

Drucksache - DS/0147/IV

Betreff: Zielvereinbarungen mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Status: öffentlich

Ursprung

aktuell

Initiator: PIRATEN

Vorsteherin

Verfasser: Gerlich, Ralf

Jaath, Kristine

Drucksache-Art: Antrag

Beschluss

Beteiligt: B'90/Die Grünen

Anlagen:

[VzK_Zielvereinbarungen mit landeseigenen Wohnungsbauges.](#)

Beratungsfolge:

BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	Vorberatung
28.03.2012 Öffentliche Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg	überwiesen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten	Vorberatung
18.04.2012 Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten	mit Änderungen im Ausschuss beschlossen
BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	Entscheidung
25.04.2012 Öffentliche Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg	ohne Änderungen in der BVV beschlossen
BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	Vorberatung
29.08.2012 Öffentliche Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg	überwiesen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten	Vorberatung
19.09.2012 Gemeinsame öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiersmanagement, Mieten und des Intergrationsausschusses	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin	Entscheidung
26.09.2012 Öffentliche Sitzung der BVV Friedrichshain-Kreuzberg	ohne Änderungen in der BVV beschlossen

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bürgermeister wird beauftragt, mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die Mietwohnungsbestände im Bezirk besitzen und verwalten, Zielvereinbarungen zu verhandeln, die folgende Eckpunkte beinhalten:

Bei Wohnungen mit Bestandsmietverträgen verpflichtet sich die jeweilige Wohnungsbaugesellschaft, Mieterhöhungen maximal bis zum jeweiligen Mittelwert der jeweils einschlägigen Kategorie im Mietspiegel vorzunehmen und auf weitere, rechtlich zulässige Mieterhöhungen über diesen Mittelwert hinaus zu verzichten.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen verpflichtet sich die jeweilige Wohnungsbaugesellschaft, eine Miete maximal bis zum jeweiligen oberen Spannenwert der jeweils einschlägigen Kategorie im Mietspiegel vertraglich zu vereinbaren. Dabei ist eine Überschreitung der ortsüblichen Miete bis maximal 2,4% als maximale Obergrenze zulässig.

Der Bürgermeister wird weiterhin beauftragt, der BVV bis zum 01.07.2012 einen Bericht vorzulegen, mit welchen Wohnungsbaugesellschaften entsprechende Zielvereinbarungen abgeschlossen werden konnten, und bei welchen diese noch ausstehen.“

Begründung:

Die Mieten im Bezirk explodieren derzeit aus mehreren Gründen. In einem immer breiter werdenden Bestandsektor des ehemaligen 'sozialen Wohnungsbaus' fällt auf Grund der Nachwehen der Sparpolitik des Berliner Senats in immer mehr Objekten die

Anschlussförderung weg - und somit greift das Kostenmietenprinzip. Die Kostenmieten liegen auf Grund einer unverantwortlichen Aufblähung harter und weicher Kosten im sozialen Wohnungsbau der letzten 30 Jahre weit über den aktuellen Marktmieten.

Hierin liegt scharfer sozialer Sprengstoff.

Zumindest die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssten hier, im Rahmen einer freiwilligen Selbstbeschränkung, soziale Verantwortung und kaufmännische Vernunft beweisen und, zu Lasten einer maximierten Rendite, Mietobergrenzen beachten.

Im nicht preisgebundenen Altbau gilt im Prinzip Gleiches. Auch hier ist soziale Verantwortung durch die landeseigenen Gesellschaften wahrzunehmen.

Es ist inakzeptabel, wenn städtische Wohnungsbaugesellschaften Mieterhöhungsmöglichkeiten bis an die Grenze des gesetzlich Zulässigen ausreizen, um letztlich dem Land eine Mehrrendite zu liefern, die das Land dann genötigtermaßen dazu verwenden muss, die sozialen Folgeprobleme dieser rein renditeorientierten Politik wieder abzufangen.

Die Zielvereinbarung macht auch für die Wohnungsbaugesellschaften selbst Sinn. Zum einen zeigen sie gutes 'Corporate Citizenship', also gesamtgesellschaftliche Verantwortung des jeweiligen Unternehmens, und könnten dies in ihrer Außendarstellung positiv vorweisen. Leerstand mit entsprechenden Kosten wird vermieden oder verringert, denn zufriedene Bestandsmieter sind weniger geneigt zum Wohnungswechsel, Verdrängung wird vermieden, hohe soziale Folgekosten wie steigende Pendlerverkehre, steigende Transfergeleistungen, Unzufriedenheit durch soziale Entwurzelung etc. wird vermieden, und der Bezirk kann hier eine positive Vorreiterrolle spielen.

Bisherige solche bezirklichen Vereinbarungen, wie z.B. 2011 zwischen Bezirk Pankow und GEWOBAG, waren wenig effektiv, weil viel zu zaghaft, und nur für wenige Wohnungsteilbestände im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung gültig.

Bei der aktuellen Dynamik auf dem Mietwohnungssektor sind weiterreichende Vereinbarungen Gebot der Stunde und anzustreben.

Die Überschreitungsmöglichkeit von 2,4% (derzeitige Inflationsrate) bei Neuvermietung soll der Wohnungsbaugesellschaft einen Inflationsausgleich im Sinne einer Wertsicherungsklausel gewähren, da nach Neuabschluss für 1 Jahr Mieterhöhungen ausgeschlossen sind. Denn ausreichende Renditen sollen die Wohnungsbaugesellschaften weiterhin erwirtschaften dürfen, um dem Land Berlin nicht 'auf der Tasche zu liegen'.

Exzesse jedoch, bei denen bei Neuvermietung derzeit im Bezirk bis zu 8% (in Einzelfällen bis zu 20%) oberhalb des Mietspiegels verlangt (und gezahlt) werden, sind nahe am Wirtschaftsstrafrecht (Wucherparagraph) und einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft unwürdig. Um diese gar nicht erst in die Versuchung zu führen, hier Renditehunger vor soziale Verantwortung zu stellen, ist die moderate Grenzüberschreitungsmöglichkeit bis 2,4% in die Zielvereinbarung mit aufzunehmen.

Die Zielvereinbarungen helfen auch, zukünftige Anstiege in späteren Mietspiegeln zu dämpfen oder sogar zu vermeiden. Auch das entspricht wohnungs- wie sozialpolitischer Verantwortung der Wohnungsbaugesellschaften gemäß deren Satzungen bzw. Gesellschaftsverträge.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Überweisung: Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiermanagement, Mieten.

18.04.2012 StadtQM

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Das Bezirksamt wird beauftragt, mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die Mietwohnungsbestände im Bezirk besitzen und verwalten, Zielvereinbarungen zu verhandeln, die folgende Eckpunkte beinhalten:

Bei Wohnungen mit Bestandsmietverträgen verpflichtet sich die jeweilige Wohnungsbaugesellschaft, Mieterhöhungen maximal bis zum jeweiligen Mittelwert der jeweils einschlägigen Kategorie im Mietspiegel vorzunehmen und auf weitere, rechtlich zulässige Mieterhöhungen über diesen Mittelwert hinaus zu verzichten.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen verpflichtet sich die jeweilige Wohnungsbaugesellschaft, eine Miete maximal bis zum jeweiligen oberen Spannenwert der jeweils einschlägigen Kategorie im Mietspiegel vertraglich zu vereinbaren. Dabei ist eine Überschreitung der ortsüblichen Miete bis maximal 2,4% als maximale Obergrenze zulässig.

Das Bezirksamt wird weiterhin beauftragt, der BVV bis zum 01.07.2012 einen Bericht vorzulegen, mit welchen Wohnungsbaugesellschaften entsprechende Zielvereinbarungen abgeschlossen werden konnten, und bei welchen diese noch ausstehen.“

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Überweisung: Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziale Stadt und Quartiermanagement, Mieten.

StadtQM 19.09.2012

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Legende

AU	Ausschuss	TO	Tagesordnung	DRS	Drucksache
BVV	Stadtbezirk	AM	Aktenmappe	DLE	Drucksachenlebenslauf
FR	Fraktion	NIE	Niederschrift	BES	Beschlüsse
KP	Kommunalpolitiker	NA	Auszug	REA	Realisierung
		AN	Anwesenheit	KA	Kleine Anfragen

© Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

[an error occurred while processing this directive]