

Wohnen:

Keiner soll Sorge um seine Wohnung haben

Michael Arndt: Nachhaltige Mietentwicklung und tragfähige Mieten im Sozialen Wohnungsbau

Berlin ist eine Metropole, die sich auch ein Mieter mit mittleren Einkommen leisten kann, so Hans Georg Rips. Vorsitzender des Berliner Mietervereins. Dies sei eine Situation, die weder selbstverständlich, noch in der Bewertung unumstritten ist, kommentierte das Mietermagazin (Nr. 10 2009). Diesem Urteil ist nichts hinzuzufügen.

Eine nachhaltige Mietentwicklung anzu- steuern und behutsam weiter zu beför- dern, ist allerdings das Gebot der Stunde. Denn Anfang vergangener Woche wurde der Wohnungsmarktbericht der Berlin- Brandenburger Wohnungsunternehmen der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Ergebnis lautet: Die Mieten in Berlin wurden im letz- ten Jahr deutlich teurer.

Besonders betroffen waren attraktive La- gen in den Berliner Innenstadtbezirken. Gleichzeitig entwickelten sich die Betriebs- kosten und Heizkosten überdurchschnitt- lich. Die SPD-Fraktion hat schon lange da- vor gewarnt, dass bei einer gleichzeitigen Stagnation der Einkommen vieler Berliner Haushalte die Mieten nicht mehr überall bezahlt werden können. Das muss zu An- spannungen auf dem Wohnungsmarkt führen, wenn gleichzeitig in der Innen- stadt eine erhöhte Nachfrage für attraktive Wohnungen aufgrund einer - darauf kön- nen wir stolz sein - positiven Erwerbspers- onen- und Wirtschaftsentwicklung unse- rer Stadt existiert.

Sozialdemokratische Wohnungspolitik muss jedoch alle Bevölkerungsgruppen im Blick haben. Die Entwicklung auf dem Ber- liner Mietenmarkt hat die SPD-Fraktion da- her nicht tatenlos zur Kenntnis genom- men, sondern es wurde und wird gehan- delt. Mit Beharrlichkeit und Hartnäckigkeit haben wir mit dafür gesorgt, dass in die- sem Sommer nach langen Verhandlungen zwischen den Verbänden der Mieter wie Vermieter neue Regelungen für den Miet- spiel 2009 und die folgenden Jahre er- reicht wurden. Diese Vereinbarungen bein- halten stärker auch als bisher ökologische Belange bei den Betriebskosten. Der Miet- spiel 2009 ist damit ein wichtiger Schritt zur Sicherung von sozialverträglichen Mie- ten und einem nachhaltigen Mietniveau.

In der vergangenen Woche haben wir im Berliner Abgeordnetenhaus weitere Initia- tiven zur Begrenzung des Mietniveaus ver- abschiedet. An erster Stelle gilt es den so- zialen Wohnungsbau wieder vom Kopf auf die Füße zu stellen. Es ist absurd, dass So- zialwohnungen auf Grund einer alten För- dersystematik teurer sind als ungeförder- ter Wohnungsbestand. Vor dem Hinter-



Michael Arndt ist Bauexperte der SPD-Fraktion.

grund dieser Entwicklung ist eine umfang- reiche soziale Entmischung - ähnlich wie vor der Abschaffung der Fehlbelegungsab- gabe - zu befürchten.

Wir streben an, dass die seinerzeit zur Förderung gezahlten Baudarlehen mittels eines festzulegenden Pauschalbetrages vom Wohnungseigentümer - verbunden mit einer Mietpreis- und Belegungsbin- dung - zurückgezahlt werden können. Die- ser Pauschalbetrag könnte bei Nachweis von außerplanmäßigen energetischen In- standsetzungs- und Modernisierungsmaß- nahmen reduziert werden. Damit wird der Klimaschutz gestärkt. Darüber hinaus ist es unser Ziel, ein Mietpreisniveau in den heutigen sogenannten Sozialwohnungen anzustreben, welches zehn Prozent un- terhalb der Vergleichsmiete liegt. Kurzum: Wo Sozialer Wohnungsbau drauf steht, muss wieder Sozialer Wohnungsbau drin stehen.

Hierzu müssen vertragliche Regelungen zwischen dem Senat und den Haus- und Wohnungseigentümern innerhalb eines Jahres erreicht werden. Die Vorteile dieser Mietpolitik sind langfristige Mietensich- erheit und ein tragfähiges Mietenni- veau für die heutigen Mieterinnen, Schul- denreduzierung für die Vermieter sowie vorzeitige Einnahmen für den Berliner Landeshaushalt.

An zweiter Stelle sind Initiativen zur Be- grenzung von Energieverbrauch und Ener- giekosten zu nennen. Wir wollen, dass die Mieterinnen und Mieter Mietminderun- gen einfordern können, wenn der Vermie- ter den gesetzlichen Mindestanforderun- gen der Energieeinsparverordnung nicht nachkommt und dem Mieter hierdurch ei- ne zu erwartende Senkung der Kosten vor- enthalten wird.

Parallel hierzu verlangen wir in der Zu- kunft eine Vorlagepflicht für bedarfsorien- tierte Energieausweise. Es soll eine Selbst- verständlichkeit werden, dass der Mieter ohne zusätzlichen Aufwand ein Mehr an Information und ein Mehr an Transparenz

über den Energiezustand seiner Wohnung erhält. Ferner fordern wir eine Erleichte- rung von Energiecontracting. Bei diesen Maßnahmen gilt es, Vorteile für die Mieter und Vermieter auf dem Energiemarkt zu erzielen.

MEHR DEMOKRATIE BEIM WOHNEN

An dritter Stelle wollen wir die Mieter- beiräte stärken. Unser Senat wurde aufge- fordert im Zuge seiner Eigentümerfunkti- on in den landeseigenen Wohnungsbaue- gesellschaften dafür Sorge zu tragen, dass Mieterbeiräte als wichtiges Element der Bestandsbewirtschaftung zu fördern sind. Dies ist nicht nur ein Stück Demokratisie- rung der Wohnungswirtschaft, sondern unsere Erfahrungen zeigen, dass dort wo Mieterbeiräte bestehen, positive Wirkun- gen auf das Nachbarschaftsverhältnis und die Stabilisierung von Quartieren zu beob- achten sind, die Neben- und Betriebsko- sten geringer sind und die Mieter sich stär- ker an ihre Wohnung bzw. an die Woh- nungsbaugesellschaft binden.

Es bleiben weitere Herausforderungen. Von einem Gleichgewicht auf dem Berliner Mietermarkt kann nur gesprochen werden, wenn es gelingt, die soziale Mischung auch in den Innenbezirken zu erhalten und den dortigen Entmischungstendenzen wirk- sam entgegenzuwirken. Einkommens- schwächere Bevölkerungsgruppen müssen weiter die Möglichkeit haben, auch in den innerstädtischen Quartieren zu leben. Hierzu sind spezifische und zielorientierte Instrumente für den Berliner Wohnun- gsmarkt sorgfältig zu prüfen und umzuset- zen. Von der Opposition werden hierzu Bundesratsinitiativen eingefordert. Die SPD-Fraktion schließt derartige Maßnah- men nicht aus, aber zuerst sind wir selbst gefordert. Diese Reihenfolge ist wichtig, um positive, aber auch negative Erfahrun- gen zu sammeln.

Die Wohnungs- und Mietpolitik in Berlin bleibt im Zentrum unserer Stadtpoli- tik. Wir stehen für bezahlbare Mieten für alle Bevölkerungsschichten, keiner soll Sor- ge um seine Wohnung haben. Die Integra- tion von Menschen unterschiedlicher Her- kunft, sozialer Lage und Lebensorientie- rung ist unsere neue soziale Aufgabe. Wir wollen die soziale Entmischung in den Wohnquartieren und die Verdrängung un- terer und mittlerer Einkommenschichten in die Außenbezirke verhindern. Berlin wird eine Metropole bleiben, die sich alle leisten können. **Michael Arndt** □