

## Mieten und Energiepreise

Milieuschutz, Mietentwicklung und Energiepreise

Die Integration von Menschen unterschiedlicher Herkunft, sozialer Lage und Lebensorientierung ist die soziale Aufgabe von Städten. Es gilt, soziale Entmischung und damit die Entstehung von Armutsinseln zu verhindern: Durch Chancengleichheit in der Bildung und durch soziale Integration in den Stadtteilen. Das ist Aufgabe der SPD in Berlin.

### I. Bestandsaufnahme

- Berlin ist Mieterstadt, mehr als 85% der BerlinerInnen leben zur Miete.
- In Berlin ist der Anteil einkommensschwacher Haushalte immer noch sehr hoch.
- Gegenwärtig hat die Stadt immer noch ein insgesamt überdurchschnittliches Wohnungsangebot und bundesweit moderates Mietniveau.
- Viele öffentliche Gebäude im Land Berlin, insbesondere Schulen, Kitas und Sportstätten, sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
- Seit Jahren sehen sich Verbraucher explodierender Strom- und Gaspreise bei sinkenden Realeinkommen gegenüber. So sind der Gaspreis in den letzten zehn Jahren um rund 100 Prozent und der Strompreis um etwa 35 Prozent gestiegen. Gerade einkommensschwache Haushalte können diese Preissteigerungen nicht durch eine Umschichtung ihres Konsums ausgleichen. Während für den Durchschnitt aller Haushalte die Energieausgaben als Anteil an den privaten Konsumausgaben von 5,9 Prozent im Jahr 1999 auf 7,2 Prozent im Jahr 2005 gestiegen sind, sieht die Lage bei einkommensschwachen Haushalten völlig anders aus, denen nur wenig mehr als die Regelsätze des ALG II zur Verfügung stehen. Dort betragen die Energieausgaben nach Modellannahmen bereits 14 bis 17 Prozent.
- Die Stromliefermenge für die vom Land Berlin betriebenen Einrichtungen beträgt jährlich 925 Gigawattstunden. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnittsverbrauch von 330 000 Haushalten.
- Das Land Berlin hat rund 6000 Gebäude mit einer Fläche von rund zehn Millionen Quadratmetern. Der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß liegt bei rund 20 Millionen Tonnen. Mit einer 100-prozentigen Ökostromversorgung der öffentlichen Einrichtungen könnte dieser um 400 000 Tonnen jährlich verringert werden. Die letzte europaweite Ausschreibung im Jahr 2006 erfolgte zugunsten von Vattenfall. Von 2004 bis 2006 hingegen gelang es dem Ökostromanbieter Lichtblick in geringem Umfang an der Stromlieferung teilzuhaben.

### II. Trends

- Die Zahl der EinwohnerInnen und der Haushalte steigt derzeit langsam, wesentliche demografisch bedingte Probleme gibt es auch mittelfristig nicht aufgrund des andauernden Zuzugs insbesondere junger Menschen.

- Der Wegfall von Wohnraum aus dem Markt durch Neubauten wird aufgrund des für Investitionen zu moderaten Mietniveaus nicht kompensiert, nur in gehobenen Wohnstandards gibt es Neubauvorhaben. Das Überangebot an Wohnraum und der damit verbundene erhebliche Leerstand nehmen langsam aber stetig ab.
- Der Vorteil eines moderaten Mietniveaus in der Stadt wird jedoch zunehmend durch die stark angestiegenen Energiekosten kompensiert.
- Die Mieten im Sozialen Wohnungsbau haben mittlerweile ein Niveau erreicht, das angesichts der Einkommensschwäche vieler Berliner Haushalte eine undifferenzierte Umlage der planmäßigen Förderkürzungen von 0,13 €/m<sup>2</sup> als nicht mehr sozial vertretbar erscheinen lässt.
- Auf wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten in der Innenstadt werden zunehmend Probleme in der Mietentwicklung sichtbar. Kontinuierlicher Zuzug in die Stadt, eine sanierungsbedingte Verteuerung von Wohnraum sowie eine steigende Zahl von Singlehaushalten führen in innerstädtischen Stadtteilquartieren zu Preissprüngen und zu Verdrängungsprozessen.
- Gleichzeitig stiegen die Mieten in den ehemals öffentlich geförderten Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus überdurchschnittlich an. Für diese 190.000 Wohnungen liegt die Nettokaltmiete im Durchschnitt bei 5,09 € und damit über dem aller Wohnungen. Preiswerter Wohnraum wird dadurch in manchen Lagen knapp. Die Konsequenz ist, dass immer größere Teile des den Mieterhaushalten zur Verfügung stehenden Einkommens für die Miete aufgewandt werden muss, mit der Folge, dass für die allgemeine Lebensführung ein immer geringer werdender Teil verbleibt. Es ist eine umfängliche soziale Entmischung von Wohnquartieren zu befürchten und in einigen Stadtteilen bereits spürbar.
- Schon das jetzt erreichte Ölpreisniveau führt zu massiven Preisschüben in allen Bereichen des täglichen Lebens. So werden die Gaspreise in Deutschland zwischen Juni und Oktober voraussichtlich um 20 bis 25 Prozent steigen. Sollte der Ölpreis wirklich auf 200 Dollar pro Barrel steigen, dürften die Energieversorger zwischen Oktober und Januar weitere 40% Aufschlag auf die Gaspreise vornehmen. Für Mieterhaushalte bedeutet das: Eine massive Erhöhung der Vorauszahlungen für Strom wegen steigender Strompreise und eine Nachzahlung zu den Heiz- und Warmwasserkosten mit hoher dreistelliger Summe. Die dadurch ausgelösten sozialen Verwerfungen werden die politische Diskussion beherrschen. Es ist bereits jetzt klar abzusehen, dass der Druck auf Erhöhungen der Transferleistungen und bestehende sowie mögliche Sonderhilfen (Heizkostenzuschuss, höhere Entfernungspauschale) in Milliardenhöhe nicht auf- und auszuhalten sein wird.
- Rasant steigende Preise der konventionellen Energien bedeuteten mehr Strom- und Heizkosten für alle (private Verbraucher und öffentliche Haushalte). Das bedeutet, dass Haushalte und Kommunen mehr für Energie ausgeben müssen, die Mietkostenzuschüsse werden zunehmen. Das belastet auch die kommunalen Sozialkassen.

### **III. Bezahlbarkeit, Öffentliche Verantwortung, Energetische Sanierung**

- Die SPD-geführte Koalition hat die Erstellung eines nachhaltigen Mietspiegels durchgesetzt, welcher ökologische Belange und somit auch die Betriebskosten stärker berücksichtigt. Der

neue Mietspiegel 2009 wird damit ein wichtiger Schritt zur Sicherung von sozialverträglichen Mieten.

- Zur Begrenzung des Mietanstiegs werden erneut Kappungsgrenzen im sozialen Wohnungsbau für das Jahr 2009 festgelegt. Hierbei werden die Regelungen aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben, d.h. Kappungsgrenzen von 5,75 € bzw. 5,35 €/m<sup>2</sup> monatlich.
- Der Senat wird aufgefordert, ein mittel- bis langfristiges Konzept über die generelle Mietentwicklung im Sozialen Wohnungsbau in Berlin vorzulegen sowie die Entwicklung der nutzerbedingten Betriebskosten im Wohnungswesen darzustellen.
- Ausschluss weiterer Privatisierungen städtischer Wohnungsgesellschaften
- Orientierung aller landeseigenen Wohnungsunternehmen am Mietspiegel bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Regelungen sind für die gesamte Wohnungswirtschaft notwendig, weil der Anteil der städtischen Wohnungen nicht ausreicht, um Mietdämpfungseffekte zu erzielen: „Vor diesem Hintergrund spricht sich die SPD-Fraktion dafür aus, die bundesweit geltenden Regelungen für Mieterhöhungen mieterfreundlich zu modifizieren.“
- Der Investitionspakt zur energetischen Sanierung umfasst für 2009 ca. 13,5 Mio. Euro Bundesmittel, aus denen Berlin durch Aufstockung mit Landesmitteln Maßnahmen im Gesamtwert von ca. 40 Mio. Euro realisiert. Investitionsmittel müssen durch die Bezirke zügig abgerufen werden. Das bezirkliche Gebäudemanagement ist dafür weiterzuentwickeln; Inanspruchnahme der entsprechenden Bundesprogramme (KfW)
- Auf Bundesebene vorhandene Förderangebote sollen sinnvoll mit Förderprogrammen des Landes Berlin kombiniert werden, so dass es künftig für private Haushalte leichter wird, eine energetische Gebäudesanierung (z.B. Wärmedämmung oder Solardächer) zu finanzieren.
- Gegen steigende Weltmarktpreise für Energie aufgrund sinkender Reserven und steigender Nachfrage kann nationale Politik die Menschen nicht schützen. Stattdessen muss man den Menschen helfen, wesentlich weniger Energie zu verbrauchen, auf Erneuerbare Energien umzustellen, die größten sozialen Härten abzufedern und die preistreibenden Monopole auf den heimischen Energiemärkten durch mehr Wettbewerb zu knacken: Beispiele dafür sind das Förderprogramm für Gebäudedämmung, Wohngelderhöhung zur Unterstützung von 800.000 Haushalten mit niedrigem Einkommen bei gestiegenen Heizkosten.
- Die Empfänger von Arbeitslosengeld und Sozialhilfe bekommen die Kosten für Heizung und Warmwassererzeugung erstattet. Anders sieht es beim Strom aus: Den müssen alle Haushalte aus Einkommen oder den pauschalen Transferzahlungen finanzieren. Deswegen müssen wir allen Haushalten helfen, den Stromverbrauch zu senken, durch Beratung, aber auch durch Hilfe beim Erwerb stromsparender Geräte. Außerdem sollte eine Änderung der Stromtarife geprüft werden: Heute zahlen Menschen mit unterdurchschnittlich hohem Energieverbrauch mehr als Kunden mit hohem Energieverbrauch. Dies könnte man umdrehen, dann würden gerade auch Haushalte mit geringem Einkommen profitieren, die in der Regel weniger Strom als durchschnittlich benötigen, weil die Wohnungen kleiner und weniger Geräte vorhanden sind.

- Förderprogramme für Wärmedämmung sind so erweitern, dass gerade auch Vermieter ein Interesse daran haben, die Gebäude zu dämmen. Private Vermieter, die nur wenige Wohnungen vermieten und den Aufwand mit Genehmigungen und Handwerkern scheuen, sollen Dienstleistungsfirmen einschalten dürfen, die die Dämmung und den Einbau sparsamer Heizungen übernehmen und danach einen Wärmelieferungsvertrag mit den Mietern haben, während gleichzeitig die Miete entsprechend sinkt. Es sollte auch geprüft werden, ob Mieter die Miete kappen dürfen, wenn die Gebäude trotz aller Förderungen nicht auf einen Mindeststandard an Wärmedämmung gebracht werden, so dass der hohe Energieverbrauch dann als Mangel gilt.
- Förderprogramme sollten so erweitert werden, dass gerade Haushalte mit geringen Einkommen noch bessere Möglichkeiten zu Investitionen bekommen. Der Bund prüft gerade verschiedene Programme, die Mehrkosten beim Erwerb stromsparender Geräte durch die Einsparungen beim Stromverbrauch finanzieren zu lassen, so dass die Haushalte sofort über moderne Geräte und nach zwei bis drei Jahren dann auch dauerhaft über geringere Stromrechnung verfügen.
- Modernisierung kann zu Mieterhöhungen führen. Daher müssen die Erhaltungsverordnungen dort bestehen bleiben, wo Verdrängung droht. Zu prüfen ist auch, ob die bspw. in den KfW-Fördermitteln verlangten Standards, abgesenkt werden sollen zugunsten sozialpolitischer Ziele. Festzuschreiben ist auch, dass die aus öffentlichen Geldern erhaltenen Fördermittel für energetische Sanierung nicht vollständig auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Bundesmittel (wie KfW) sind nicht an sozialpolitische Vorgaben gebunden, ergänzende Landesmittel könnten Mietobergrenzen und Belegungsrechte verlangen.
- Festhalten am Atomausstieg: Bei Benzinpreisen und Heizkosten hilft Atomkraft logischerweise überhaupt nicht. Bei Strompreisen würde eine Verlängerung der Atomkraft sogar für höhere Strompreise sorgen, weil die Monopole auf dem Strommarkt verlängert würden. EON, RWE, Vattenfall und EnBW würden ihre abgeschriebenen und hochsubventionierten Atomkraftwerke weiter betreiben, neue Wettbewerber hätten keine Chance und würden nicht investieren.
- Die SPD muss konsequent auf mehr Wettbewerb im Energiesektor setzen und den Einfluss der großen Energieversorger zurückdrängen, da diese permanent ihre Gewinnmargen in der Energieversorgung ausbauen, während dort, wo echter Wettbewerb im Energiesektor herrscht, die Preise wesentlich fairer sind. Wichtigster Bausteine wäre eine konsequente Förderung kommunal beherrschter Stadtwerke inklusive einer Rekommunalisierungsstrategie: Wenn der Rückkauf der Netze nicht möglich ist, sollte man auf ökologisch orientierte Konzessionsverträge von Seiten der öffentlichen Hand bestehen. Nahwärmenetze sind lohnende Fortschrittsprojekte für Kommunen.
- Die SPD muss sich darauf vorbereiten, dass Transferzahlungen erhöht werden müssen, um den Preisanstieg durch Energie für die, die auf Transferzahlungen angewiesen sind, sozial abzufedern. Die von der SPD initiierte Erhöhung des Wohngelds ist darauf bereits eine erste Antwort. Aber schon heute ist klar, dass auch die Regelsätze des Sozialgesetzbuchs werden steigen müssen.