MW Stadt Regensor	DIE LINKE.
2 1. JUNI 2017 PLI 10	LINKSFRAKTION IM REGENSBURGER STADTRAT
1 9. Juni 2017	and a state of the control of the co
©DBL1 W/Termin	Z.W.V. Von der-Tann-Str. 1 Abdruck f. 93047 Regensburg
Linksfraktion Von-der-Tann-Str. 1 93047 Regensburg	Z. K. Telefon: 0941 507-1048 ZB Fax: 0941 507-1049
Frau Bürgermeisterin 331.5	Mail linksfraktion@regensburg.de www.linksfraktion-regensburg.de
Gertrud Malz-Schwarzfischer	
Altes Rathaus	
93047 Regensburg	

Regensburg, 16.06.2017

Antrag:

Mietpreisbremse bei der Stadtbau GmbH

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

wir bitten Sie, folgenden Antrag, den jeweiligen Gremien vorzulegen.

Der Stadtrat beschließt, dass die Stadtbau GmbH:

- 1. Die Kosten für Modernisierungen nach § 559 BGB zusammen mit § 555b nicht mehr auf die Mieter umlegt.
- 2. Auch bei Neuvermietungen, nach Kernsanierungen, die Mietpreisbremse, die seit 1. August 2015 in Bayern gilt, angewendet wird.

Der Stadtrat weist die Aufsichtsräte an, im Aufsichtsrat der Stadtbau GmbH, in diesem Sinne abzustimmen.

Begründung:

Der § 559 BGB bedeutet - zusammen mit § 555b -, dass praktisch jede Form von Modernisierung durchgeführt werden kann – auch gegen den erklärten Willen der Mieter*innen. Er regelt, dass Modernisierungskosten in Höhe von 11 % der Kosten im Jahr auf die Miete aufgeschlagen werden können. Obwohl damit der Mieter die Modernisierungskosten nach 9 Jahren komplett bezahlt hat, bleibt die erhöhte Miete auch danach bestehen. Wo den Mieter*innen sonst ein Mindestmaß an Sicherheit über das für sie existentielle Gut Wohnen zugestanden wird, werden mit der Modernisierungsumlage die wichtigsten Schutzrechte vor Mieterhöhungen außer Kraft gesetzt. Extreme Mieterhöhungen sind keine Seltenheit. Das bedeutet für viele Mieter*innen die Gefahr einer Verarmung, Verdrängung, ein Fortschreiten der Gentrifizierung und den Verlust ihrer angestammten Nachbarschaft.

Viele Jahre lang war zu beobachten, dass notwendige laufende Instandhaltungen, deren Kosten nicht auf die Miete umgelegt werden durften, unterlassen wurden. Nach dem bei vielen Wohnungen, die

der sozialen Förderung der Sozialbindung unterworfen waren, nur das Allernötigste gemacht wurde, werden jetzt die Versäumnisse der letzten Jahrzehnte mit einer Generalsanierung nachgeholt und auf die Mieter umgelegt. Die Versäumnisse der Stadtbau, werden so zu einem geldwerten Vorteil gemacht.

Die energetische Modernisierung trägt besonders zu den Mieterhöhungen bei. Die propagierten Energieeinsparungen beruhen im Wesentlichen auf Laboruntersuchungen. Vergleiche von bauidentischen Häusern mit und ohne energetische Maßnahmen haben jedoch ergeben, dass oft überhaupt keine bzw. nur marginale Energieeinsparungen eingetreten sind. Laut einer Anfrage aus dem Bundestag weiß noch nicht einmal die Bundesregierung, wie viel Energie hierdurch tatsächlich eingespart wird.

Die Mieter zahlen die Zeche

Die Klimapolitik wird einseitig zu Lasten der Mieter*innen betrieben. Die bestehenden Regelungen berücksichtigen nicht das berechtigte Interesse der Mieter*innen an bezahlbarem Wohnraum und die wirtschaftliche Ungleichheit wird verschärft. Die Kosten längst überfälliger Sanierungen und die klimapolitischen Ziele der Stadt werden mit steigenden Mieten von Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlt. Das kann nicht das Ziel sozialpolitischer Überlegungen sein.

Nach einer Modernisierung müssen aber nicht nur die direkt betroffenen Mieter selbst mehr zahlen: Die ortsübliche Vergleichsmiete steigt und damit die zulässige Miete für die Mieter*innen in der Umgebung. Kann letztlich der/die Mieter*in die neue Miete nicht bezahlen und muss ausziehen, greift bei der Neuvermietung die sogenannte Mietpreisbremse nicht: Die Wohnung kann danach zu unbegrenzt hohen Mieten neuvermietet werden.

Wir möchten weiterhin darauf hinweisen, dass das Bundesverfassungsgericht mit Grundsatz-Beschluss vom 26.5.1993, Az 1 BvR 208/93 (NJW 1993, S. 2035-2037) anerkennt: "Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz". Deshalb dürfen Gesetzgeber und Vermieter keine Regelungen treffen, "die das Bestandsinteresse des Mieters gänzlich missachten oder unverhältnismäßig beschränken."

Die bestehenden Regelungen zu Mieterhöhungen wegen Modernisierung bieten jedoch keinerlei Schutz für die/den Mieter*in. Aus diesen Gründen halten wir diese für grob unsozial.

Wir fordern eine Wohnungspolitik, die an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtet ist, die Schaffung und Bewahrung von gutem und bezahlbarem Wohnraum für alle als Ziel einer solidarischen Stadtgesellschaft und ihrer städtischen Tochterunternehmen.

Richard Spieß Fraktionsvorsitzender

Irmgard Freihoffer Stadträtin