

Antrag 98/I/2025

KDV Friedrichshain-Kreuzberg

Der Landesparteitag möge beschließen:

Empfehlung der Antragskommission**Erledigt durch Leitantrag (Konsens)****Umstellung des Leistbarkeitsversprechens auf die Bruttokaltmiete**

1 Der Berliner Senat sowie die Mitglieder der SPD-Fraktion
 2 im Abgeordnetenhaus werden aufgefordert, das Leistbar-
 3 keitsversprechen der landeseigenen Wohnungsunterneh-
 4 men in der neuen Kooperationsvereinbarung „Leistbare
 5 Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversor-
 6 gung“ mit dem Senat so anzupassen, dass die maxima-
 7 le Mietbelastung von 27 Prozent des Haushaltsnettoein-
 8 kommens nicht mehr auf die Nettokaltmiete, sondern auf
 9 die Bruttokaltmiete bezogen wird.

10

Begründung

12 Der Berliner Senat und die landeseigenen Wohnungsun-
 13 ternehmen (LWU) haben ihr gemeinsames Regelwerk für
 14 eine sozial gerechte und nachhaltige Bewirtschaftung ih-
 15 res Wohnungsbestands zuletzt im Jahr 2023 aktualisiert.
 16 Bereits 2017 wurde die erste Kooperationsvereinbarung
 17 zwischen dem Land Berlin und den LWU abgeschlossen,
 18 die mehrfach fortgeschrieben wurde und Ende 2023 aus-
 19 lief. Zusätzlich gab es zwischenzeitlich eine temporäre Be-
 20 grenzung von Mieterhöhungen („Mietendimmer“) sowie
 21 einen Mietenstopp bis Ende 2023.

22

23 Zum 1. Januar 2024 trat die neue Kooperationsverein-
 24 barung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und sozia-
 25 le Wohnraumversorgung“ in Kraft und löste die bisheri-
 26 gen Regelungen ab. Neben den sechs landeseigenen Woh-
 27 nungsunternehmen (Degewo, Gesobau, Gewobag, Ho-
 28 woge, Stadt und Land, WBM) erstreckt sie sich auch auf
 29 die klassischen Mietwohnungsbestände der Berlinovo. Ein
 30 zentrales Element der neuen Vereinbarung ist das Leist-
 31 barkeitsversprechen, das sicherstellen soll, dass Mieter:in-
 32 nen nicht finanziell überfordert werden.

33

34 Im Rahmen dieses Versprechens gelten für Mieterhöhun-
 35 gen bestimmte Kappungsgrenzen:

- 36 • Wohnungen bis 65 m²: maximal 50 Euro Erhöhung
 37 pro Monat
- 38 • Wohnungen zwischen 65 und 100 m²: maximal 75
 39 Euro Erhöhung pro Monat
- 40 • Wohnungen über 100 m²: maximal 100 Euro Erhö-
 41 hung pro Monat

42 Darüber hinaus wurde festgelegt, dass Mieter*innen nicht
 43 mehr als 27 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens
 44 für die Nettokaltmiete aufwenden müssen – sofern be-
 45 stimmte Einkommens- und Wohnflächengrenzen gemäß
 46 Artikel 2 § 3 Absatz 4 WoVG Berlin nicht überschritten wer-
 47 den.

48

49 Das Leistbarkeitsversprechen erweist sich in der Praxis als
50 weitgehend wirkungslos. Trotz rund 130.000 Mieterhö-
51 hungen zu Jahresbeginn und einem Bestand von etwa
52 360.000 Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungs-
53 unternehmen haben bislang lediglich 468 Haushalte ei-
54 nen Antrag auf Mietkappung gestellt – und davon wurden
55 nur 51 bewilligt.

56

57 Diese Zahlen verdeutlichen, dass das Leistbarkeitsverspre-
58 chen in seiner aktuellen Form für die Mehrheit der betrof-
59 fenen Mieter*innen keine spürbare Entlastung bringt.

60

61 Die Gründe dafür sind vielfältig:

62 Das Antragsverfahren ist kompliziert und stellt eine er-
63 hebliche Hürde dar. Viele Mieter*innen, insbesondere äl-
64 tere Menschen und Haushalte mit geringem Einkommen,
65 verzichten daher auf einen Antrag. Zudem greift der An-
66 spruch bei einer Überschreitung der Wohnfläche nur an-
67 teilig und ist auch subsidiär zu anderen Sozialleistungen,
68 wie z.B. WohngeldPlus. Entscheidend ist aber, dass in den
69 letzten Jahren die Betriebs- und Nebenkosten erheblich
70 gestiegen sind, so dass die Nettokaltmiete als alleiniger
71 Maßstab nicht mehr ausreicht.

72

73 Daher muss das Leistbarkeitsversprechen von der Netto-
74 kaltmiete auf die Bruttokaltmiete umgestellt werden. Nur
75 so lassen sich die tatsächlichen Wohnkosten – einschließ-
76 lich der stetig steigenden Nebenkosten – realistisch abbil-
77 den und finanzielle Überlastungen für Mieter*innen wirk-
78 sam verhindern.