

MEINE SICHT

Keine Einigung ohne ein Gesetz

Martin Kröger über den angeblichen Mietenkompromiss

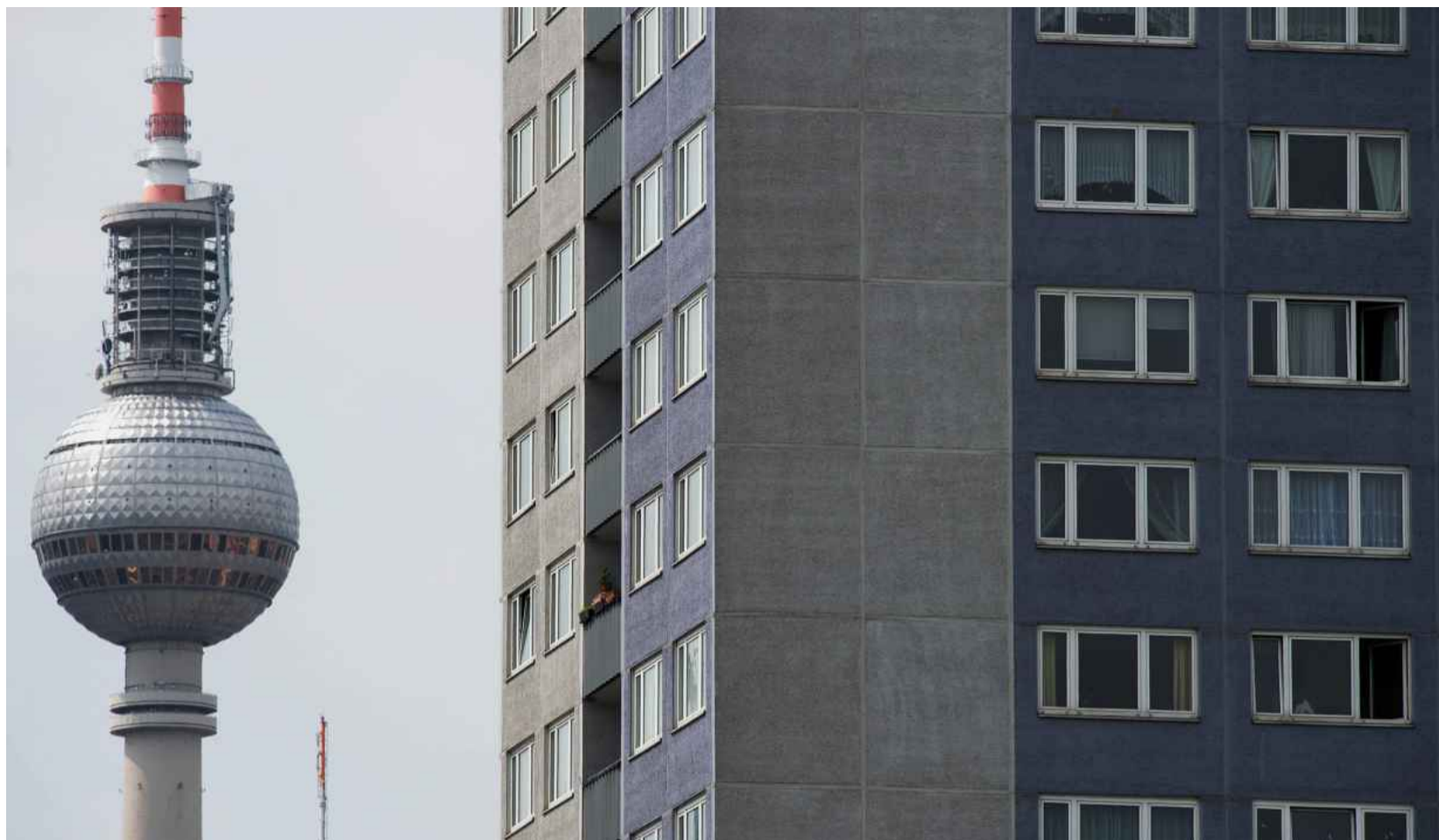
Strategie entwickeln, Initiative unter Druck setzen, Einigung an die Medien durchstecken, Fakten schaffen, Problem Mietenvolksentscheid abräumen. Nach dieser Devise ist die SPD mit ihrem Stadtentwicklungssenator und gar dem Koalitionspartner CDU an Bord das Problem Mietenvolksbegehren angegangen. Auf allen Kanälen wird jetzt eine angebliche Einigung zwischen Senat und dem Bündnis, das das Volksbegehren trägt, verkündet. Die Wahrheit ist: Eine wirkliche Einigung wird es erst geben, wenn das entsprechende Gesetz im Abgeordnetenhaus verabschiedet ist. Bis dahin will sich die Basis der Mietaktivisten ein Bild von den ausgehandelten Punkten verschaffen.

Dass die SPD auf den letzten Metern bei den Verhandlungen Ende vergangener Woche auf einmal großen Druck ausübte, wird bei einigen Mietaktivisten kritisch gesehen. Es entstand der Eindruck, dass das Bündnis bei den Gesprächen über den Tisch gezogen werden sollte. Ähnliche Versuche gab es damals auch beim letztlich am Quorum gescheiterten Energievolksbegehren.

Doch auch wenn eine Prüfung und ein Beschluss der Basis des Mietensbegehrens zu dem Verhandlungsergebnis noch ausstehen, steht bereits fest: Es war richtig, den Senat mit einem Mietenvolksbegehren auf der Straße unter Druck zu setzen. Die Angst, in Abgeordnetenhauswahlkampf 2016 permanent am sozialpolitischen Pranger zu stehen, war bei den Sozialdemokraten offenbar so groß, dass sie bereit sind, für ein Abräumen des Themas richtig Geld in die Hand zu nehmen. Einmal mehr zeigt sich, dass die Drohungen mit den Kosten im Vorfeld nur Popanz waren.

Sollte das Gesetz tatsächlich das Abgeordnetenhaus passieren, wäre das ein riesiger Erfolg. Es wäre, beispielsweise was die Deckelung der Mieten in den Sozialwohnungen bei 30 Prozent des Nettoeinkommens angeht, sogar ein totaler Durchschlag – auch wenn Initiativen wie »Kotti & Co.« noch weitergehende Mietentlastungen beispielsweise für Transferempfänger gefordert haben.

Es gäbe für die Aktivisten viele Gründe zum Jubel, aber gefeiert wird erst, wenn das Gesetz mit den Verhandlungsergebnissen auch wirklich verabschiedet ist.



Die Mieten sollen bezahlbar bleiben.

Foto: dpa/Bernd von Jutrczenka

Sozialmieter werden entlastet

1,4 Milliarden Euro sollen in soziale Wohnungspolitik fließen

Mieten sollen gekappt werden, Mieter mehr Rechte bekommen: Der Kompromiss zwischen Mietenbündnis und Senat könnte Anfang 2016 wirksam werden.

Von Bernd Kammer

Eine gemeinsame Pressekonferenz von SPD und Mietenbündnis gab es am Mittwoch nicht. So weit geht die Übereinstimmung dann doch nicht. Ihren Kompromiss, der einen Mietenvolksentscheid überflüssig machen soll, präsentierten beide Seiten getrennt. Nach monatelangem Streit über Kosten und rechtliche Zulässigkeit dankte SPD-Fraktionschef Raed Saleh dem Bündnis ausdrücklich für sein Engagement. Die Verhandlungen »auf Augenhöhe« seien vom »Geist des Vertrauens geprägt gewesen.« Gewinner sind die Mieter, sagte Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD).

Während sich die SPD »nicht in der Defensivposition« sah, zeigte die Mieteninitiative auf mitgebrachten Plakaten, wie sie ihre Rolle sieht: »Druck wirkt«, stand darauf. »Der gemeinsame Gesetzentwurf ist ein Erfolg unserer Bewegung«, so Max Manzey vom Bündnis. Ob der Volksentscheid damit vom Tisch ist, werde

die Basis erst entscheiden, wenn das Gesetz »über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin« vom Abgeordnetenhaus beschlossen wurde. Dafür gibt es einen engen Zeitplan. Die erste Lesung soll möglichst schon am 24. September stattfinden. Das Parlament müsste das Gesetz bis zum 12. November beschließen, damit es zum 1. Januar 2016 in Kraft treten kann – ein Jahr früher, als von der Initiative ursprünglich geplant. Vorteil für die rot-schwarze Koalition: Das Thema dürfte ihr im Wahlkampf keine Probleme bereiten.

Die Eckpunkte des Gesetzentwurfs sehen vor, dass die Mieten in Sozialwohnungen auf 30 Prozent des Nettoeinkommens der Mieter begrenzt werden. Diese Regelung kommt auch Bewohnern von Sozialwohnungen zu gute, deren Anschlussförderung gestrichen wurde. Das hatte der Senat bisher nicht vorgesehen. Bei hohen Betriebskosten kann die Miete auch bei 25 Prozent gedeckelt werden.

Für den Neubau, Ankauf und die Modernisierung von Wohnungen der städtischen Gesellschaften wird ein Sondervermögen eingerichtet. Hier fließen sämtliche Fördermittel für wohnungspolitische Zwecke ein. Neben dem Neubau von jährlich bis zu

3000 Sozialwohnungen mit Mieten im Schnitt von 6,50 Euro soll auch die Modernisierung von 1000 Wohnungen gefördert werden. Sozialwohnungen sollen zum Verkehrswert aufgekauft werden.

Herzansliegen der Initiative war die soziale Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Festgeschrieben wird nun, dass 30 Prozent der von ihnen neu ge-

»Gewinner sind die Mieter.«

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel

bauten Wohnungen Sozialwohnungen sein müssen. 55 Prozent ihrer neu vermieteten Wohnungen sollen an Bewerber mit Wohnberechtigungsschein (WBS) gehen, jede fünfte davon an Obdachlose, Flüchtlinge oder andere besonders Bedürftige. Auf Zwangsraumungen soll »so weit wie möglich« verzichtet werden.

Nicht durchsetzen konnte sich die Initiative mit der Forderung, die sechs städtischen Wohnungsunternehmen von Kapitalgesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) um-

zuwandeln. Das hätte die Zahlung von einer Milliarde Euro Grunderwerbssteuer nach sich ziehen können, so die SPD. Stattdessen kommen die Gesellschaften unter das Dach einer Art Holding, die als AöR fungiert und politische Leitlinien entwickelt. Bei Wohnungsverkäufen hat sie Vetorecht. Bei den Wohnungsbaugesellschaften werden Mieterträge gebildet, die Mieter erhalten einen Sitz im Aufsichtsrat.

Die Kosten der Maßnahmen betragen binnen fünf Jahren rund 1,4 Milliarden Euro. Davon sind 900 Millionen für die Neubauförderung vorgesehen und 200 Millionen für den Mietenausgleich.

Alle Fraktionen signalisierten am Mittwoch Zustimmung. Auch der Berliner Mieterverein begrüßte die Einigung, damit seien die Probleme im sozialen Wohnungsbau aber nicht behoben. Eine Kappung der Nettokaltmieten greife zu kurz. »Unserer Einschätzung nach muss der Bezug bei der Bruttokaltmiete liegen, denn die Mieter können die meisten kalten Betriebskosten nicht beeinflussen«, erklärte Geschäftsführer Reiner Wild. Bei besonders bedürftigen Haushalten sollte die Miete gekappt werden, wenn sie 20 Prozent der Bruttokaltmiete übersteigt.

Kaum noch günstiger Wohnraum

Studie: Wohnungsmarkt für Mieter immer enger

»Eine erschwingliche Mietwohnung in Berlin zu finden wird immer schwieriger«, erklärte der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, anlässlich einer vom Mieterverein erstellten Analyse von Wohnungsangeboten und der Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes des Berliner Gutachterausschusses. »Dem Berliner Mietwohnungsmarkt werden immer mehr Wohnungen durch die verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entzogen.« Allein 2014 seien demnach 11 296 Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt worden, 23 Prozent mehr als im Vorjahr. Seit 2004 wurden laut Mieterverein 62 663 Wohnungen zu Eigentum, das ist den Berichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu entnehmen, dessen aktuellste Ausgabe am Dienstag veröffentlicht wurde. Bezirkslicher Spitzenreiter ist Friedrichshain-Kreuzberg. Mehr als 21 Prozent aller neuen Umwandlungen fanden dort statt. »Das bedeutet, dass bezirksansässige Mieter mit mittlerem oder niedrigem Einkommen bei einem Wohnungswechsel in ihrem Bezirk mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Angebot mehr finden«, konstatiert Wild. Überdurchschnittlich viele Umwandlungen fanden in Pankow (1657) und Charlottenburg-Wilmersdorf (1438) statt.

Zahlreiche Eigentumswohnungen würden zwar vermietet, aber: »Knapp 61 Prozent aller Wohnungsangebote sind Eigentumswohnungen und stehen nicht zur Anmietung zur Verfügung.« Der Mieterverein hat beim Internetanbieter Immobilienscout24 eine beispielhafte Tagesauswertung vom 18. August 2015 vorgenommen. Unter den berlinweit gefundenen 12 633 Wohnungen waren 7697 (60,93 Prozent) zum Erwerb und 4936 (39 Prozent) zur Anmietung ausgeschrieben. Lediglich in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Neukölln, Reinickendorf und Spandau überwiegt bei den Angeboten noch der Mietwohnungsanteil. Besonders dramatisch ist die Situation wiederum in Friedrichshain-Kreuzberg, wie nach dem Grundstücksmarktbericht zu erwarten war. Den 912 Kaufangeboten standen nur 334 Mietangebote gegenüber. nd

Vermieter: »Meckern ist Zeitgeist«

Hausbesitzer in Kreuzberg will Modernisierung und Mieterhöhung gerichtlich durchsetzen

Mehrere Parteien eines Hauses wehren sich gegen Mieterhöhungen. Am Mittwoch fand der erste Verhandlungstag vor Gericht statt.

Von Rainer Balcerowiak

Die erste Verhandlung über die Zulässigkeit der geplanten Modernisierungen in der Zeughofstraße 20 in Kreuzberg endete am Mittwoch vor dem Amtsgericht Kreuzberg-Tempelhof ohne Ergebnis. Der neue Besitzer, ein Münchener Rechtsanwalt, hatte den Mietern im Dezember 2014 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Vier Parteien verweigerten die Zustimmung und wurden daraufhin auf Duldung verklagt.

Im am Mittwoch verhandelten Fall sollte die Nettokaltmiete durch die Modernisierung auf 10,16 Euro pro Quadratmeter steigen. Bislang zahlte der Mieter in der unsanierten Altbauwohnung ohne Zentralheizung

lediglich 2,50 Euro. Ein späteres Angebot des Besitzers sah vor, die Miete zunächst auf acht Euro und dann in zwei Jahresschritten auf zehn Euro zu erhöhen, was der Mieter ablehnte.

Das Haus befindet sich in einem Milieuschutzgebiet, daher prüft die zuständige Bezirksbehörde derzeit unabhängig von den Prozessen die Zulässigkeit der geplanten Baumaßnahmen. Luxusmodernisierungen können in derartigen Gebieten untersagt werden, um die Verdrängung von Mietern durch explodierende Kosten zu vermeiden. Da sie einer baurechtlichen Entscheidung nicht vorgreifen wolle, könne sie derzeit auch nicht über die Duldungsklage entscheiden, stellte die Richterin zur Prozessöffnung klar. Sie regte daher an, einen Vergleich über die künftige Miethöhe zu schließen. Ein schwieriges Unterfangen, wie sich herausstellte. Denn der Mieter und sein Anwalt halten einige Maßnah-

men, wie z.B. den Einbau neuer Steigleitungen, isolierverglaster Doppelkassenfenster und eines Fahrstuhls im Hinterhof für nicht oder nur teilweise umlagefähig. Nach langwieriger Erörterung aller Einzelposten schlug die Richterin schließlich eine Nettokaltmiete von 6,81 Euro nach der Modernisierung vor. Der Besitzer akzeptierte dies, die Gegenseite wollte aber nicht über sechs Euro hinausgehen und erbat sich Bedenkzeit. Kommt es zu keiner Einigung zwischen den Parteien, wird das Verfahren in einigen Monaten fortgesetzt.

An dem betreffenden Haus sind einige Bauarbeiten bereits in vollem Gange. Im Zuge des Umbaus eines Gewerkekomplexes im Hinterhof, wo Lofts entstehen sollen, wurden Gasleitungen und die Entlüftung der Kohleöfen im Vorderhaus gekappt. Mehrere Mieter konnten plötzlich nicht mehr heizen, kochen und warmes Wasser zubereiten. Nur durch

einstweilige Verfügungen konnte erreicht werden, dass keine weiteren Mieter von der Gasversorgung abgeschnitten werden. Ein gerichtliches Verbot weiterer Abrissarbeiten auf dem Dach musste mit einem Polizeieinsatz durchgesetzt werden.

Der Besitzer räumte diese Vorfälle auf nd-Nachfrage ein. Man könne sie aber nicht isoliert betrachten. Das Haus sei durch Vernachlässigung und Pfusch vollkommen heruntergewirtschaftet, was eine aufwendige Sanierung bis hin zum Mauerwerk erforderlich mache. Er wolle einfach nur »konstruktiv ein Haus vor dem Untergang retten und auf ein zeitgemäßes Niveau heben«. Die nach der Modernisierung anfallenden Mieten von bis zu 14 Euro pro Quadratmeter seien zudem in Kreuzberg marktüblich. Dennoch habe er eine Deckelung auf zunächst acht Euro angeboten. Aber das »Meckern über die bösen Eigentümer« entspreche »gerade dem Zeitgeist«.

ANZEIGE

94. ND-WANDERUNG

Gemeinsam in den Herbst

SONNTAG, 20. SEPTEMBER 2015

Wandern Sie mit »nd« nach Kohlhasenbrück!

▶ Start 8 bis 11 Uhr am S-Bahnhof Wannsee
Kurze Strecke 7 km, lange Strecke 14 km
Gewinnen Sie beim »Quiz unterwegs« als Hauptpreis ein Fahrrad! Verlosung ca. 14.30 Uhr

Auf romantischen Trappelpfaden wandern wir gemeinsam weitgehend durch den Wald, am Gebiet des ehemaligen Rittergutes Düppel und anderen historisch interessanten Orten vorbei, über Klein-Machnow, am Teltow-Kanal entlang bis zur Söhnel Werft in der Nähe des Griebnitzsees, Neue Kreisstraße 50, 14109 Berlin, wo ab 12 Uhr unsere beliebte Zielparty stattfinden wird.
Wir freuen uns auf Sie!

neues deutschland
SOZIALISTISCHE TAGESZEITUNG