

Uwe Doering, MdB

Parlamentarischer Geschäftsführer,

Linksfraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin

fon: 030 23 25 -25 09 fax: -25 15

doering@linksfraktion-berlin.de

www.uwe-doering.de



1. Neues zum Mietspiegel 2009 und zur AV Wohnen (s. 1-2)
2. Einigung bei Mietspiegel ist gutes Signal (s. 2)
3. Realitäten in Berlin endlich wahrnehmen (s. 2)
4. Auch SPD für mietdämpfende Kriterien im Mietspiegel 2009 (s. 2)

Neues zum Mietspiegel 2009 und zur AV Wohnen

Aus aktuellem Anlass möchte ich an dieser Stelle über den momentanen Stand der Berbeitung des Mietspiegels 2009 sowie über die Vorbereitungen zur Veränderung der Ausführungsvorschrift Wohnen (AV Wohnen) berichten.

Nach der Veröffentlichung des Mietspiegels 2007 und der darauf folgenden Auseinandersetzung über die zukünftige Mietentwicklung in der Stadt, hatte die rot-rote Koalition mit Blick auf den Mietspiegel 2009 mit einem Antrag im Abgeordnetenhaus reagiert. In diesem Antrag wurde gefordert, dass für den Mietspiegel 2009 mietdämpfende Kriterien berücksichtigt werden sollen. Hierzu gehören die energetische Beschaffenheit von Wohngebäuden als Ansatz zur Senkung der Betriebskosten, eine geringere Breite bei der Festlegung der Spannen sowie die Berücksichtigung von Lärm. Darüber hinaus wurde darauf gedrängt, dass die zukünftigen Mietspiegel wieder im Konsens zwischen den Vermieter- und Mieterverbänden erfolgen sollen. Hintergrund ist, dass die letzten 3 Mietspiegel von den Mieterorganisationen nicht mitgetragen wurden, weil es zwischen den Interessensverbänden u.a. keine Verständigung über die Spannbreite bei Mieterhöhungen gab. Nun haben sich Vermieter- und Mieterorganisationen darauf verständigt, dass es 2009 wieder zu einem von allen betroffenen Interessensverbänden getragenen Mietspiegel kommen soll. Festgelegt hat man sich auf eine „variable 2/3 Spanne“ sowie einer Bereinigung von Extremwerten. Weiterhin

wurde zwischen den Verbänden abgemacht, dass die energetische Beschaffenheit von Wohngebäuden in zukünftigen Mietspiegeln berücksichtigt werden soll. Kritisch bleibt hierzu anzumerken, dass der Ansatz zur Senkung von Betriebskosten zwar richtig ist, aber auch darauf zu achten sei, dass die Mieter nicht doppelt „abkassiert“ werden. Und zwar zum einen über die Modernisierungspauschale von 11% und zum anderen über die wohnwertsteigernden Merkmale.

Das Wichtigste in Kürze:

- Vermieter- und Mietervereinigungen haben sich darauf verständigt, dass es 2009 wieder zu einem von allen Interessensverbänden getragenen Mietspiegel kommen soll.
- Die Sozialsenatorin arbeitet an einer neuen AV Wohnen, die auf die spezielle Wohnungsmarktsituation in Berlin eingeht und den Anspruch hat "Massenumzüge" zu verhindern.

Politisches Anliegen unserer Sozialsenatorin ist es, dass es bei der Umsetzung des SGB II (Sozialgesetzbuch II / Angemessenheit des Wohnraums) nicht zu den von vielen befürchteten „Massenumzügen“ kommt. Deshalb erfolgte bisher die Überprüfung der Wohnkosten erst ein Jahr nach Beginn des Bezuges von Arbeitslosengeld II. In allen anderen Bundesländern erfolgt die Überprüfung bereits nach 6 Monaten! Der Landes- und Bundesrechnungshof sowie der Rechnungsprüfungsausschuss des Bundestags nahmen dies zum Anlass, der

Sozialsenatorin einen angeblich verschwenderischen Umgang mit der Finanzierung von Mieten der Arbeitslosengeld II-EmpfängerInnen vorzuwerfen. Sie berücksichtigt dabei aber nicht die spezielle Situation am Berliner Wohnungsmarkt, die dazu geführt hat, dass Bedarf und Nachfrage bei kleineren Wohnungen höher als das Angebot sind. Dies führt zu einer Erhöhung der Mieten. Die Sozialsenatorin steht nun vor der Aufgabe in einer überarbeiteten „AV Wohnen“ auf die Wohnungsmarktsituation zu reagieren und gleichzeitig am Anspruch, dass es nicht zu „Massenumzügen“ kommen darf, festzuhalten.

Zusammen mit den sozial- und wohnungspolitischen SprecherInnen der Abgeordnetenhausfraktionen arbeitet die Sozialsenatorin deshalb an einer neuen AV Wohnen. Dabei sollen folgende Punkte Berücksichtigung finden:

- Die neu festzulegenden Richtwerte, die die Angemessenheit einer Wohnung definieren, müssen die Neuanmietung von Wohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt tatsächlich ermöglichen.
- Für die regelmäßige neue Festlegung dieser Richtwerte könnte der Mietspiegel herangezogen werden.
- Die zukünftige AV Wohnen muss flexibel auf die steigenden Betriebskosten reagieren können.
- Geprüft werden soll, ob Dritte bei der Überprüfung von Betriebskosten einbezogen werden können.

- Die neu gefasste AV Wohnen soll Regelungen enthalten, die einen Umzug grundsätzlich ermöglichen, was bisher nur in bestimmten Fällen möglich war.

- Der Senat soll aufgefordert werden eine Bundesratsinitiative einzuleiten, damit die Überprüfung der Kosten der Unterkunft allgemeinverbindlich erst ein Jahr

- so wie bisher in Berlin üblich – nach dem Bezug des Arbeitslosengeldes II erfolgt.

Einigung bei Mietspiegel ist gutes Signal

In meiner Funktion als bau- und wohnungspolitischer Sprecher habe ich folgende Pressemitteilung veröffentlicht:

Die Linksfraktion begrüßt die Einigung der Berliner Mieter- und Vermieterorganisationen für ein gemeinsames Vorgehen bei der Erstellung des künftigen Mietspiegels.

Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer ist es gelungen, einen größtmöglichen Konsens zwischen allen Beteiligten herzustellen. Somit können beim Mietspiegel 2009 mietdämpfende Kriterien berücksichtigt werden, wie sie die rot-rote Koalition beschlossen hat. Das gilt angesichts der Mietentwicklungen in der Stadt vor allem für die Festlegung der Breite der dem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietpreisspannen. Hier wurde ein jahrelanger Konflikt ausgeräumt.

Es zeigt sich, dass die Debatten nach der Erstellung des Mietspiegels 2007 in gemeinsamer Verantwortung für die Stadt von allen Akteuren ernst genommen wurden.

Realitäten in Berlin endlich wahrnehmen

Auch folgende Pressemitteilung gab ich in dieser Funktion heraus:

Alle, die darauf drängen, dass Berlin seine Regelung, Mieten für Hartz-IV-Empfänger erst nach einem Jahr zu überprüfen, fallen lässt, sollten endlich die Realitäten des Berliner Wohnungsmarktes wahrnehmen.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt steigen Bedarf und somit Nachfrage

nach kleineren Wohnungen. Dieser Bedarf wird vom Wohnungsmarkt nicht ausreichend gedeckt. Nach den Regeln des Marktes wird das Angebot – an kleineren Wohnungen – teurer. Es steigen die Mieten gerade in diesem Segment. Wohnraum zu Konditionen, die Hartz IV zulässt, konzentriert sich zunehmend in wenigen Gebieten der Stadt. Eine soziale Verdrängung in solche Gebiete ist die Folge. Darauf muss eine Antwort gefunden werden.

So lange sich hier generell nichts ändert, ist der Streit um Detail ein Streit um des Kaisers Bart. Entscheidend für mich ist, dass Zwangs-umzüge möglichst vermieden werden. Das ist der politische Anspruch der Berliner LINKEN. Die jetzige Berliner Regelung ist der richtige Ansatz. Hierauf sollten auch notwendige Reaktionen auf die höheren Kosten aufbauen. Das wäre richtig und sinnvoll und im Interesse einer sozialen Stadt.

Auch SPD für mietdämpfende Kriterien im Mietspiegel 2009

Die Linksfraktion begrüßt, dass sich der SPD-Fraktionsvorsitzende Michael Müller nachdrücklich für die Umsetzung des Koalitionsbeschlusses einsetzt, beim Mietspiegel 2009 mietdämpfende Kriterien zu berücksichtigen. Dazu hatten aufgrund der Reaktionen zum Mietspiegel 2007 SPD und LINKE bereits im November 2007 einen Antrag eingebracht (Drs. 16/1005).

Zum Hintergrund dieser Mitteilung berichtete "berlinonline" am 31.07. bezugnehmend auf ddp:

Die Berliner SPD will den Anstieg der Mieten in Berlin dämpfen. Der

Landes- und Fraktionsvorsitzende Michael Müller sagte «Morgenpost Online» am Mittwoch: »Vor dem Hintergrund, dass Berlin eine Mieterstadt ist und dass wir eine soziale Mischung in Berlin behalten wollen, werden wir versuchen, auf die Mietpreisentwicklung Einfluss zu nehmen.«

Das Vorhaben soll nach der parlamentarischen Sommerpause konkret werden. Es sieht vor, die Spanne für Mieterhöhungen im nächsten Mietspiegel, der 2009 erscheint, einzuschränken. Der alle zwei Jahre erhobene Mietspiegel gilt als Richtwert für Mieterhöhungen. Zudem sollen neue Kriterien in dieses Zahlenwerk mit aufgenommen werden. So soll der energetische Bauzustand der Wohnungen als eigenständiges Merkmal aufgenommen werden. Auch die Belastung durch den Verkehrslärm soll ein neues Kriterium sein.

Allerdings hat das Vorhaben auch Gegner innerhalb der Regierungskoalition, berichtet der Onlinedienst. So wäre eine der möglichen Folgen, dass die landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften weniger Rendite abwerfen, als es sich der Finanzsenator wünscht. »Wir wollen, dass auch die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften sich an die politischen Vorgaben halten und ihren Beitrag zu einer Mietpreisdämpfung erbringen«, sagte Müller.

In Berlin sind 270 000 Wohnungen im Landesbesitz.