

Antrag

Fraktionen SPD und Bündnis 90/ Die Grünen

Ursprungsdrucksachenart: Antrag,
Ursprungsinitiator: Fraktionen SPD und Bündnis 90/ Die
Grünen

Beratungsfolge:

28.08.2013 BVV

BVV/016/VII

Betreff: Berliner Mietenbündnis verbessern

Die BVV möge beschließen:

das Bezirksamt wird ersucht, sich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz für folgende Verbesserungen des Berliner Mietenbündnisses im Rahmen der anstehenden Evaluierung einzusetzen:

1. Die absolute Obergrenze für Bestandsmieten nach einer Sanierung/Modernisierung darf die Ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) nur um maximal 10% überschreiten.
2. Energetische Maßnahmen im Zuge von Sanierungen/Modernisierungen sind auf die Leistungsfähigkeit unterer Einkommen zuzuschneiden und die prognostizierten Betriebskosteneinsparungen realistisch und überprüfbar anzusetzen.
3. Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum sollte bei Gründerzeitbauten die Zimmerzahl berücksichtigt werden („erlaubte“ Zimmerzahl = Anzahl der wohnenden Personen + 1).
4. Die Kappungsregelung im Mietenbündnis ist präziser zu formulieren (30% Warmmiete vom Nettoeinkommen als Kappungsgrenze)
5. Um den Mieterinnen und Mietern Sicherheit zu geben, ist grundsätzlich nach Sanierungen/Modernisierungen eine weitere Mieterhöhung für drei Jahre auszuschließen.
6. Für den Bezirk Pankow ist zu überprüfen, ob die geltende Regelung zur Versorgung mit WBS-Mietern ausreichend ist oder ob nicht die Regelung innerhalb des S-Bahn-Ringes aufgrund der angespannten Wohnraumsituation anzusetzen ist.

Berlin, den 21.08.2013

Einreicher: Fraktionen SPD und Bündnis 90/ Die Grünen

Für die Fraktion der SPD: gez. Rona Tietje, gez. Klaus Mindrup

Für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen: gez. Daniela Billig, gez. Cornelius Bechtler

Begründung siehe Rückseite

Ergebnis:

_____ beschlossen
_____ beschlossen mit Änderung
_____ abgelehnt
_____ zurückgezogen

Abstimmungsverhalten:

_____ EINSTIMMIG
_____ MEHRHEITLICH
_____ JA
_____ NEIN
_____ ENTHALTUNGEN

_____ überwiesen in den Ausschuss für
_____ zusätzlich in den Ausschuss für
_____ und in den Ausschuss für

federführend

Begründung:

Die intensiven Verhandlungen mit der GESOBAU über einen Sozialplan unter Beteiligung des Pankower MieterProtestes haben gezeigt, dass das Berliner Mietenbündnis an einigen Stellen für den Schutz von Mieterinnen und Mietern noch nicht ausreichend ist. Als besonders kritisch im Hinblick auf die Steigerung der Mieten ist die Regelung im Mietpreisbündnis zur Mietenkappung bei der Ortsüblichen Vergleichsmiete plus kalkulierte Betriebskosteneinsparung anzusehen. Für gründerzeitliche Altbauten ohne zentrales Heizungssystem gibt es erheblich Zweifel, ob die kalkulierten Betriebskosteneinsparungen überhaupt erreicht werden können.

Daher ist es notwendig, den absoluten Mietpreisdeckel anders zu formulieren. Nach der geltenden Rechtslage in Berlin ist aufgrund der angespannten Wohnraumversorgung für Neuvermietungen der Wert ortsübliche Vergleichsmiete plus 20% einzuhalten. Die Miete nach Sanierung/Modernisierung kann aufgrund der kalkulierten Betriebskosteneinsparung höher liegen. Damit entsteht der absurde Zustand, dass ein Neumieter theoretisch eine günstigere Miete als ein Altmietler bekommen könnte. Dies ist unhaltbar. Aber auch der Aufschlag von 20% ist schon hoch. Die BVV schlägt als Grenze 10% über der Ortsüblichen

Vergleichsmiete vor. Vor dem Hintergrund, dass die Kosten von energetischen Maßnahmen bei einer derartigen Regelung nicht mehr voll umgelegt werden können, ist eine

Konzentration auf besonders effiziente energiesparende Maßnahmen sowohl für die städtischen Gesellschaften als auch für die Mieter sinnvoll. Bei den Verhandlungen mit der GESOBAU wurde weiterhin festgestellt, dass die Regelungen zum Größe von angemessenem Wohnraum für gründerzeitliche Altbauten nicht anwendbar sind, weil die Zimmer größer als im späteren sozialen Wohnungsbau sind. Hier empfiehlt sich zum Schutz von Bestandsmietern eine Regelung, die sich an der Zimmerzahl orientiert. Auch die Regelung zur Kappung von Bestandsmieten im Mietenbündnis ist zu präzisieren. Weiterhin wäre eine generelle Regelung sinnvoll, Mieten nach Sanierung/Modernisierung 3 Jahre nicht anzuheben. Dies gibt den Mieterinnen und Mietern die notwendige Sicherheit. Schließlich ist die Frage zu stellen, ob Pankow aufgrund der besonders schwierigen Lage am Wohnungsmarkt nicht so behandelt werden sollte, wie die Flächen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Dies würde heißen, dass 50% der städtischen Wohnungen in Pankow an WBS Mieter vergeben werden müssten. Hierzu liegen aber im Augenblick noch keine ausreichenden Daten zur aktuellen Lage vor bzw. sind den Einreichern nicht bekannt. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass allen Fraktionen ausdrücklich die Mitzeichnung angeboten wird.