



Ursprung: Antrag, Die Fraktion PIRATEN

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
16.05.2012	Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

**Antrag  
Die Fraktion PIRATEN**

**Drucks. Nr: 0239/XIX**

### **Beauftragung des Bezirksamtes zur Verhandlung von Zielvereinbarungen mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften**

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

1. 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.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen:                      abgelehnt:                      überwiesen:

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 Transfergeldleistungen, 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 GEWOBA, 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 (Wucherparagraf) 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.

Berlin, den 08.05.2012

Herr Pfender, Jakob  
Die Fraktion PIRATEN

Frau Preußker, Sabine