

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Die Linke

Mietspiegel 2013 - transparent aufstellen, Bestandsmieten stärker einbeziehen und energetische Eigenschaften sachgerecht berücksichtigen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus spricht sich dafür aus, dass der Mietspiegel 2013 – unter Berücksichtigung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze – transparent und im Konsens zwischen allen Beteiligten, einschließlich der Mieter- und Vermieterverbände, erarbeitet wird.

Der Prozess der Erarbeitung soll für die Öffentlichkeit nachvollziehbar und transparent gestaltet werden. Deshalb hält es das Abgeordnetenhaus für erforderlich, dass der Senat bzw. die Arbeitsgruppe Mietspiegel die Protokolle ihrer Sitzungen zeitnah veröffentlicht.

Der Senat soll darauf hinwirken, dass die Bezirksämter ihre Stellungnahmen zur künftigen Wohnlageneinordnung den Bezirksverordnetenversammlungen zur Beschlussfassung vorlegen.

Der Senat wird darüber hinaus aufgefordert, im Rahmen der Vorbereitung und Erstellung des Mietspiegels 2013 die folgenden inhaltlichen Kriterien zu berücksichtigen:

1. Der Senat soll sich auf Bundesebene dafür einsetzen, dass in die Ermittlung der Mietspiegelwerte künftig auch Wohnungen einfließen, für die in den letzten vier Jahren keine Mieterhöhungen stattgefunden haben. Das Verhältnis von Bestandsmieten und Neuvermietungsmieten soll die durchschnittliche jährliche Fluktuationsrate realistisch abbilden, z.B. durch Einführung eines Korrekturfaktors.

2. Für den Mietspiegel 2013 sollen Methodik und Verfahrensregeln im Konsens aller Mitglieder der AG Mietspiegel erarbeitet und veröffentlicht werden, insbesondere nachvollziehbare Kriterien in Bezug auf die frei zu vereinbarenden Wohnwertmerkmale und Sondermerkmale.
3. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ist in einer Weise darzustellen, die für die Mieterinnen und Mieter nachvollziehbar und überprüfbar ist. Grundlage der Einordnung des energetischen Zustandes ist allein der Energieverbrauchskennwert. Im Mietspiegel 2013 soll – gestaffelt nach Energieverbrauchskennwert – bei ungünstigen Energieverbrauchskennwerten ein differenzierter Abzug vom Mittelwert als wohnwertminderndes Merkmal ausgewiesen werden, so dass der ungünstigste Energiekennwert zum stärksten Abzug führt. Darüber hinaus soll sich der Senat auf Bundesebene weiterhin dafür einsetzen, dass Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet werden, allen Mieterinnen und Mietern den Energieausweis zur Kenntnis zu geben.
4. Auf die beabsichtigte Zusammenlegung der bisherigen Mietspiegelfelder in den Spalten 8-10 (Wohnungsbau 1973 bis 1990 in West und Ost) wird zugunsten einer Zusammenlegung der Spalten 8 und 9 (Wohnungsbau 1973 bis 1990 West) und Beibehaltung der Spalte 10 (Wohnungsbau 1973 bis 1990 Ost) verzichtet.
5. Die Anzahl der Leerfelder soll durch eine ausreichende Datenerhebung deutlich verringert werden.
6. Bei der Festlegung der Spannen der Mietspiegelwerte ist eine möglichst geringe Breite anzustreben.
7. Die Belastung des Wohnumfeldes durch Verkehrslärm (Straßen-, Bahn- und Fluglärm) ist bei der Wohnlagenaktualisierung weiterhin angemessen zu berücksichtigen, indem die aktuellen amtlichen Erkenntnisse in den Aufstellungsprozess einbezogen werden.
8. Die Erstellung des Mietspiegels 2013 soll nachvollziehbar und öffentlich erfolgen. Insbesondere sind die schriftlich eingegangenen begründeten Anträge von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern auf Überprüfung der Wohnlageausweisung nachvollziehbar abzuwägen. Die Abwägung, die zu dem Ergebnis geführt hat, ist schriftlich zu begründen und zu veröffentlichen.
9. In die AG Mietspiegel soll eine/n Vertreter/in der gewählten Mieterbeiräte bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgenommen werden.

Dem Abgeordnetenhaus ist erstmals zum 30. Juni 2012 und danach laufend einmal pro Quartal bis zur Veröffentlichung des Mietspiegels 2013 über den erreichten Stand zu berichten.

Begründung:

Es ist zu begrüßen, dass für Berlin seit Jahren ein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt wird. Der Mietspiegel muss weiterhin als rechtssicheres Instrument zum Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen anwenderfreundlich genutzt werden können.

Ein unabhängiges empirisches Forschungsinstitut – das Institut F + B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH – ist nach einer europaweiten Ausschreibung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit der Mietspiegelerstellung beauftragt worden. Die ersten Arbeiten am neuen Mietspiegel beginnen jetzt unter anderem mit der Wohnlagenaktualisierung.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel setzt sich insbesondere aus den Berliner Mieter- und Vermieterverbänden, einem Mietpreissachverständigen, Mitarbeitern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem mit der Erarbeitung des Mietspiegels beauftragten Institut zusammen.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Erstellung der Mietspiegel spricht alles dafür, den Prozess der Erarbeitung für die Öffentlichkeit nachvollziehbar und transparent zu gestalten. Anstelle einer vertraulich tagenden Arbeitsgruppe sollen die erbetenen Anträge von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern öffentlich zugänglich und das Ergebnis der Abwägungen nachvollziehbar sein. Die einzelnen Schritte bis zur Veröffentlichung des neuen Mietspiegels sollen ebenfalls nachvollziehbar sein. Über Zwischenstände soll regelmäßig öffentlich berichtet werden.

Nicht nur die Bezirksamter, sondern auch die Bezirksverordnetenversammlungen sollen künftig frühzeitig in den Erstellungsprozess eingebunden werden, so dass die Öffentlichkeit informiert ist, was der neue Mietspiegel für den Bezirk bezüglich der Wohnlagen aussagen wird.

Der nachvollziehbare, transparente und partizipative Aufstellungsprozess garantiert einen rechtssicheren Mietspiegel, weil er im Ergebnis die bundesgesetzlichen Vorgaben für einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt.

Der Mietspiegel hat eine stärker mietspreissteigende Wirkung, wenn der Anteil der in den Erhebungen berücksichtigten Wohnungen nicht den realen Gegebenheiten entspricht. Daher ist es wichtig, die tatsächlichen Anteile der Neuvertragsmieten und der Bestandsmieten an den Gesamtmieten der letzten vier Jahre exakt abzubilden. Bei den Bestandsmieten müssten auch die Mieten berücksichtigt werden, die sich in den letzten vier Jahren nicht verändert haben. Nur so ließe sich die Mietenentwicklung exakt widerspiegeln. Die bundesgesetzliche Regelung besagt jedoch, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Mieten gebildet wird, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Der Mietspiegel 2013 wird erstmals energetische Kriterien grundsätzlich berücksichtigen. Deshalb ist es notwendig, hierfür sachgerechte inhaltliche Vorgaben zu machen.

Auch für Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden künftig die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit berücksichtigt, weil davon ausgegangen werden kann, dass die Nettokaltmiete aufgrund des höheren Anteils an Kosten für die Wärme unter derjenigen wärmeeffizienter Gebäude liegt. Bislang werden die

wohntwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit in denkmalgeschützten Gebäuden in der Regel nicht berücksichtigt.

Bislang war für alle Häuser die Beschaffenheit der Heizanlage, die Wärmedämmung oder der Energieverbrauchskennwert ausschlaggebend. Da die ersten beiden Kriterien auslegungsfähig und für Mieterinnen und Mieter kaum überprüfbar sind, ist künftig als Grundlage allein der Energieverbrauchskennwert vorzusehen, weil er Klarheit und Nachvollziehbarkeit schafft. Die noch im Mietspiegel 2011 zugrunde gelegten undifferenzierten Abzüge von minus 0,20 Euro /qm mtl. vom Mittelwert bei einem Energieverbrauchskennwert

- größer als 180 kWh/(m²a),
 - größer als 220 kWh/(m²a),
 - größer als 260 kWh/(m²a)
- sind zu verwerfen.

Bei Vorliegen günstiger Energieverbrauchskennwerte soll es keine Aufschläge geben. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach energetischer Sanierung die Miete bereits durch die Modernisierungsumlage vergleichsweise hoch liegt. Für Neubauten mit vorgeschriebenen energetischen Standards kann angenommen werden, dass eine vergleichsweise hohe Miete vereinbart ist, die in der Mietspiegeltabelle bereits in der entsprechenden Spalte für Neubauten ihren Niederschlag findet. Zusätzliche Aufschläge hätten eine verstärkende Wirkung auf die ohnehin bereits höhere Grundmiete.

Die Verringerung von Leerfeldern erzeugt eine stärkere Aussagekraft des Mietspiegels und hilft gleichermaßen Mieter/innen wie Vermieter/innen, sich auf den Mietspiegel und nicht auf Vergleichswohnungen berufen zu müssen.

Die Mietspiegeltabelle ist bislang nach Baualtersklassen und Wohnfläche sowie Wohnlage und Ausstattung untergliedert und soll auch künftig entsprechend gegliedert sein. Damit wird der Mietspiegel der Unterschiedlichkeit des Berliner Wohnungsbestandes gerecht. Es wäre nicht sachgerecht, für den Zeitraum der Baualtersklassen 1973 bis 1990 Ost und West zusammenzufassen. Nur eine Untergliederung in Ost und West berücksichtigt den spezifischen Bautyp der „Platte“.

Berlin, d. 16. April 2012

U. Wolf Lompscher
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke