
Dringlicher Antrag

der Fraktion Die Linke

auf Annahme einer EntschlieÙung

Mietsenkung im sozialen Wohnungsbau durch Zinssenkung ermöglichen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Vor dem Hintergrund der Besonderheiten des Berliner Fördersystems des sozialen Wohnungsbaus sind das Kostenmietensystem und der sogenannte „Einfrierungsgrundsatz“ entgegen ihrer ursprünglichen Zielsetzung keine Instrumente zum Schutz von Mietern und Mieterinnen vor überhöhten Mieten. Stattdessen schaffen sie rechtliche Möglichkeiten zu Mieterhöhungen weit oberhalb des Mietspiegelniveaus und konterkarieren damit die Ziele einer sozialen Wohnungsversorgung.

Deshalb sieht das Abgeordnetenhaus von Berlin die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Korrektur:

1. Es bedarf einer gesetzlichen Regelung, die den „Einfrierungsgrundsatz“ insoweit aufhebt als er Vermietern ermöglicht, Mieten auf der Grundlage „historischer Kosten“ zu erheben, die ihnen aber z.B. durch Umfinanzierung von Darlehen aktuell gar nicht mehr entstehen.
2. Die Aufwendungsdarlehen werden gegenwärtig mit 4 bis 5 Prozent oberhalb der marktüblichen Zinsen verzinst. Diese Zinssätze sollten auf das marktübliche Niveau abgesenkt und der dadurch entstehende Spielraum zu Mietsenkungen genutzt werden.
3. Die gegenwärtig bestehenden gesetzlichen Anreize zu einer vorzeitigen Ablösung von Aufwendungsdarlehen – z.B. durch teilweise Aufhebung von Belegungsbindungen – müssen aufgehoben werden. Stattdessen soll eine gesetzliche Verpflichtung zur Umfinanzierung bei der IBB zu auf marktübliche Konditionen abgesenkten Zinssätzen eingeführt werden.

Das Abgeordnetenhaus erklärt seinen Willen, die dafür notwendigen gesetzlichen Änderungen im Interesse der Mieterschaft von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus noch in dieser Legislaturperiode vorzunehmen und fordert den Senat auf, entsprechende Vereinbarungen mit der IBB zu treffen.

Begründung:

Die Miethöhen im sozialen Wohnungsbau werden durch das Kostenmietsystem bestimmt und sind deshalb in vielen Fällen sozial nicht tragbar. Ein in die Kostenmiete einfließender Faktor sind die Zinsen, die der Fördergeber Land Berlin für die Aufwendungsdarlehen erhebt. Die Zinshöhe liegt deutlich über dem derzeit Marktüblichen, was zusätzlich einen Anreiz für eine vorzeitige Ablösung der Darlehen schafft.

Die derzeitige Verzinsung der Aufwendungsdarlehen (AD) liegt bei 4 – 5 Prozent über dem gegenwärtigen marktüblichen Niveau. Mit einer Umfinanzierung durch die IBB würden die Darlehen bei der IBB verbleiben. Rund 2.000 Aufwendungsdarlehen mit rund 2,7 Mrd. Euro befinden sich bei der IBB. Bei noch rund 1.200 Darlehen könnte etwas verändert werden. Jeder Darlehensvertrag betrifft 50 Wohnungen oder mehr.

Wenn die IBB die Zinshöhe reduziert, kann die Kostenmiete und damit auch die von den Bewohner/innen zu zahlende Miete abgesenkt werden. Die Voraussetzung dafür ist die Aufhebung des bisher geltenden Einfrierungsgrundsatzes und die Einführung einer gesetzlichen Umfinanzierungspflicht für die Fördernehmer. Der Einfrierungsgrundsatz zugunsten der Mieter bleibt erhalten, um diese bei steigenden Zinsen vor Mieterhöhungen weiterhin zu schützen.

Dies hätte außerdem den erfreulichen Nebeneffekt, dass die Kredite im Portfolio der IBB verbleiben und damit das Betriebsergebnis der IBB stabilisieren.

Für diese Maßnahmen hat das Land Berlin die rechtliche Handlungskompetenz, die der Senat und das Abgeordnetenhaus unverzüglich nutzen sollten. Das Wohnraumversorgungsgesetz Berlin enthält hierzu keine Regelungen, weshalb ergänzende Maßnahmen erforderlich sind.

Berlin, den 12. November 2015

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