

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 16. Juli 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juli 2013) und **Antwort**

Mietenbündnis in der Praxis – soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten gesichert?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Ist der Senat der Auffassung, dass Nettokaltmieten für geplante Neubauten von 10 Euro pro m² und mehr bei aktuellen Vorhaben von städtischen Wohnungsbaugesellschaften sozial verträglich sind und wie begründet er dies?

Antwort zu 1: Die Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sehen in der Regel eine Mietenspreizung vor, so dass dem Ziel der Bereitstellung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung entsprochen wird. Die Wirtschaftlichkeit bei Neubauvorhaben muss dabei gegeben sein, um die Investitionsfähigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Zukunft nicht zu gefährden.

Frage 2: Ist der Senat der Auffassung, dass Bruttowarmmieten nach Sanierung von 10 Euro pro m² auch bei aktuellen Vorhaben von städtischen Wohnungsbaugesellschaften sozial verträglich sind und wie begründet er seine Position?

Antwort zu 2: Die soziale Verträglichkeit einer Miethöhe muss im Zusammenhang mit der konkreten Einkommenssituation des Haushaltes und den Gegebenheiten der Wohnung betrachtet werden. Das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten (sogenanntes Mietenbündnis) vom 4. September 2012 zeigt unter anderem mit den Regelungen im Abschnitt F – Maßnahmen -, Nr. 5 f) bis 5 h) auf, welche Nettokaltmieten nach Mieterhöhung als nicht mehr sozialverträglich betrachtet und daher als soziale Härtefälle gewürdigt werden. So gilt gemäß Nr. 5 f) Mietenbündnis, dass bei Haushalten, die die Bundeseinkommensgrenze gemäß § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und die im Mietenbündnis festgelegten Wohnflächenobergrenzen einhalten, die Nettokaltmiete nach Mieterhöhung 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen soll. Damit Leistungsempfangende nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und SGB XII durch Mieterhöhungen nicht verdrängt werden,

verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Nr. 5 h) im Mietenbündnis, bei angemessen großen Wohnungen die jeweiligen Höchstwerte staatlicher Leistungen für Mietbelastungen zu beachten. Wichtig ist die konkrete Darlegung des sozialen Härtefalls bei Erhalt einer Mieterhöhung (auch nach Modernisierung) durch die Mieterinnen und Mieter, damit gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine Lösung gefunden werden kann.

Frage 3: Wird der Senat gegenüber den städtischen Gesellschaften darauf hinwirken, dass für Mieter/-innen mit geringen Einkommen sozialverträgliche Regelungen zur Kappung der Miethöhen nach Modernisierung bzw. bei Neubauvorhaben zur Anwendung kommen?

Antwort zu 3: Das Mietenbündnis sieht hierzu konkrete Regelungen vor, unter anderem die in der Antwort zu Frage 2 dargestellten Regelungen, die auch für Mieterhöhungen nach Modernisierung gelten. Für Neubauvorhaben gilt das in der Antwort zu Frage 1 Dargestellte.

Frage 4: Wie beabsichtigt der Senat das Ziel des „Mietenbündnisses“ zu erreichen, Bestandsmieter/-innen zum Wohnungstausch zu bewegen und ggf. geringere Wohnflächen in Anspruch zu nehmen, wenn nicht zugleich die Miethöhen adäquat nach Einkommen gekappt werden und die Möglichkeit eröffnet wird, Konditionen wie in den Altverträgen zu erhalten?

Antwort zu 4: Ein möglicher Wohnungstausch gehört zum Maßnahmenpaket des Mietenbündnisses, das dem Mieterhaushalt im konkreten Einzelfall angeboten wird. Hierbei stehen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften im engen Kontakt, um gegebenenfalls auf Angebote der anderen Gesellschaften zurückgreifen zu können.

Frage 5: Wie will der Senat dafür sorgen, dass auch in den Gründerzeitbauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften weiterhin 50 bzw. 33 Prozent der Wohnungen

für Bezieher/-innen kleiner und mittlerer Einkommen erhalten und bezahlbar bleiben und so eine Verdrängung aus dem angestammten Wohnumfeld unterbleibt und eine soziale Durchmischung der Quartiere erhalten wird?

Antwort zu 5: Für die Gründerzeitbauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gelten die Regelungen des Mietverbands wie für die anderen Bestände auch.

Frage 6: Teilt der Senat die Auffassung, dass das im Mietverbands enthaltene Ziel, die Nettokaltmiete solle im Einzelfall 30 Prozent des vollständigen, nachzuweisenden Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen, deutlich zu hoch ist und dieses Ziel daher die Bruttowarmmiete betreffen müsste?

Antwort zu 6: Nein.

Frage 7: Warum sind für das Ziel, die Belastung von Haushalten mit Niedrigeinkommen auf 30 Prozent zu begrenzen, im Mietverbands die Einkommen nach der Bundeseinkommensgrenze gedeckelt worden?

Antwort zu 7: Rund ein Drittel der Berliner Haushalte hat ein Einkommen, welches die Bundeseinkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 WoFG nicht übersteigt. Eine weitergehende Ausweitung der potenziell Berechtigten bei Mieterhöhungen, insoweit die weiteren Voraussetzungen aus Abschnitt F Nr. 5 f) des Mietverbands erfüllt sind, würde dem Charakter der besonderen Würdigung von entsprechenden Härtefällen widersprechen.

Frage 8: Wie will der Senat erreichen, dass Familien mit Kindern, die ein geringes oder mittleres Einkommen beziehen, im für die Kinder und die weitere Arbeitsfähigkeit der Eltern wichtigen Umfeld ihrer Schulen und Kitas bleiben können, auch wenn ihr Einkommen für die 30-Prozent-Regelung die Bundeseinkommensgrenze geringfügig übersteigt?

Antwort zu 8: Neben den Vergünstigungen für soziale Härtefälle, wurden mit dem Mietverbands weitere Regelungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vereinbart, die auch Familien mit Kindern mit einem Einkommen über der Bundeseinkommensgrenze zu Gute kommen. Im Abschnitt F Nr. 5 a werden die Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 15 % innerhalb von vier Jahren beschränkt. Mit Nr. 5 b) wurde vereinbart, dass Mieterhöhungen nach Modernisierung auf 9 % der Modernisierungskosten jährlich beschränkt werden. Die Miete muss sich zusätzliche nach Modernisierung im Rahmen des Mietspiegels plus der erzielten Betriebskosteneinsparung bewegen.

Sollte dennoch ein Umzug unumgänglich sein, enthält Abschnitt F, Nr. 5 d des Mietverbands eine Regelung für eine Mietbegrenzung bei Wiedervermietung. Es werden innerhalb des S-Bahn-Ringes 50 % und außerhalb 33 % der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vergeben.

Frage 9: Warum fordert der Senat die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen bisher nicht auf, im Falle von Transferleistungsbeziehenden die Mieten auf die in der WAV festgelegten Sätze zu begrenzen?

Antwort zu 9: Eine Regelung, dass Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen durch Mieterhöhungen nicht aus angemessenen großen Wohnungen verdrängt werden, enthält bereits Abschnitt F Nr. 5 h) des Mietverbands.

Berlin, den 29. Juli 2013

In Vertretung

Ephraim G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Aug. 2013)