

19. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Die Linke

Berlin bezahlbar machen – Mietendeckel für eine Million Berlinerinnen und Berliner

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, einen Mietendeckel für die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) – inklusive der Berlinovo – einzuführen. Das Maßnahmenpaket des Senats umfasst dabei:

1. Innerhalb eines Monats nach Beschluss eine Gesellschafteranweisung an die LWU, die Mieterhöhungen nach § 558 für ein Jahr untersagt,
2. Die Vereinbarung eines Mietendeckels über die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und LWU, welcher im Anschluss an den einjährigen Mietenstopp für mindestens fünf Jahre in Kraft tritt. Innerhalb dieser Zeitspanne dürfen Mieten in Bestandsmietverhältnissen um maximal ein bis zwei Prozent pro Jahr erhöht werden – Mieterhöhungen um maximal vier Prozent in zwei Jahren sind möglich. Überhöhte Bestandsmieten, die mehr als 20 Prozent oberhalb der Ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) liegen, werden auf das zulässige Maß (OVM + zehn Prozent) abgesenkt. Bei Wiedervermietungszeiten wird die OVM abzüglich zehn Prozent angesetzt. Hat die Vormiete diesen Wert bereits überschritten, gilt als Obergrenze die Höhe der Vormiete, maximal jedoch die OVM zuzüglich zehn Prozent. Stichtag für die Wiedervermietung abzüglich zehn Prozent gilt für Fertigstellungen bis 2018. Für spätere Fertigstellungen gilt die Vormiete bzw. keine Vorgaben. Die Umlage von Modernisierungskosten wird auf sechs Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten begrenzt und bei maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt. Die Nettokaltmiete nach Modernisierung darf die OVM um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen. Die Regelungen zum Leistbarkeitsversprechen bleiben weitgehend erhalten. Für die Einkommensgrenzen wird eine Toleranzschwelle von 25 Prozent implementiert. Bei Überschreitung der Wohnflächengrenzen erfolgt die Absenkung anteilig. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB XII wird die

Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet und Mieten werden bei den Richtwerten der AV Wohnen gekappt.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 01. September 2026 zu berichten.

Begründung:

In Berlin herrscht eine Wohnungsnotlage. Die Entwicklung der Bestands- und insbesondere der Angebotsmieten hat sich von der Entwicklung der Löhne schon lange abgekoppelt. Das heißt, die Berlinerinnen und Berliner verarmen zusehends, um die Renditeerwartungen ihrer Vermieter zu erfüllen. Hinzu kommt die seit Jahren andauernde Bezahlbarkeitskrise, die das Leben der normalen Menschen Jahr für Jahr teurer macht, während und damit die Reichen immer schneller immer reicher werden. Neben den explodierenden Mieten belasten drastisch steigende Preise für Lebensmittel, Heizung und Warmwasser, Benzin und vieles andere mehr die Berlinerinnen und Berliner weit über ein erträgliches Maß hinaus. Die Bundesregierung mit ihren Armutsreformen betätigt sich als Brandbeschleuniger dieser Entwicklung.

Berlin muss dagegenhalten und kann in der Wohnungspolitik insbesondere mit den Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) einen wirksamen Schutzschirm über fast eine Millionen Menschen in Berlin aufspannen und beruhigend auf die Mietentwicklung insgesamt einwirken. In den vergangenen Jahren ist leider das Gegenteil passiert. Als eine der ersten Maßnahmen der neuen, schwarz-roten Regierung wurden mieterschützende Regelungen abgeschafft und seitdem für fast alle landeseigenen Wohnungen die Mieten deutlich erhöht. Das hat dazu geführt, dass zuletzt die Mieten bei den LWU – und zwar sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten – deutlich stärker stiegen, als auf dem Berliner Wohnungsmarkt insgesamt. Neben den Auswirkungen für die davon Betroffenen, ist das eine Entwicklung, die dem gesetzlichen Auftrag der Unternehmen zuwiderläuft und mittelfristig deren Existenzberechtigung untergraben kann. Dem muss dringend entgegengewirkt werden.

Zu den einzelnen Punkten:

Zu 1)

Die Berliner Politik und auch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) müssen ein Zeichen senden, dass sie verstanden haben, dass ein großer Teil der Menschen in dieser Stadt im Angesicht immer weiter steigender Lebenshaltungskosten an Belastungsgrenzen stößt und entlastet werden muss. In den vergangenen Jahren wurden in Zeiten solcher außergewöhnlichen Belastungen Maßnahmen ergriffen, um die Mieterinnen und Mieter der LWU zu entlasten. Dies ist heute mehr denn je geboten. Der Senat ist aufgefordert, diese Last nicht allein den LWU aufzuerlegen, sondern sich entsprechend früherer Ansätze solcher Schutzmaßnahmen finanziell entlastend zu beteiligen.

Zu 2)

Die Regelungen entsprechen erstens den Zielen, die in Folge des Mietenvolksentscheides im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz festgehalten wurden, zweitens den Zielen früherer Kooperationsvereinbarungen und drittens den Zielen derjenigen Regelungen, die der Senat im Juni 2021 in Folge des von CDU & Co. herbeigeführten Mietendeckel-Aus' für die LWU festgelegt hat. Mithin stärken die Regelungen den sozialen Versorgungsauftrag der LWU auf vormals bewährtem Niveau nach einer Phase der Schwächung.

Die Regelungen des Mietendeckels erlauben den Unternehmen eine kostendeckende Bestandsbewirtschaftung, damit keine dauerhaften wirtschaftlichen Verluste entstehen und der

soziale Auftrag auch zukünftig dauerhaft erfüllt werden kann. Das heißt, die Mieteinnahmen müssen die Kosten der Bestandsbewirtschaftung und inflationsbedingte Kostenentwicklungen im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung abdecken. Hierzu werden die Kostenentwicklungen für Instandhaltung, Personal- und Servicekosten regelmäßig dar- und den Einnahmen gegenübergestellt, um ggf. notwendige Anpassungen planen zu können.

Wie bereits an anderer Stelle gefordert, bedarf es eines kommunalen Wohnungsbau- und Sanierungsprogramms, welches die LWU finanziell in die Lage versetzt, die Ziele in Neubau und Klimaschutz zu erreichen, ohne dafür den sozialen Versorgungsauftrag zu vernachlässigen, indem Mieten erhöht werden.

Berlin, den 09.06.2026

Helm Schulze Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke