

Verehrte Ausschussmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich spreche für das Häuserbündnis „Pankower MieterProtest“, das aktuell aus 13 großen Modernisierungs-Objekten der GESOBAU in 17 Straßen besteht.

Unsere gewachsenen Mieterstrukturen repräsentieren alle Alters-, Berufs- und Bildungsgruppen bei überwiegend kleinen bis mittleren Einkommen. Damit stellen wir genau diejenige Mietergruppe dar, für die die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften existieren.

Wir begrüßen den mit dem Mietenbündnis erklärten Willen des Senats, über die kommunalen WBG Einfluss auf den Berliner Mietenmarkt zu nehmen. Das Bündnis ist eine gute Idee, die allerdings dringend verbessert werden muss, um zu funktionieren. Wir freuen uns, mit unseren Erfahrungen dazu beitragen zu können – als Mieter sind wir schließlich Gegenstand und Ziel des Mietenbündnisses. Als unmittelbar Betroffene können wir aus der einjährigen Praxiserfahrung der Umsetzung berichten. Überdies bringen wir die Mietersicht auf das Pilotverfahren mit ein.

Zugleich muss betont werden: Der „Pankower MieterProtest“ ist nur die Spitze eines Eisbergs. Die Problematik der Modernisierung ist für *alle* kommunalen WBG relevant. Wir sprechen daher ausdrücklich auch im Namen der betroffenen Mieter der anderen Gesellschaften.

In den vergangenen Monaten haben wir in Pankow gemeinsam mit dem Bezirk intensiv nach Lösungen gesucht und einen Rahmenvertrag erarbeitet, der ohne mieterschaftliches Engagement nicht zustande gekommen wäre. Dabei mussten wir erfahren, dass zahlreiche grundsätzliche Fragen nicht zwischen den Verhandlungsparteien Bezirk, GESOBAU und Mietern geklärt werden können. Deshalb sind wir heute hier, Seite an Seite mit Bezirk und Berliner Mieterverein.

Das Mietenbündnis besitzt im Hinblick auf Modernisierungen eklatante Konstruktionsfehler, die verhindern, dass es seinen propagierten Zweck erfüllt. Hier sind umgehende Korrekturen erforderlich.

Im August 2013 haben wir daher eine Petition ans Abgeordnetenhaus gerichtet. Das knapp 50-seitige Dokument aus Fakten und Gutachten hat bis heute keine adäquate Auseinandersetzung erfahren, geschweige denn politische Konsequenzen gezeitigt. In diesen –

Ihnen hoffentlich bekannten – Unterlagen finden Sie alle diskussionsrelevanten Zahlen versammelt, von denen ich Ihnen in meinem Vortrag die meisten ersparen möchte.

Im Folgenden werde ich die aus unserer Sicht drängendsten Probleme umreißen. Es handelt sich um sechs Punkte, die alle kausal miteinander verbunden sind.

1. Die Nettokaltmiete nach Modernisierung

Die generelle Nettokaltmiete nach Modernisierung ist der wichtigste Faktor, der über Verdrängung, Zerstörung gewachsener Mieterstrukturen und Mietspiegelentwicklung entscheidet. Das propagierte Leitbild des Mietenbündnisses lautet:

„Die städtischen Wohnungsunternehmen wirken mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspreisdämpfend.“

Für Modernisierungen gilt dies jedoch nicht. Hier heißt es, quasi „im Kleingedruckten“:

„Die Bestandsmiete nach Modernisierung wird sich im Rahmen des Mietspiegels plus der durch die Modernisierung erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.“

In der Praxis bedeutet das: Die Miete darf weit über die Oberkante des Mietspiegels getrieben werden – mit gravierenden Folgen für die Betroffenen wie für den Mietspiegel insgesamt.

Im Pilotheus kündigte die GESOBAU den Bestandsmietern beispielsweise Nettokaltmieten bis zu 8,89 € pro qm an – bei einer Mietspiegeloberkante von 7. In Prozenten ausgedrückt heißt das: Der für die mietspiegeldämpfende Funktion relevante Mietspiegelmittelwert wird objektbezogen um 57% überschritten, die Mietspiegel-Oberkante sogar noch um 27%.

Dazu eine prinzipielle, eine faktische und eine aktuelle Entgegnung:

Prinzipiell: Findet der Senat derartige Mietspiegelüberschreitungen angemessen für „Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen“ – also die Kernklientel der kommunalen WBG? Glaubt der Senat, dass man mit Nettokaltmieten weit über der Oberkante des Mietspiegels selbigen dämpfen kann? Die „Rettung“ Einzelner durch Soziale-Härte-Regelungen kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass jegliche Überschreitung der Ortsüblichen Vergleichsmiete dem Geist des Mietenbündnisses zuwiderläuft und für ein kommunales Wohnungsunternehmen beschämend ist.

Faktisch haben wir in unserer Petition nachgewiesen, dass es sich beim Aufschlag fiktiver Betriebskosteneinsparungen um ein Feigenblatt handelt: Die auf Schätz- und „Bedarfs“-werten beruhende Einsparungsbehauptung entzieht sich jeglicher Überprüfung; die Energieeinsparung findet in der behaupteten Form nicht statt. Was im Märkischen Viertel aus bestimmten Gründen funktionieren mag, lässt sich nicht einfach auf Altbaustrukturen übertragen. Die Schuld dafür auf ein „Nutzerverhalten“ zu schieben, ist unredlich und ignoriert die mittlerweile breit vorliegenden Studien renommierter Institutionen. Deutlich wird die Sachlage an einem repräsentativen Beispiel: Wo gegenwärtig knapp 50 Euro Heizkosten inkl. Kochkosten pro Monat an die Gasag bezahlt werden, soll die berechnete Heizkosteneinsparung pro Monat 110 Euro betragen, dazu kommen 40 Euro neu veranschlagte Heizkosten. Mit Verlaub: Das ist absurd.

Aktuell verweisen wir auf den Wucherparagrafen und die Mietpreisbremse. Es geht um Gerechtigkeit: Altmietler dürfen nicht nur *nicht schlechter*, sondern sie müssen *relevant besser* gestellt werden als durch neue Regeln geschützte Neumietler.

Aus all diesen Gründen kann es hier nur eine Lösung geben: Auch nach Modernisierungen muss die mietspiegelneutrale Ortsübliche Vergleichsmiete die maximale Obergrenze sein. Mit dieser Regelung werden zudem zahlreiche andere Probleme obsolet.

2. Die Angemessenheitsregelungen für Bestandsmietler

Das Pilotverfahren hat gezeigt, dass die aktuelle Angemessenheitsregelung des Mietverbändnisses den Altbaustrukturen hinsichtlich Wohnungsgröße und -grundriss nicht gerecht wird. Die gegenwärtige Regelung wirkt hingegen als sozialer Numerus clausus: Überschreitet eine Wohnung die Angemessenheitsgrenze, so verliert der Mieter jeglichen Anspruch auf Schutz durch die Härtefallregelungen – wie gering sein Einkommen auch immer sein mag.

Tatsächlich entsteht der Flächenverbrauch aber nicht vorrangig durch Bestandsmietler mit kleinen Einkommen, sondern durch finanzstarke Neumietler: Wenn 4 Zimmer für eine dreiköpfige Familie unangemessen sind – wer wird dann als Neumietler genommen? Eine finanziell schwache fünfköpfige Familie oder ein finanziell starkes Paar? Die Notwendigkeit

einer Begrenzung des Flächenverbrauchs ist uns bewusst. Es ist aber ein gewaltiger Unterschied, ob Bestandsmieter durch dieses Kriterium verdrängt werden oder ob bei Neuvergabe strikt auf Angemessenheit geachtet wird. Dass die sozialen Härtefälle des Pilothauses mehrheitlich auf Kulanz angewiesen sind, zeigt: Die Quadratmeter-Regelung greift nicht! Sie muss für Bestandsmieter durch folgende Zimmerregelung ergänzt werden: Angemessen ist eine Zimmerzahl entsprechend Personenzahl + 1.

3. Wir fordern einen auf 5 Jahre befristeten Mietenstopp nach Modernisierung für alle Bestandsmieter.

Denn was passiert nach der Modernisierung? Die gegenwärtige Praxis sieht so aus: Etwa 1 Jahr nach der Modernisierungsmieterhöhung kommt für all diejenigen, die aufgrund von Härteregelelungen oder jahrzehntealten Mietverträgen die Mietspiegeloberkante noch nicht überschritten haben, die nächste Mieterhöhung nach §558 Mietrecht. Diese kann sogar schon am Folgetag kommen, denn die Modernisierungsmieterhöhung ist aus den Fristen der Mietspiegelanpassung ausgenommen.

Besonders hart trifft dies Altmieten, deren relativ niedrige Ausgangsmieten sich durch die Modernisierung fast verdoppeln können.

Und es trifft die Härtefälle, welche die Modernisierung aufgrund von Flächenkulanz überstanden haben: Es gibt nämlich keinerlei Gewähr, dass die Kulanz bei der nächsten Mieterhöhung noch gewährt wird. Hier ist es unabdingbar, dass alle Kulanzen und Verabredungen der Modernisierungsvereinbarung auch für nachfolgende Mieterhöhungen garantiert werden.

4. 30% Bruttowarm statt Nettokalt

Derzeit wird in der Praxis mit zweierlei Maß gemessen: Die Ermittlung der maximalen Miethöhe als 30% des Familiennettoeinkommens erfolgt zur Modernisierung gemäß Bruttowarmmiete. Dies ist konform mit dem Modernisierungsrecht. Die unmittelbar folgenden §558er-Mieterhöhungen werden dann aber nach Nettokaltmiete berechnet – strikt nach Mietenbündnis. Dies ist für finanzschwache Haushalte ein gewaltiger Sprung und bedeutet, dass sich Etliche ihre modernisierte Wohnung nur genau bis zur nächsten Mieterhöhung leisten können. Wir fordern

daher, dass hier für alle Formen der Mieterhöhung grundsätzlich die Bruttowarmmiete zugrundegelegt wird!

5. Maßnahmenumfang

Die mit Abstand kostenintensivste und die Mieten am stärksten treibende Modernisierungskomponente sind die energetischen Maßnahmen. Durch energetische Maximalpakete wird das Mietenbündnis sogar schon in seiner gegenwärtigen Form verletzt, da es vorschreibt, dass nicht nur die Umlagen, sondern „die Standards“, also der Maßnahmenumfang selbst auf untere Einkommen zugeschnitten sein muss. Bei den Vollmodernisierungen der GESOBAU ist dies nicht der Fall. Zahlreiche diesbezügliche Probleme haben wir in unserer Petition aufgedeckt.

Wir wünschen uns hier eine Eigentümergebote, dass nur wirklich erforderliche energetische Modernisierungen erfolgen dürfen. Dies muss fachlich unabhängig abgesichert sein. Es darf keine vorausseilende Erfüllung einer EnEV 2020 geben.

Wir wünschen uns weiterhin die Planung von Modernisierungsvarianten mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Miethöhe.

Wir wünschen uns schließlich Mietermitspracherechte für einen sinnvollen Maßnahmenumfang, denn wir bezahlen ihn schließlich auch.

6. Umsetzungen

Eine wichtiges Instrument zum Erhalt gewachsener Nachbarschaften ist die Umsetzung innerhalb des Bestandes. Die bisherige Formulierung des Mietenbündnisses reicht hier nicht aus. In der Praxis werden insbesondere Senioren, die sich verkleinern wollen, keine günstigeren Wohnungen angeboten, weil das Mietenbündnis bislang auf einen Gesamtpreis statt auf den Quadratmeterpreis abstellt. Das muss korrigiert werden.

Lassen Sie mich abschließend noch eines betonen: Die oft geäußerte Behauptung, durch die Regelungen zur Sozialen Härte sei die Sozialverträglichkeit ausreichend sichergestellt, trifft nicht zu: Das Problem ist genereller Natur. Es wird nicht dadurch gelöst, dass man sich hinter dem Verweis auf Härtefall-Regelungen verschanzt. Vereinzelt Mietparteien durch

Härtere Regelungen zu „retten“, ist keine politische Strategie, sondern eine politische Bankrotterklärung, wenn die grundsätzliche Politik in Mietpreistreiberei durch Modernisierung besteht. Auf diese Weise werden Härtefälle in großer Anzahl nämlich erst produziert.

Wenn Berlin eine soziale Wohnungspolitik will, so sind die kommunalen WBG das wichtigste Einflussinstrument dafür. Wenn Berlin den Mietpreisanstieg wirklich dämpfen will, so muss die Stadt durchsetzen, dass die kommunalen WBG für Bestandsmieter auch nach Modernisierung die Ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten.

Wir Mieter bitten Sie, durch die notwendigen Korrekturen des Mietenbündnisses die Weichen für wirklich soziale Modernisierungen zu stellen. Dazu reichen wir unseren kommunalen Vermietern die Hand.

Vielen Dank!