
Antrag

der Fraktion Die Linke

Mietenbündnis unbrauchbar – Neustart mit klaren wohnungspolitischen Zielen erforderlich

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unter Berücksichtigung der Erfahrungen und Vorschläge von betroffenen Mieterinnen und Mietern weitgehende und in wesentlichen Punkten gegenüber dem Mietenbündnis veränderte wohnungspolitische Ziele vorzugeben. Die Mietdämpfung für untere und mittlere Einkommensgruppen muss Kern dieser Vorgaben sein. Hierzu sind folgende Ziele aufzunehmen:

- Für keine Wohnung darf es Neuvermietungen oberhalb des Mietspiegels geben.
- Ein Zuschlag fiktiv eingesparter Energiekosten auf den Mietspiegeloberwert nach Modernisierung ist auszuschließen. Mieten müssen auch nach Modernisierung innerhalb des Mietspiegels liegen.
- 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. Mieterinnen und Mietern soll ermöglicht werden, nach Vorbild der Mieterbeiräte durch Unterstützung der städtischen Unternehmen Baubeiräte zu bilden, die in die Entscheidung einzubinden sind und Mitsprache erhalten. Vorgaben des Landes Berlin für kostengünstige Maßnahmen bei Modernisierungsvorhaben müssen ergänzt werden.
- Die Mietpreiskappung soll nicht nur bei Mieterhöhung, sondern auch für Bestandsmieten gelten. In die Regelung sind alle Haushalte innerhalb der Berliner WBS-Grenze einzubeziehen. Sie sollen höchstens 30 % ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete (statt bisher Nettokaltmiete) zahlen müssen. Die Grenzwerte für angemessene Wohnungsgrößen

- müssen der Realität des jeweiligen Wohnungsbestandes angepasst und großzügig gehandhabt werden.
- Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und besonderen sozialen Problemlagen müssen vor Verdrängung besonders geschützt werden und vorrangig belegungsgebundene Wohnungen erhalten.

Begründung:

Den städtischen Wohnungsunternehmen sind vor einem Jahr, im September 2012, mit dem „Mietenbündnis“ vom Senat einige wohnungspolitische Vorgaben gemacht worden. Das Mietenbündnis geht aber über eine unzureichende und zudem kurzfristige Mietpreisdämpfung nicht hinaus.

Nach wie vor können Wiedervermietungszuschläge oberhalb des Mietspiegels erhoben werden. Die Vermietung städtischer Wohnungen höchstens zum aktuellen Mietspiegelniveau sollte grundsätzlich selbstverständlich sein.

Völlig verfehlt wird das Ziel der Mietpreisdämpfung bei Modernisierungsmaßnahmen. Dann nämlich werden Mieten über dem Mietspiegel verlangt, was im Bündnis ausdrücklich zulässig ist. Dort ist zwar formuliert, dass Standards bei Modernisierungen so zu wählen sind, dass sie die Mietzahlungsfähigkeit unterer und mittlerer Einkommen nicht überfordern. Durch Zuschläge über dem Mietspiegeloberwert wird dieses Ziel aber konterkariert. Die Zielstellung kann nur erreicht werden, wenn die Mieten nicht über dem Mietspiegel liegen.

Ein Großteil der Berliner Haushalte ist auf bezahlbare Mieten angewiesen. Die Berliner Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein erfasst über 2/3 aller Haushalte, rd. 700.000. Das sind niedrige bis mittlere Einkommen. Deshalb ist die Härtefallregelung des Mietenbündnisses völlig unzureichend (und falsch benannt), zumal sie nur bei Mieterhöhungen angewandt werden muss. Die mit dem Mietenbündnis konformen Mieterhöhungen sind für diese Haushalte bereits hart und meist untragbar. Daher ist es unverständlich, warum niedrige bis mittlere Einkommensgruppen zwar einen Wohnberechtigungsschein erhalten, aber Mieterhöhungen, die teilweise über den Mietspiegel hinausschießen, voll tragen müssen.

Zudem beschränkt das Mietenbündnis die Härtefallregelung nicht nur auf die niedrigste Einkommensgruppe, sondern auch auf die Nettokaltmiete. Die Gesamtbelastung durch die Wohnkosten (Bruttowarmmiete) ist aber bei weitem höher und für die Zielgruppe der derzeitigen Härtefallregelung untragbar. Mieterinnen und Mieter von städtischen Wohnungen, die ein niedriges bis mittleres Einkommen haben, sollten nicht mehr als 30% ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete ausgeben müssen.

Die Richtwerte 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.

Es gibt im Mietenbündnis keine Regelung, die die Vermietung für untere Einkommensgruppen unter dem Berliner Mietspiegelniveau vorsieht. Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen und besonderen sozialen Problemlagen erhalten derzeit nicht

vorrangig belegungsgebundene Wohnungen zu besonderen Konditionen. Sie müssen aber bevorzugt Mietraum erhalten und vor Verdrängung besonders geschützt werden.

Fazit: Das Mietenbündnis vom September 2012 verfehlt die seinerzeit propagierten Ziele – für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten – völlig. Und das nicht allein wegen der Untauglichkeit des Instruments, sondern vor allem wegen der inhaltlichen Mängel und Defizite.

Berlin, den 12. September 2013

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