



Berliner Mieterverein

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Geschäftsführung

Pressetelefon (030) 2 26 26 - 119

Pressetelefon - bitte nicht veröffentlichen

Telefax - Durchwahl: (030) 2 26 26 - 162

DV18 Leitantrag 2018 Versandversion.doc

www.berliner-mieterverein.de
bmv@berliner-mieterverein.de

Datum: 9. Mai 2018

Berliner Mieterverein e.V.

**Leitantrag von Vorstand und Beirat,
beschlossen auf der Delegiertenversammlung des BMV
am 7. Mai 2018 im Tagungszentrum palisa.de, Berlin-Friedrichshain**

Berlin – Modellfall für ein „Bündnis Soziale Stadtentwicklungspolitik“

Die Wohnraumknappheit in Berlin spitzt sich weiter zu. Der Bevölkerungsanstieg liegt seit Jahren deutlich über der Zahl der neugebauten Wohnungen. Die Schere zwischen Nachfrage und Angebot geht jedoch nicht nur quantitativ auseinander. Die soziale Zusammensetzung der Ersthochpreisigen zeigt, dass das hochpreisige Neubauangebot an der Nachfrage mit überwiegend geringer Wohnkaufkraft vorbei gebaut wird. Der Bevölkerungszuwachs, der in 2015 und 2016 bei mehr als 100.000 Menschen lag, geht in der Hauptsache auf Zuzüge aus dem Ausland zurück. Über mehr als ein halbes Jahrzehnt haben arbeitssuchende Menschen aus wirtschaftsschwächeren europäischen Ländern den Zuzug dominiert. In jüngster Zeit haben Fluchtbewegungen aus den syrischen Kriegsgebieten den Bevölkerungsanstieg verstärkt. Die Angebotsmieten sind infolge der Wohnungsknappheit und trotz Mietpreisbremse im Jahr 2017 (um 8,8 %) noch stärker angestiegen als 2016 (5,6 %). Die Entwicklung trifft in Berlin wie in anderen Großstädten auf Politiker und Verwaltungen, denen das Geld, das Personal, die Grundstücke und die rechtlichen Instrumente fehlen, um auf die dramatische Situation angemessen zu antworten. Die Problematik wird in der wiedervereinigten Hauptstadt durch eine besondere historische Erblast verstärkt. Aufgrund des Verlusts von industriellen Strukturen liegen Wirtschaftsleistung und Einkommen trotz der konjunkturellen Belebung deutlich unter dem Niveau anderer Städte wie Stuttgart, Frankfurt am Main oder Hamburg. Unter dem



Konsolidierungsdruck der Politik der „schwarzen Null“ wurden die Instrumente für eine soziale Wohnungspolitik aus der Hand gegeben und die Verwaltungen „verschlankt“.

Den Delegierten des Berliner Mieterverein ist bewusst, dass es in der „Hauptstadt der sozialen Gegensätze“ einer enormen Anstrengung bedarf, um zu einer sozialen Stadtentwicklungspolitik zurückzukehren. Dafür bieten wir als größte Berliner Mieterorganisation Mitwirkung und Unterstützung an. Allerdings bedarf es einer radikalen politischen Neujustierung, die Berlin ohne Unterstützung des Bundes nicht bewältigen kann. Parteipolitische Profilierung zwischen Grünen, Linken und Sozialdemokratie muss dabei zurückstehen. Berlin braucht ein Bündnis aller sozialen Kräfte.

Die Bundespolitik – Nicht die Rettung der großen Volksparteien, sondern die soziale Erneuerung muss im Mittelpunkt stehen

Wohnungen müssen in und von Städten gebaut werden und die Folgen der zunehmenden Wohnraumknappheit müssen durch praxistaugliche Begrenzungen in den Städten eingedämmt werden. Um diese soziale Verantwortung einzulösen, wäre die Stadtentwicklungs-, Wohnungs- und Mietenpolitik ein politisches Bewährungsfeld gewesen. Diese Chance wurde vertan. Der Bund hat die Städte bislang mit ihren Problemen allein gelassen. Die Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD enthält zu den drängenden Problemen wenige Lösungsvorschläge.

Mietpreisbremse: Selbst wenn es gelingt, den Neubau in den Großstädten deutlich zu verstärken, wird die Wohnraumknappheit und damit der Anstieg und die Höhe der Angebotsmieten angesichts des Zuzugs noch viele Jahre anhalten. Ein wirksames und unbefristetes Instrument der Mietbegrenzung bei Wiedervermietung ist deshalb unverzichtbar. Leider wurde die Kritik des Berliner Mietervereins am faulen Kompromiss der alten Koalition in allen Punkten bestätigt. Die Bremse bremst nicht. Auch wenn der BMV mit seiner Rechtsberatung in Einzelfällen eine Senkung überhöhter Mieten erreichen kann. Die Mieterorganisationen in Berlin und Deutschland hatten die Hoffnung, dass im Koalitionsvertrag die Konsequenzen aus den unzureichenden gesetzlichen Vorgaben gezogen werden. Die Hoffnung auf eine praxistaugliche Änderung wurde enttäuscht. Der in der Koalitionsvereinbarung der neuen GroKo enthaltene Vorschlag, den Vermieter zur Darlegung der Vormiete zu verpflichten, ist wirkungslose Kosmetik, wenn es keine Sanktion zum Beispiel in Form von Bußgeld gibt. Darüber hinaus ist die weitgehende Streichung der Ausnahmeregelungen unverzichtbar, um überhaupt einen Preisdämpfungseffekt zu erzielen.

Wir begrüßen es, dass der Stellenwert von **Mietspiegeln** als Kontroll-, Schlichtungs- und Begrenzungsinstrument in der Koalitionsvereinbarung anerkannt wurde. Rechtssichere Mietspiegel sind auch für eine funktionsfähige Mietpreisbremse unabdingbar. Die Absicherung von Kriterien für die Mietspiegelerstellung über eine Verordnung mit einfachen und klaren politischen Vorgaben zur Erstellung und Anwendung ist überfällig. Einen Entwurf von Justizminister Maas in der letzten Legislatur hat die CDU in der Schublade des Kanzleramts verschwinden lassen. Allerdings darf auch eine solche Rechtsverordnung nicht darüber hinwegtäuschen, dass es immer wieder Vermieter geben wird, die den Mietspiegel angreifen, um höhere Mieten durchzusetzen. Die verstärkte Rechtssicherheit für Mietspiegel ist eine richtige Maßnahme, die aber gleichwohl wenig Einfluss auf den Anstieg der Mieten hat. Rechtssicherheit und Absicherung von Rechtsansprüchen in zivilrechtlichen Verhältnissen sind nur eine Seite der Medaille. Denn nur wenige Mieter sind in der Lage, ihre Ansprüche am Ende auch durchzusetzen. Effizienter zur Mietendämpfung wäre ergänzend eine **Senkung der Kappungsgrenze** auf 6% in



drei Jahren.

Darüber hinaus muss dringend ein Konstruktionsfehler im System der **ortsüblichen Vergleichsmiete** behoben werden. Form und Begründung von Mieterhöhungen sollen dahingehend geändert werden, dass der Bezug auf Mieten von vergleichbaren Wohnungen nur zulässig ist, wenn in der Gemeinde kein Mietspiegel vorliegt und der Bezug auf Mieten von vergleichbaren Wohnungen bei fehlendem Mietspiegel nur möglich ist, wenn mindestens fünf Vergleichswohnungen benannt werden, die nicht nur aus dem eigenen Bestand herrühren und bezüglich der Wohndauer vergleichbar sind. Zudem soll der Vermieter auch begründen, aufgrund welcher Merkmale und in welcher Höhe vom Mittelwert des Mietspiegels abgewichen werden soll, wenn der Mietspiegel eine Spanne enthält.

Die Absenkung der **Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung** von 11% auf 8% der Modernisierungsinvestition jährlich ist nicht ausreichend. Wird teurer modernisiert, kann im Zweifel für den Mieter die gleiche Mieterhöhung drohen wie nach der 11%-Regel. Schon seit geraumer Zeit stellt der BMV fest, dass die Modernisierungskosten massiv in die Höhe getrieben werden. Auch die 8%-Regel ist in Anbetracht des Zinsniveaus für Baukredite durch nichts mehr zu rechtfertigen. Der BMV ist grundsätzlich für die Abschaffung der kostenorientierten Mieterhöhung und verlangt eine Integration in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es soll allenfalls befristet eine Mieterhöhung von maximal 4% der Modernisierungsinvestition möglich sein.

Eine Studie des BMV aus 2017 über 200 Modernisierungsfälle hat gezeigt, dass die Ausgangsmieten vor Modernisierung in Berlin unterhalb der ortsüblichen Durchschnittsmiete lagen. Eine Mieterhöhung von 3,- €/qm im Monat - wie sie als Kappungsgrenze in der Koalitionsvereinbarung vorgeschlagen ist - würde für die Bestandsmieter eine Mietsteigerung von 60-70% bedeuten. Da man davon ausgehen muss, dass in den unmodernisierten Wohnungen überwiegend Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen leben, die oft ohnehin schon eine gerade noch leistbare Wohnkostenbelastung haben, bedeutet eine Kappungsgrenze von 3,- €/qm im Monat faktisch das Inkaufnehmen von Verdrängung.

Die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** ist nach Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung für Milieuschutzgebiete etwas zurückgegangen. Dabei war eine regionale Verschiebung festzustellen. Außerhalb der Milieuschutzgebiete wird deutlich mehr umgewandelt. Allerdings gibt es auch weiterhin aufgrund von Ausnahmeregelungen viele Umwandlungen in Milieuschutzgebieten, die durch Rauskaufen der Mieter oder Zuwarten am Ende doch zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führen. Zur Verbesserung der gesetzlichen Vorschriften des Milieuschutzes durch Streichung der maßgeblichen Ausnahmen gibt es im Koalitionsvertrag leider keine Vereinbarung.

Das **Baukindergeld** ist eine Maßnahme, die unter dem irreführenden Etikett der Familienförderung an den Problemen des städtischen Wohnraummangels vollständig vorbeigeht; sie wird durch weiteres Anheizen der Umwandlung von Mietwohnraum in später vermietete Eigentumswohnungen den Mangel an preiswerten Wohnungen sogar verschlimmern.

Die Aufstockung der **Bundesmitten für den Sozialen Wohnungsbau** ist zu begrüßen, auch wenn das Nadelöhr mehr bei den fehlenden Baugrundstücken für den Sozialen Wohnungsbau liegt als beim unzureichenden Fördervolumen.

Fehlende Baugrundstücke, hohe Bodenpreise und die Grundstücksspekulation sind entscheidende Hindernisse für mehr und preiswerteren Wohnungsneubau. Es ist ein Armutszeugnis, dass sich die Koalition in diesem Punkt nur zu einer „Enquêtekommision“ durchringen konnte, denn entsprechende Empfehlungen liegen seit langem auf dem Tisch. Das



Versprechen von Verbesserungen im Planungsrecht und das Reformvorhaben Grundsteuer C – ein mit Sicherheit verfehltes Vorhaben wie die Vergangenheit gezeigt hat – vertagen das Problem, statt es zu lösen. Der darauf folgende Zusatz, dass eine „Verschärfung von Eingriffen in Eigentumsrechte“ nicht vorgesehen ist, verdeutlicht, dass die GroKo-Verhandler des Koalitionspapiers wirksame Maßnahmen gegen Spekulation verhindern wollen. Das wird die Neubauoffensive nachhaltig blockieren.

Die Landespolitik – Bündnis für soziale Erneuerung

I. Erste Weichenstellungen

Die Delegierten des Berliner Mieterverein erkennen an, dass die Berliner Senatskoalition unter den schwierigen bundespolitischen Rahmenbedingungen bereits einiges erreicht und dabei auch Forderungen des BMV aufgenommen hat. Diese ersten Schritte müssen durch weitergehende Maßnahmen ergänzt werden. Insbesondere in der Bodenpolitik gibt es einen enormen Handlungsbedarf.

Die **Kooperationsvereinbarung** zwischen dem Senat und den sechs städtischen Wohnungsunternehmen ist ein wichtiger Baustein für eine sozialere Wohnungspolitik. Auch die Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes durch Neubau (30.000 Wohnungen) und **Zukauf** (25.000 WE) bis 2021 wird begrüßt. Ebenso begrüßenswert ist, dass **15% aller Wiedervermietungen** an Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten (Obdachlose, Geflüchtete, Strafentlassene, etc.) erfolgen sollen. In der Praxis der beschlossenen Mietdämpfungsmaßnahmen gab und gibt es jedoch nach wie vor Probleme der Umsetzung. Weiter ungelöst ist die Verfolgung der **Zweckentfremdung** von Wohnraum gewerblicher Anbieter, weil die Rechtsverfolgung über die Internetplattformen zurzeit aussichtslos ist. Mehrere Änderungsvorschläge des BMV für eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes sind erfreulicherweise in einen aktuellen Gesetzentwurf aufgenommen worden. Berlinweit gibt es inzwischen mehr als 40 **Milieuschutzgebiete**, in denen die Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung vermieden werden soll. Allerdings zeigt sich auch hier, dass aufgrund gesetzlicher Ausnahme die Wirkung der Schutzmaßnahmen beschränkt ist und zum Beispiel zahlreiche Umwandlungen weiterhin in den Gebieten vollzogen werden. In den Milieuschutzgebieten wird inzwischen häufiger das **Vorkaufsrecht** wahrgenommen. Doch auch hier sind wieder die Grenzen erkennbar, weil die Verkehrswerte für eine soziale Wohnraumversorgung zu hoch sind und die Rechtsprechung die Ausübung des Vorkaufsrechts einschränkt. Teilerfolge in der **Liegenschaftspolitik** sind mit dem Ende des Höchstpreisverfahrens für Grundstücke der öffentlichen Hand gemacht, denn im Ergebnis sind mit den üblichen Bieterverfahren zu Höchstpreisen soziale Konzepte im Neubau nicht mehr umsetzbar. Mit der Ausweisung von drei neuen **Entwicklungsgebieten** soll verstärkt sozialer Wohnungsbau ermöglicht werden, auch weil hier auf die Grundstückspreise Einfluss genommen werden kann. Die Anhebung der **Richtwerte für die Mietzuschüsse** bei Transfereinkommensbeziehern ist ein richtiger Schritt. Allerdings ist nicht hinzunehmen, dass bei Überschreitung der Richtwerte die Bedarfsgemeinschaften unter Druck geraten, obwohl sie die Erhöhung nicht zu verantworten haben. In diesen Fällen muss die Miete oberhalb der Richtwerte übernommen werden.

II. Bündnis soziale Bodenpolitik



Die Dramatik der Neubauanforderungen steht in einem krassen Gegensatz zur Handlungsfähigkeit des Landes und der Bezirke. Nicht nur für die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten gilt, dass es dazu veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen und einer besseren Personalausstattung in den Bezirken bedarf. Um die Steuerungskraft für eine aktive Liegenschaftspolitik wieder zurückzugewinnen, muss von Berlin ein Signal ausgehen. Der Berliner Mieterverein bietet seine Mitwirkung an einem **Bündnis soziale Bodenpolitik** an. Hierfür soll noch im Jahr 2018 eine Auftaktveranstaltung unter Beteiligung von Land, Bezirken und Experten durchgeführt werden. Als Grundlage der Diskussion kann die vom Deutschen Institut für Urbanistik (DIFU) erstellte „Roadmap Bodenpolitik“ dienen. Die Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts, Instrumente und Maßnahmen zur Innenentwicklung und eine vereinfachte Konzeption für die Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind die Zielkoordinaten der Diskussion.

III. Der Berliner Mieterverein erneuert seine Kernforderungen zur mittelfristigen Wohnungspolitik:

1. Der Bestand an städtischen Wohnungen muss mittelfristig durch Neubau und Ankauf auf 500.000 Wohnungen erweitert werden. Die Privatisierung städtischer Wohnungen ist dauerhaft durch ein verfassungsrechtliches Verbot auszuschließen. Die städtischen Wohnungsunternehmen sind verstärkt mit Grundstücken des Landes Berlin auszustatten.
2. Im städtischen Wohnungsbestand müssen Mieterhöhungen bei Modernisierung noch stärker begrenzt werden. Bei Wiedervermietung soll generell ein bestimmtes Kontingent zu 5,- /qm nettokalt vermietet werden.
3. In der sozialen Wohnraumförderung muss nachgebessert werden. Das Fördervolumen pro Wohnung ist zu erhöhen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Sozialen Wohnungsbau muss fördervertraglich ebenso ausgeschlossen werden wie die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen. Für den sozialen Mietwohnungsbestand muss nun zügig eine Mietenkorrektur und die Umstellung auf eine einkommensabhängige Richtsatzmiete vorgenommen werden.
4. Das Land Berlin legt eine neue Modernisierungsförderung mit etwa 70 Mio. € pro Jahr auf. Diese Fördermittel sind schwerpunktmäßig in Stadtumbaugebieten und in Gebieten der energetischen Quartierssanierung einzusetzen. Der bisherige Richtlinienentwurf muss nachgebessert werden. Es bedarf eines längeren Bindungszeitraums von 20 Jahren auch für die Belegungsbindung. Die Umwandlung der geförderten Wohnungen von Mietwohnraum zu Eigentumswohnungen ist während des Bindungszeitraums auszuschließen. Das Förderprogramm benötigt zudem klare Öko-Standards.
5. Der Spekulation mit Grund und Boden muss durch Entwicklungsmaßnahmen, Baugebote und Sozialwohnungsverpflichtung entgegengewirkt werden. Durch eine kürzere Befristung der Baugenehmigung soll der Grundstückshandel eingedämmt werden. Der Berliner Senat soll sich umgehend beim Bund für ein planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Bodenpreisentwicklung einsetzen, das auch kleinteilig (z.B. auf § 34 BauGB - Grundstücken) anzuwenden ist.