

Uwe Doering, MdA

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. Neuer Mietspiegel führt zu Protesten - erhöht er auch die Mieten? (s. 1-2)
2. Mietspiegel einhalten (s. 2)
3. Vergaberecht soll verschärft werden (s. 3)
4. Rede zum Straßenausbaubeitragsgesetz (s. 3-4)
5. Internetauftritt (s. 4)

Neuer Mietspiegel führt zu Protesten – erhöht er auch die Mieten?

Als die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 11. Juli den Mietspiegel 2007 veröffentlichte, kam es – wie auch schon 2003 und 2005 – zu Protesten. Vor allem vonseiten der Mieterverbände und der Presse warf man der rot-roten Koalition vor, man unterstütze die Geschäfte von Heuschrecken, welche als Synonym für drastische Mietpreiserhöhungen gelten und damit oft für unsoziale Umstrukturierungen von Wohnraum stehen. Dabei zeichnet der Mietspiegel eigentlich ein positives Bild für die Stadt: Berlin ist eine Mieterstadt bleibt für Mieter die günstigste deutsche Metropolregion.

Betrachtet man das Bild allerdings genauer, offenbart sich die Kehrseite der Medaille: In einigen Wohnsegmenten sind deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen – der Berliner Wohnungsmarkt differenziert sich aus. So sind die durchschnittlichen Berliner Mieten in zwei Jahren um 5,8 Prozent gestiegen. Besonders für kleine Wohnungen und gut sanierte Altbauwohnungen in bestimmten Gebieten im Ostteil der Stadt sind drastische Mieterhöhungen zu verzeichnen. Dies war auch der Grund, weshalb sich die letzte BO-Vorsitzendenberatung vor der Sommerpause explizit mit diesem Thema auseinandersetzte. Meine Kollegin Jutta Matuschek, die verkehrspolitische Sprecherin der Fraktion, erarbeitete zu diesem Zweck eine fundierte Übersicht über den Berliner Mietspiegel, welche

auch die Grundlage für diesen Artikel bildet.

Zum Hintergrund: Beim Berliner Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, wie er laut § 558 d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) angefertigt wird. Dort ist zu finden, dass dieser dabei „nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet wird, von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter und der Gemeinde anerkannt wird“. Damit basiert dieser auf einem Bundesgesetz und ist rechtlich bindend – sowohl für Mieter als auch für Vermieter. Dadurch hilft der Mietspiegel dem Mieter, sich vor willkürlichen Mietpreiserhöhungen abzusichern, während Vermieter die Möglichkeit erhalten, den ungefähren Mietzins abzuschätzen. Zudem können im Falle eines Mietstreits beide Seiten mit ihm ihre Position untermauern, und zwar rechtlich fundiert. Ein Vermieter hat jedoch auch mit dem Mietspiegel die Möglichkeit, den Mietpreis über den üblichen Konditionen anzusiedeln, dafür müssen aber dann auch Mieter gefunden werden.

Erstellt wird der Mietspiegel repräsentativ und nach strengen statistischen Verfahren in einem Abstand von zwei Jahren. Verantwortlich für die Erstellung ist eine Arbeitsgruppe mit verschiedenen Interessenvertretern von Mietern, Vermietern und Sonstigen. Aufseiten der Mieter waren 2007 bspw. der Berliner Mieterverein e.V. und der Mieterschutzbund e.V. vertreten, während die Vermieterinteressen u. a. vom Bund der Haus- und

Grundbesitzervereine e.V. und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. vertreten wurden. Zu den sonstigen teilhabenden Institutionen zählten auch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Justiz sowie das Statistische Landesamt Berlin. Zuerst wird die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt – also die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt wird. Dadurch spiegelt der Mietspiegel lediglich die reale Preisentwicklung wider und ist kein Gestaltungsinstrument selbiger. In einem zweiten Schritt werden bestimmte Merkmale als mindernd bzw. steigernd für den Wohnwert ausgemacht. So sieht der Mietspiegel 2007 bspw. das Merkmal „innen liegendes Bad“ als mietwertmindernd an, was Vermietern insbesondere in den Plattenbausiedlungen Steine in den Weg der Mietpreiserhöhungen legen könnte. Diese ausgemachten Merkmale – die sogenannten Spannenwerte – können die ortsübliche Vergleichsmiete nun über-, aber auch unterschreiten. Genau hieran entfacht sich der Streit zwischen den Vermietern und den Vertretern der Mieterinteressen. Zur Ermittlung dieser Spannenwerte werden nämlich nicht alle Mieten gleichermaßen herangezogen, sondern bspw. unplausible Ausreißer nach oben oder unten aussortiert. Auf den Punkt gebracht fordern die Mietervereine, dass mehr Mieten aussortiert werden, wovon sie sich niedrigere Mietspiegelwerte erhoffen.

Die Vermieterverbände hingegen sind mit dem bestehenden System zufrieden. Dieses – so vermuten es die Mieterverbände – öffne den Vermietern jedoch Tür und Tor zu Mietpreiserhöhungen. Dieser Streit gipfelte – wie schon 2003 und 2005 – auch in diesem Jahr wieder im Auszug der Mietervereine aus der Arbeitsgruppe und in dem Vorwurf an die rot-rote Koalition, man unterstütze aktiv Mietpreiserhöhungen und würde die Koalitionsvereinbarung brechen, in der es heißt, man wolle einen einvernehmlichen qualifizierten Mietspiegel herstellen.

Was ist dran an den Vorwürfen? Zunächst muss – wie bereits erwähnt – festgehalten werden, dass es sich bei dem Mietspiegel um ein Bundesgesetz handelt, welches weder durch den Senat noch durch das Abgeordnetenhaus beschlossen wird. Das Abgeordnetenhaus ist an dem gesamten Verfahren nicht beteiligt! Die rot-rote Koalition war durch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Justiz in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertreten. Die Abgeordneten konnten davon ausgehen, dass im Sinne der Koalitionsvereinbarung die Senatsverwaltungen das politische Ziel eines Konsenses zwischen Mieter- und Vermietervertretern verfolgen. Das ist offensichtlich nicht gelungen. Zu hinterfragen ist, ob das überhaupt gewollt war. Andererseits befürchte ich, dass sich die Mieterverbände mit ihrem erneuten Austritt aus der Arbeitsgruppe in eine schlechtere Verhandlungsposition für den Mietspiegel 2009

versetzt haben.

Ich sehe für die Linksfraktion politischen Handlungsbedarf. Mit Blick auf den Mietspiegel 2009 muss die Zusammenarbeit mit den Mieterorganisationen und -verbänden gesucht werden. Die Linksfraktion ist zwar am Prozess der Erstellung eines Mietspiegels nicht beteiligt, kann aber den Prozess (öffentlich) begleiten. Im Mittelpunkt der Erstellung des Mietspiegels 2009 kommt es nicht nur darauf an, die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst genau zu erfassen, auch die Einkommensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter müssen Berücksichtigung finden. Hier bietet sich ein Abgleich mit dem Sozialatlas an.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist – in Folge der Trennung der Stadt – stark differenziert und kaum mit dem in anderen deutschen Städten vergleichbar. Deshalb müssen auch die Spannenwerte realitätsgerecht und differenziert ermittelt werden. Hierbei muss zukünftig auch die soziale und wirtschaftliche Lage der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt werden. Die Linksfraktion wird für 2009 darauf drängen, die Festlegung der Spannenbreiten neu vorzunehmen, denn auch dann wird es wieder einen qualifizierten Mietspiegel geben. Ebenso unbestritten und problematisch ist der Fakt der Mietpreissteigerungen in einigen Regionen Berlins. So steigt der Mietpreis in Berlin vor allem aufgrund zahlungswilliger wohlhabender Mieter, die bereit

sind, den hohen finanziellen Forderungen einiger Vermieter nachzukommen. Hier gilt es den Verdrängungsmechanismus zu stoppen. Wohlhabende Mieter in der Innenstadt und Hartz-IV-Empfänger und einkommensschwache Familien am Stadtrand, das kann nicht wohnungspolitisches Ziel einer rot-roten Koalition sein. Diesem Umstand muss die Wohnungspolitik des rot-roten Senats Rechnung tragen. Hierfür ist aber in erster Linie nicht das Instrument des Mietspiegels entscheidend, sondern unter anderem auch das Agieren der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften. Möchte man einen Verdrängungseffekt – der in vielen anderen europäischen Metropolen zu nahezu unbezahlbaren Mieten in bestimmten Stadtregionen geführt hat – vermeiden, so muss das Ziel eine Mietpreisdämpfung vor allem im sozialen Wohnungsbau sein. Bereits heute sind die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter in den Wohnungen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften etwa 30 Cent günstiger als in den Wohnungen ihrer privaten Pendanten. Der Senat hat zusätzlich per Beschluss im Haushalt 2008/2009 festgelegt, den Anstieg der Mieten im sozialen Wohnungsbau zu begrenzen. Damit soll mehr regionale Mietengerechtigkeit geschaffen werden. Ebenso ist es dazu unerlässlich, den Bestand an öffentlichen Wohnungen aufrecht zu erhalten. Auch das ist Teil der rot-roten Koalitionsvereinbarung.

Mietspiegel einhalten

Die Linksfraktion im Abgeordnetenhaus hat die Senatsverwaltung für Finanzen aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass der Mietspiegel von der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft Mitte (WBM)

eingehalten wird. Auf der Grundlage eines Gutachtens will die WBM drastische Mieterhöhungen im Nikolaiviertel durchsetzen, dies wird von der Linken kategorisch abgelehnt.

Die Linksfraktion erwartet, dass der Senat sein erst kürzlich be-

schlossenes wohnungspolitisches Konzept ernst nimmt und gegenüber der WBM durchsetzt.

(Pressemitteilung vom 06.09.2007)

Vergaberecht soll verschärft werden

Senator Wolf will zukünftig die Vergabe von öffentlichen Aufträgen an Tariftreue und Mindestlohnregelungen für alle Branchen gesetzlich festschreiben.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht im November 2006 die Festlegung von Mindeststandards bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen für zulässig erklärt hat, soll nunmehr das Vergabegesetz novelliert werden. Bisher galt nur für das Baugewerbe, dass die Vergabe von öffentlichen

Aufträgen an die Tariftreue (Zahlung der Löhne und Gehälter nach Tarifvertrag) gebunden ist. Dagegen hatten Bauunternehmer mit dem Hinweis auf eine „Wettbewerbsverzerrung“ geklagt. Nach dem Gerichtsurteil will Wirtschaftsminister Wolf in einem neuen Vergaberecht die Tariftreue auf alle Wirtschaftszweige ausdehnen. In den Bereichen, in denen keine Tarifbindung existiert oder die Tariflöhne unterhalb der Armutsgrenze liegen, soll eine Mindestlohnregelung eingeführt werden. Weitere Kriterien für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen sollen zukünftig die Ausbildung

von Jugendlichen, Frauenfördermaßnahmen oder die Umweltverträglichkeit von Produkten und Verfahren des Bewerbers sein. Das Gesetz soll noch in diesem Jahr vom Abgeordnetenhaus verabschiedet werden.

Mit der Initiative von Harald Wolf wird der Druck auf die Bundesregierung in der Debatte um die Einführung eines Mindestlohnes erhöht.

Rede zum Straßen- ausbaubeitragsgesetz

In der 15. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 5. Juli 2007 hielt ich folgende Rede:

Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Um es vorweg zu sagen: Ich schließe mich Herrn Hillenberg an. In nahezu allen Bundesländern, in 15, gibt es ein Straßenausbaubeitragsgesetz. Mir ist nicht bekannt, Herr Czaja, dass es in den CDU-Regierten Bundesländern Initiativen der CDU gibt, diese Gesetze abzuschaffen. Was das Berliner Gesetz von anderen unterscheidet, ist die Beteiligungsregelung für die beitragspflichtigen Bürger. Hier sind wir vorbildlich. Solche Regelungen gibt es in anderen Bundesländern nicht.

Deshalb sehen wir keinen Grund den CDU-Antrag zu folgen. Allerdings muss es in der Anwendung und Umsetzung des Gesetzes dringend Korrekturen geben. Das Anliegen des Gesetzes beim Straßenausbau eine wirksame Beteiligung der beitragspflichtigen Bürger zu sichern, hat offensichtlich noch nicht alle Amtsstuben erreicht. So kann es nicht bleiben. In das Handeln jeder Verwaltung muss schnellstens der Gedanke einziehen, dass derjenige mitentscheiden soll, der mitbezahlt.

Wer sich mit den aktuellen Vorgängen in den Bezirken befasst, wird feststellen, dass es die unterschiedlichsten Auslegungen des Gesetzes gibt. Schon bei der Begrifflichkeit geht es drunter und drüber. In einer Baubeschreibung für eine Straße in Altglienicke wird beispielsweise von einem Neubau der Straße gesprochen. Die Anlieger werden aber im Sinne des Straßenausbaubeitragsgesetzes darüber informiert, dass sie an den Baukosten beteiligt werden. Die Straße muss aber nicht neu gebaut werden, da sie schon seit längerer Zeit existiert und der weitaus größte Teil der Straßendecke im Zuge von Arbeiten der Berliner Wasserbetriebe vor gut vier Jahren erneuert wurde.

Der Neubau der Straße wird mit der ständig voranschreitenden Bebauung und der damit einhergehenden Zunahme des Verkehrsaufkommens im Wohngebiet begründet. Die betreffende Straße ist eine typische Anliegerstraße. Von größerem Verkehrsaufkommen ist weit und breit nichts zu sehen. Nachfragen der Bürger beim zuständigen Amt, was eine entsprechende Verkehrszählung erbracht hätte, konnten oder wollten von der zuständigen Behörde nicht beantwortet werden. Bürgerbeteiligung sieht nach meiner Auffassung anders aus.

Bekannt ist auch die Haltung einiger Baustadträte. Das geht quer durch die Parteien, auch bis zur CDU, dass das Beteiligungsverfahren als eher lästig und nicht notwendig angesehen wird. Ich betone noch einmal: Im Straßenausbaubeitragsgesetz ist eindeutig geregelt, dass eine Informations- und Anhörungspflicht besteht und die Einwände und Äußerungen der beitragspflichtigen Bürger in die Entscheidung über die Ausbaumaßnahme einzubeziehen sind.

Obwohl im Gesetz eindeutig formuliert wird, dass vor der Entscheidung über die Ausbaumaßnahme die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung einzuholen ist, sind Baustadträte auch von der CDU der Ansicht, dass eine Genehmigung zur Investitionsplanung bereits die Zustimmung der durchführenden Ausbaumaßnahme ist. Diese Interpretation halte ich für falsch.

Erstens: Der Bürger nimmt Stellung zur geplanten Ausbaumaßnahme. Zweitens: Einwände sowie Stellungnahmen sind in die Entscheidung zur Ausbaumaßnahme einzubeziehen. Drittens: Vor der Entscheidung über die durchzuführende Ausbaumaßnahme ist die Zustimmung der BVV einzuholen. Sie stimmen zu – oder nicht.

... weiter auf Seite 4

Es ist bekannt, dass die Baustadträte eine Ausführungsbestimmung wünschen, damit sie Rechtssicherheit haben. Solche Ausführungsbestimmungen sollten im Sinne des Gesetzes eindeutig sein und keine großen Interpretationsspielräume – etwa durch die

bezirklichen Verwaltungen – zulassen. Darüber werden wir in den zuständigen Ausschüssen diskutieren und uns auseinandersetzen. – Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Internetauftritt

Ab sofort können Sie mich auch im Internet unter www.uwe-doering.de erreichen. Dort finden Sie aktuelle Informationen zu meiner Politik, die Publikationen "Aktuelles aus dem

Abgeordnetenhaus" zum Herunterladen, Persönliches und Privates und aktuelle Termine zu Sprechstunden.

über die üblichen Kontaktwege mit, oder nehmen Sie Kontakt zu mir über die neue Internetseite auf.

Momentan arbeite ich noch an einigen Feinheiten. Sollten sie Anregungen, Hinweise oder Kritik haben, teilen Sie mir diese doch bitte

Ich freue mich auf Ihren Besuch.

Sprechstunden:

In diesem Monat können sie mich folgendermaßen persönlich treffen:

1. Am 20. September bin ich ab 18 Uhr Gast bei der BO "Baumschulenweg / Kiefholzstr.". Hier diskutieren wir über die Arbeit der rot-roten Koalition. Ort: "pro" in der Kiefholzstraße.

2. Am 26. September können Sie mich von 17:00 bis 18:30 Uhr im Bürgerzentrum Altglienicke in der Ortolfstraße zu meiner Sprechstunde besuchen.