterinnen und Mieter sollen nach Vorbild der Mieterbeiräte mit Unterstützung der städtischen Unternehmen Baubeiräte bilden können, die in die Entscheidung einzubeziehen sind und Mitsprache erhalten.

Begründung:

Statt des für die allgemeine Mietendämpfung wirkungslosen Mietenbündnisses, wie es im Herbst 2012 vom Senat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterzeichnet wurde, braucht Berlin eine Neuausrichtung der städtischen Wohnungsbaugesell-

schaften als zentrale Instrumente des Landes für eine soziale Wohnraumversorgung. Dafür muss der Senat die Eigentümerrolle anders wahrnehmen. Die Unternehmensziele müssen anhand sozialer Ziele präzisiert werden, die Unternehmenssteuerung muss transparent erfolgen.

Das aktuelle Mietenbündnis führt im Ergebnis dazu, dass die Mieten im städtischen Bestand weiter, teilweise rasant, steigen. Eine Mietpreisdämpfung, die auch auf den Gesamtmarkt Auswirkungen hätte, ist nicht erkennbar. Bei Modernisierungsvorhaben im Bestand führen die Regelungen des Mietenbündnisses sogar zu einer beschleunigten Mietsteigerung und Verdrängung einkommensärmerer Haushalte. Ziel der Neuausrichtung muss daher sein, dass ein deutlicher Abstand zu den üblichen Marktmieten erreicht wird.

Die städtischen Wohnungsunternehmen brauchen einfache und der individuellen sozialen Situation der Mieterinnen und Mieter angemessene Regeln zur Mietpreiskappung. Mieterinnen und Mieter von städtischen Wohnungen, die ein niedriges bis mittleres Einkommen haben, sollen nicht mehr als 30% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben müssen.

Im derzeitigen Mietenbündnis fehlen Regelungen, die die gezielte Vermietung an Mieterrinnen und Mieter mit geringen Einkommen und besonderen sozialen Problemlagen zu von diesen Haushalten tragbaren Miethöhen vorsieht. Sie müssen jedoch bevorzugt Wohnraum erhalten und vor Verdrängung besonders geschützt werden.

Die derzeitigen Regelungen für angemessene Wohnungsgrößen entsprechen nicht der Realität des Wohnungsbestandes und müssen dringend angepasst und flexibel gehandhabt werden. Nur so werden unterschiedliche Gebäudetypen und frühere Förderrichtlinien im Sozialen Wohnungsbau hinreichend berücksichtigt.

Das Mietenbündnis hat gezeigt: Nötig sind klare, einfache und nachvollziehbare Vorgaben auch zur sozialverträglichen Modernisierung. Die Modernisierungsmaßnahmen dürfen nicht gegen die Mieterinnen und Mieter gerichtet sein und zu Ängsten und Verdrängung führen. Sie sind daher im Einvernehmen mit den Mieterinnen und Mietern durch deren Mitwirkung und Mitsprache zu gestalten. Diese müssen sich auf eine klare, soziale Mietpreisgestaltung nach Modernisierung verlassen können.“

Berlin, d. 22. Mai 2014

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