

## „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ ?

Kritik der neuen Kooperationsvereinbarung des Senats mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins.

Die Kooperationsvereinbarung soll die Vermietungspolitik der landeseigenen Gesellschaften fortentwickeln und neuen Herausforderungen anpassen. Wir, Mieter der GESOBAU und der Gewobag, haben in den letzten Jahren unsere kommunalen Vermieter in vielen Fällen alles andere als sozial, ökologisch, wirtschaftlich nachhaltig und gemeinnützig erlebt. Deshalb setzten wir in die von der rot-rot-grünen Regierungskoalition angekündigte „Neuausrichtung der Wohnungspolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ besondere Erwartungen.

In den Regelungen der neuen Kooperationsvereinbarung aus dem April 2017 gibt es aus Mietersicht eine Reihe von Fortschritten. Manche Neuerung erscheint uns aber zu halbherzig. Notwendiges für eine soziale Vermietungspolitik wird mit dieser Vereinbarung nicht in Angriff genommen.

### 1. Mehr kommunale Wohnungen, Neubau und Ankauf.

Natürlich ist aus Sicht der Mieter eine Ausweitung des Wohnungsbestandes erforderlich. Allerdings sind die dabei anvisierten Nettokalt-Mieten von durchschnittlich 10 €/qm/mtl. Zu teuer. Die von der GESOBAU und der Gewobag beim Erstbezug einiger Neubauwohnungen geforderten Mieten von 11 bis 14 €/qm/mtl. (nettokalt) sind für „breite Schichten der Bevölkerung“ nicht bezahlbar.

### 2. Vorkaufsrecht der Gemeinde

Das Vorhaben, verstärkt vom gemeindlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, ist zu begrüßen. Aber angesichts der Untätigkeit des Bezirksamtes Pankow in den letzten Monaten fehlt uns der Glaube, dass hier in der kommenden Zeit tatsächlich Substanzielles geschehen wird. Der Senat muss die Bezirke und die städtischen WBG bei der Umsetzung **juristisch** und **finanziell direkt** unterstützen. Umgehungsmöglichkeiten des Vorkaufsrechtes (WEG, Anteilsverkauf) sind zu bekämpfen.

### 3. Neuvermietung,

Die Erhöhung des Anteils von WBS-Empfängern bei der Neuvermietung auf 60% ist gut. Die Begrenzung der Neuvermietungsmieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) reicht aber nicht aus, weil auf diese Weise die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nicht mietpreisdämpfend wirken und die OVM in sehr vielen Wohnungssegmenten und Ortslagen für WBS-Berechtigte nicht bezahlbar ist.

Nur mit Neuvermietungsmieten **unter dem Mietspiegelmittelwert** könnten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften **mietpreisdämpfend wirken**.

### 4. Mieterhöhung,

Die Kappung der Mieterhöhungen auf maximal 8% in vier Jahren ist ein Fortschritt und kann zur Verlangsamung des Mietanstiegs beitragen. Die Entwicklung der Mieten sollte besser der allgemeinen Einkommensentwicklung angepasst sein. Eine zusätzliche Begrenzung der Mieterhöhungen auf den Mietspiegelmittelwert wäre durch ihre Ausstrahlung auf den Mietwohnungsmarkt noch wirksamer.

Die **Öffnungsklausel**, die es den Wohnungsbaugesellschaften erlaubt, die Mieten der preiswerten Wohnungen **mehr als 8%** in vier Jahren zu steigern, ist **unakzeptabel** und muss unverzüglich gestrichen werden.

### 5. Modernisierung

Die Ausrichtung auf eine **reale** „Warmmietenneutralität“ ist ein erforderlicher Ansatz bei der Bewertung des Nutzens von energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Dabei sind tatsächliche Verbrauchswerte bei analogen Vorhaben für das konkrete Objekt und für die einzelne Maßnahme als Maßstab für wirtschaftliche Effizienz und ökologische Nutzen zu Grunde zu legen. Maßnahmen deren Kostenumlagen auf die Miete die Wärmekosteneinsparung für den Mieter übersteigen sind zu unterlassen. Den Erhalt der Kastendoppelfenster und den Verzicht auf umweltschädliche Dämmstoffe begrüßen wir. Wir erwarten, dass alle derzeit **laufenden Duldungsklagen gegen die Mieter**, die der Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen dienen, die diesen neuen Ansprüchen und Zielen nicht mehr entsprechen, von der Gesobau und der Gewobag unverzüglich **zurückgenommen** werden.

Wärmelieferungsverträge (Fernwärme, Energie- oder Anlagen-Contracting etc.) sind in allen Details offenzulegen. Für die Mieter wirtschaftlich nachteilige Wärmelieferungsverträge sind auszuschließen. Die Härtefallregelungen bei Modernisierungsumlagen sind auf derartige Verträge anzuwenden.

Die Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 6% ist ein weiterer Schritt in die richtige Richtung. Allerdings ist u.E. eine **Klarstellung** erforderlich, dass diese Bestimmung - anders als im Wohnraumversorgungsgesetz - jetzt für alle Modernisierungsvorhaben gilt. Wir erwarten für alle Modernisierungsvorhaben ein starkes **Mitentscheidungsrecht** der Mieter hinsichtlich des Maßnahmenumfangs wie der Baudurchführung.

### 6. Härtefallregelung

Für uns unverständlich ist, dass nach den Diskussionen der letzten Jahre die Kappung im Härtefall nicht auf die Bruttowarmmiete umgestellt wird. Die Gesamtmiete stellt die tatsächliche Wohnkosten-Belastung des Mieterhaushaltes dar. Wir fordern grundsätzlich die Kappung der **Bruttowarmmiete** bei 30% des Haushaltsnettoeinkommens. (Für signifikante Mehrkosten auf Grund individuellen Verbrauchsverhaltens ist eine angemessene Regulierung möglich.)

Realitätsfern und ungerecht ist, dass diese Härtefallbegrenzung nur für WBS-berechtigte Mieter gelten soll. Viele Mieterhaushalte deren Einkommen über den Bemessungsgrenzen für eine WBS-Berechtigung liegen, verfügen über ein so geringes Haushaltseinkommen, dass bei Mietbelastungen von über 40 oder gar 50 Prozent das für die Lebensführung verbleibende Haushaltseinkommen sehr klein wird. Es kann sogar geringer sein als bei WBS-Berechtigten mit einer Mietenkappung. Mieterhaushalte mit geringen Einkommen müssen generell unter den Schutz der Härtefallregelung fallen. Maßstab sollte das nach Abzug der Bruttowarmmiete verbleibende verfügbare Haushaltseinkommen sein. Kein Mieterhaushalt darf diesbezüglich schlechter gestellt sein als die WBS-Berechtigten.

### 7. Wohnungstausch

Die Aussagen der Kooperationsvereinbarung zum Wohnungstausch sind inakzeptabel: Die Mieter sollen ihre Wohnungen durch einen **wechselseitigen Eintritt in die bestehenden Mietverträge** tauschen können. (siehe Koalitionsvereinbarung)

Außerdem ist das Angebot an Mieter, die in kleinere, möglichst nahe gelegenen kommunale Wohnungen umzuziehen wollen, dahingehend zu verbessern, dass sie ihre bisherige Nettokaltmiete in der neuen kleineren Wohnung für 4 Jahre behalten und die Umzugskosten von der Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden.

### 8. Mieterratswahl 2016

Die Aussagen der Kooperationsvereinbarung, dass die bei den Mieterratswahlen 2016 „aufgetretenen Probleme“ evaluiert werden sollen, wird unseres Erachtens den massiven Unregelmäßigkeiten in der Wahldurchführung bei der GESOBAU und der Gewobag in Pankow nicht gerecht. Der unrechtmäßige Ausschluss zahlreicher Kandidaten und die massiven Unregelmäßigkeiten bei der Stimmabgabe machen eine zeitnahe Wiederholung der Wahlen in den Pankower Wahlkreisen dieser beiden Gesellschaften zwingend erforderlich.

### 9. Konfliktschlichtung und Partizipation der Mieter

Wir Mieter der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind Miteigentümer unserer Wohnungen. Wir können und wollen auf Grund unserer unmittelbaren Kenntnisse und Qualifikationen einen substanziellen Beitrag zur effektiven Verwaltung und Bewirtschaftung **unserer Häuser** leisten.

Konflikte zwischen Mietern und Vermietern sind dem entsprechend zu bewältigen. Es ist eine unabhängige **Schlichtungsstelle** einzurichten, an die sich Mieter wenden können, wenn sie die Grundsätze und Vorgaben der sozialen Vermietungspolitik durch ihre Wohnungsbaugesellschaft verletzt sehen. Die Schlichtungsstelle wirkt auf eine außergerichtliche Streitbeilegung hin. Die *Wohnraunversorgung Berlin* AÖR wertet diese Vorgänge aus und leitet Vorschläge an das Land für eine Verbesserung der Unternehmenspolitik ab.

Die Aussagen zur Verbesserung der Partizipation der Mieter bleiben vage. Partizipation erschöpft sich u.E. nicht in frühzeitiger Information, Meinungsabfrage und Mitreden-Können, sondern ist **Mitwirkung, Mitbestimmung** und **Selbstverwaltung**.

Als notwendig anzustrebendes Ziel der wohnungspolitischen und -wirtschaftlichen Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen betrachten wir deren Umwandlung in gemeinnützige Wohnungsunternehmen.

Mieterforum Pankow / AG Kommunale, 25. Mai 2017