



# 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](http://www.berliner-mieterverein.de)  
[bmv@berliner-mieterverein.de](mailto:bmv@berliner-mieterverein.de)

Datum: 6. Mai 2019

## Berliner Mieterverein e.V.

### **Leitantrag von Vorstand und Beirat des BMV**

**beschlossen am 6. Mai 2019 im Tagungszentrum palisa.de, Berlin-Friedrichshain**

## **Für eine starke Mietrechtsreform, die Beschränkung des freien Kapitalverkehrs bei Immobilien und Grundstücken sowie für einen Masterplan „Berlin 50% gemeinwohlorientiert“**

Krisen der Wohnungsversorgung hat es in den vergangenen 150 Jahren immer wieder gegeben. Ursachen und Ausformung variierten dabei. Aktuell haben wir es mit einer massiv angestiegenen Nachfrage vor allem durch Zuwanderung aus dem EU-Raum zu tun, die sich über Jahre aufgebaut hat, ohne dass die Berliner Politik angemessen und zeitnah reagiert hat. Die versäumten Lösungen von damals sind ein Teil der Probleme von heute. Wohnungsbestände und Grundstücke wurden unter dem Druck der Haushaltskonsolidierung verkauft, vorausschauende Liegenschaftspolitik wurde eingestellt und wirksame Änderungen im Mietpreisrecht wurden durch den Bund auf die lange Bank geschoben oder verhindert. Die größer werdende Lücke zwischen Nachfrage und Angebot kann auch durch eine aktive Wohnungspolitik nicht in kurzer Frist geschlossen werden. Die Schere zwischen Nachfrage und Angebot geht jedoch nicht nur quantitativ auseinander. Die soziale Zusammensetzung der Ersthochpreisigen zeigt, dass das hochpreisige Neubaugesamtheit im Wesentlichen für höhere Einkommensgruppen die Wahlmöglichkeiten erhöht, für Haushalte mit geringer Wohnkraft jedoch am Bedarf weitgehend vorbei gebaut wird. Die wenigen neu gebauten Sozialwohnungen kompensieren bislang noch nicht einmal den Verlust



von Preis- und Belegungsbindungen älterer Bestände. Eine Ausweitung des preisgünstigen Angebots geht damit aber nicht einher. Auch deshalb ist es wichtig, gleichzeitig den Fokus auf die Bestandsgebäude und die bestehenden aber vielfach auch gefährdeten Mietverhältnisse zu legen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist infolge von hohen Mieten bei Wiedervermietung und nach Modernisierung ebenso wenig eine sozial adäquate Beschränkung der Mietsteigerungen wie die 15%ige Kappungsgrenze. Die Wohnungssuchenden beutelt die Situation noch stärker. Die Angebotsmieten sind infolge der Wohnungsknappheit und trotz Mietpreisbremse im Jahr 2018 weiterhin gestiegen und liegen im Schnitt jetzt schon deutlich über 10,- €/qm. Im oberen Marktsegment werden bereits Durchschnittsmieten von fast 22 € im südwestlichen Friedrichshain bzw. von 21,50 € im nordwestlichen Kreuzberg gefordert. Diese Entwicklung trifft in Berlin wie in anderen Großstädten auf ein nach Privatisierung aus öffentlichem Eigentum knappes und extrem teures Baulandangebot, auf personell schlecht ausgestattete Verwaltungen, unzureichende Finanzmittel für die zahlreichen Aufgaben des Stadtwachstums und unzulängliche rechtliche Instrumente der Eingriffsplanung, um auf die dramatische Situation angemessen zu antworten.

Gemäß der weit verbreiteten neoliberalen Wirtschaftsdoktrin bei Politik und Wohnungswirtschaft wurde schwerpunktmäßig auf privates Engagement gesetzt und nicht nur durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit der gemeinwohlorientierte Sektor vernachlässigt. In der Vergangenheit wurde allein durch die Existenz eines großen Anteils gebundener Wohnungsbestände die private Marktmacht eingeschränkt. Doch das funktioniert seit einiger Zeit nicht mehr. Öffentliche Grundstücke, Wohnungen und Wohnungsunternehmen wurden verkauft, Mietpreis- und Belegungsbindungen liefen aus. Hinzu kam die Liberalisierung der Finanzmärkte und -ströme in der EU. Spätestens seit der Krise der Finanzmärkte 2007 und 2008 bestimmen neue, stark renditeorientierte Investoren das Marktgeschehen.

Nicht nur in Berlin bedeutet das, dass die Marktmacht der Grundstückseigentümer und Vermieter gegenüber den Mieterinnen und Mietern massiv angestiegen ist. Das führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen von Mietern und Wohnungssuchenden.

Gerade die Deutsche Wohnen als größter Berliner Vermieter hat durch die Ablehnung des anerkannten Mietspiegels deutlich gemacht, mit welchen Methoden die Renditeziele der Aktionäre erreicht werden sollen. Auch eine aktive und gestaltende Wohnungspolitik des aktuellen Senats konnte an der Marktmacht bisher nichts Wesentliches ändern. Städte wie Hamburg und München betreiben schon länger eine aktive Wohnungsbaupolitik. Die Ergebnisse dort sind jedoch ebenfalls ernüchternd, zeigen sie doch, wie weitgehend wirkungslos die bestehenden Instrumente sind.

Wir müssen die Herausforderungen der wachsenden Stadt annehmen. Aber es muss eine Stadtentwicklung sein, in der auch die Bewohner ihren Platz haben. Eine Innenstadt, in der Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen keinen Platz mehr finden, darf es nicht geben. Dafür ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich.

Einerseits muss der Neubau preisgünstiger Wohnungen gestärkt werden. Aber wir brauchen auch einen besseren Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigungen. Das gilt für Bestandsmietverhältnisse wie auch bei Wiedervermietung. Außerdem muss dringend das Angebot an gemeinwohlorientiertem Wohnraum erhöht werden. Kommunalisierung und Rekommunalisierung von weiteren Beständen sind daher ein zentrales Anliegen. Dies kann im durch Ankauf der städtischen Wohnungsunternehmen geschehen. Es bedarf dringend des von Friedrichshain-Kreuzbergs



Baustadtrat Florian Schmidt vorgeschlagenen **Masterplans Berlin 50%**, mit dem nach Wiener Vorbild die Hälfte des Wohnungsbestandes in gemeinwohlorientierten Händen sein soll.

Ob eine Vergesellschaftung von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gemäß Artikel 15 des Grundgesetzes und ein damit verbundenes Landesgesetz dazu beitragen kann, ist nicht nur wegen der Höhe der Entschädigungszahlungen noch offen. Vermutlich werden am Ende die Gerichte entscheiden. Das ab Anfang April beginnende Volksbegehren zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen wird aber auf jeden Fall den Druck für eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung erhöhen. Deshalb unterstützt der Berliner Mieterverein auch die Bürgerbefragung für ein Landesgesetz, in dem die Bedingungen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen festgeschrieben sind.

„Enteignung“ beziehungsweise „Vergesellschaftung“ ist zweifellos ein erheblicher Eingriff in die Wohnungswirtschaft. Andererseits erlebt der Berliner Mieterverein tagtäglich, dass das auch höchstrichterlich anerkannte Bedürfnis auf Schutz der Mieter vor Kündigung und Verdrängung von der Wohnungswirtschaft oft mit „Füßen getreten“ wird.

Allerdings darf nicht verkannt werden, dass es mit dem Ankauf oder der Vergesellschaftung bestehender Wohngebäude nicht getan ist. Wir brauchen auch gemeinwohlorientierten Neubau. Dafür sind noch gravierende Eingriffe in die Grundstückspreisentwicklung notwendig. So müssen Grundstücke schneller an städtische, genossenschaftliche oder sonstige gemeinwohlorientierte Anbieter vergeben werden, gegebenenfalls auf Erbpachtbasis. Außerdem muss mit Bebauungsplänen deutlich schneller Baurecht geschaffen werden. Hier tut Berlin zu wenig, beziehungsweise handelt zu langsam.

Doch ohne Ausweitung des Instrumentenkoffers durch den Bund und eine veränderte Finanzpolitik hier und in der EU wird es schwierig bleiben. Bislang lässt die Bundesregierung Kommunen und Stadtstaaten beim Boden-, Planungs- und Mietrecht weitgehend im Stich, obwohl sie durch ihre finanz- und wirtschaftspolitischen Entscheidungen die Probleme wesentlich mit hervorgerufen hat.

## **Für eine Regulierung des europäischen und deutschen Immobiliensektors**

Die EU besitzt keine unmittelbare Regelungskompetenz für die Wohnungspolitik der Mitgliedstaaten. Dennoch prägen die Europäische Union und die von Deutschland mitverantworteten europäischen Vertragswerke seit Jahrzehnten den wohnungs- und stadtpolitischen Alltag in Deutschland. In dem Wissen, dass eine Neujustierung in eine neue gesamteuropäische Politik eingebettet werden muss, muss sich die Mieterorganisation auf die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik konzentrieren. Das Verbot jeglicher Eingriffe in den freien Kapitalverkehr zwischen den EU-Staaten und zwischen der EU und Drittländern (Art 63, Abs. 1 Vertrag zur Arbeitsweise der EU/AEUV) wurde 1985 mit dem Binnenmarktprogramm verankert. Diese Regelung muss für den Immobilienbereich eingeschränkt werden. Das kann durch Landesgesetze oder Änderungen im europäischen Recht - wie bei den Maastrichter Sonderregelungen für Dänemark - erfolgen. Es kann nicht hingenommen werden, dass nationale und internationale Finanzanleger die Grundstückspreise in deutschen Städten so hochtreiben, dass ein Wohnungsbau durch sozial verpflichtete Unternehmen und mit bezahlbaren Mieten wirtschaftlich unmöglich ist. Einschränkungen am Immobilienmarkt existieren für einzelne Mitgliedsstaaten der EU, sie gilt es auszuwei-



ten. Die staatliche Finanzierung gemeinwirtschaftlich agierender Unternehmen und Wohnungsbestände, die dauerhaft für gemeinwirtschaftliche Zwecke gebunden sind, muss in Deutschland wie in allen EU-Ländern wieder ungehindert durch EU-Vorschriften möglich sein und durch geeignete gesetzliche Regelungen und Finanzierungsformen unterstützt werden. Jedes EU-Mitgliedsland muss ohne Gefahr eines Verstoßes gegen die Wettbewerbsvorschriften (Altmarkurteil) und ohne Auflagen bei der Eingrenzung der Zielgruppen „seine“ sozialen Institutionen der Wohnungsversorgung aufbauen und erweitern können. Um den Bau neuer Wohnungen in den Ballungsräumen mit bezahlbaren Kosten und tragfähigen Mieten zu verstärken, muss Kapital von der Spekulation auf Vermögenswertänderungen auf Realinvestitionen umgelenkt werden.

## **Die Bundesregierung schafft bislang kaum Rahmenbedingungen für eine soziale Mieten-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik**

Der Wohngipfel der Bundesregierung im Herbst 2018 sollte unterstreichen, welche hohe Bedeutung den Problemen auf den städtischen Wohnungsmärkten beigemessen wird. Doch die Veranstaltung war eine Farce. In zweieinhalb Stunden durften die bekannten Verbandsvertreter für jeweils 60 Sekunden ihre Forderungen unterbreiten. Das Gipfelergebnis stand ohnehin vorher fest. Neues wurde nahezu gar nicht vermeldet. Die Verfassungsinitiative für eine gemeinsame Wohnungsbauförderung von Bund und Ländern, die angekündigte Wohngeldnovelle sowie das zum 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich an den Kernproblemen auf den Wohnungsmärkten damit so gut wie gar nichts ändert.

### **Mietrecht neu denken:**

1. Dauerhaft wirksame Mietpreisbremse schaffen, volle Transparenz der Miethöhe vor Vertragsabschluss und weitgehende Abschaffung der Ausnahmen, Verstöße gegen die Bremse mit Bußgeld bestrafen und das Wirtschaftsstrafgesetz ändern, um Mietpreisüberhöhung auch durch die Behörde verfolgen zu können.
2. Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 2% pro Jahr drastisch einschränken! Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen verschärfen. Mietspiegel rechtssicherer machen und alle Mietverhältnisse einbeziehen.
3. Umlage nach Modernisierung in ihrer jetzigen Form abschaffen, mindestens aber auf 4% der Investition beschränken und bei 1,50 €/qm im Monat innerhalb von 8 Jahren kappen. Energetische Maßnahmen sollen möglichst warmmietenneutral sein!
4. Die Klimaschutzziele von Paris sind unsere Ziele, auch für Mietwohnungen und den gesamten Wohnungsbestand- Wirksame, praktikable und sozialverträgliche Lösungen sind zu entwickeln und verbreiten. Ressourcenschonendes Bauen, sparsame Flächennutzung, Stadtgrün und Naturschutz am Bau sind zu stärken.
5. Die Grundsteuer für die Kommunen stärken, verfassungskonform und gerecht ausgestalten. Sie ist eine Eigentümersteuer und soll nicht mehr in den Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt werden dürfen.
6. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf untersagen.
7. Kündigungsschutz verbessern! Beendigung des Mietverhältnisses erst bei gerichtlich festgestellter Vertragsverletzung und fortgesetzter Nichtzahlung. Die Nachzahlung der Miet-



schulden innerhalb der Schonfrist muss die Kündigung wieder heilen. Eigenbedarfsgründe einschränken, vorgetäuschten Eigenbedarf stärker sanktionieren.

8. Soziale Träger vor Verdrängung schützen und Mieterschutz für Gewerbemietler stärken.
9. Vermeidung von Wohnungsverlusten durch ein wirksames Präventionssystem. Zwangsräumungen verhindern.
10. Der BMV unterstützt alle Aktivitäten, um eine landesrechtliche Regelung zur Deckelung der Mieten zu finden.

### **Viel mehr günstige Wohnungen schaffen und sichern**

1. Sozialen und preisgünstigen Wohnungsneubau deutlich ausweiten! Zweckgebundene Fördermittel für mindestens 100.000 leistbare Wohnungen pro Jahr durch Bund und Länder bereitstellen. Umbau der Fördersystematik hin zu langfristigen und dauerhaften Bindungen.
2. Privatisierung von Wohnungen und Gebäuden der öffentlichen Hand ausschließen.
3. Das Planungs- und Städtebaurecht für das Gemeinwohl einsetzen!
4. Preislimitierte Vorkaufsrechte rechtssicher machen und ausweiten. Milieuschutz stärken durch Mietobergrenzen, Ausnahmen vom Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung in Eigentumswohnungen beseitigen.
5. Bodenpreise und Bodennutzung regulieren und stärker an das Gemeinwohl binden, Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zum Höchstpreis veräußern, sondern vorrangig an städtische Wohnungsunternehmen, an Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Wohnbauakteure auf Erbpachtbasis und mit Konzept vergeben! Unbebautes Wohnbaugebiet stärker besteuern, Baugebote aussprechen. Kommunale Bodenfonds statt Privatisierung.
6. Gemeinwohlorientierte Eigentümer und Vermieter stärken und eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen.
7. Share deals einschränken.

### **Die Landespolitik muss noch mehr Druck entfalten**

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.

### **Der Berliner Mieterverein fordert von der Landesregierung und auch von den Bezirken eine noch stärkere Hinwendung zu einer sozialen Stadtentwicklungspolitik:**

1. Mittelfristig soll der Bestand an städtischen Wohnungen durch Neubau, Ankauf und ggf. Vergesellschaftung 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 – so die Härtefallregelungen nicht greifen - 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. Die vom Berliner Senat aufgelegte neue Modernisierungsförderung ist schwerpunktmäßig in Stadtumbaugebieten und in Gebieten der energetischen Quartierssanierung einzusetzen. Die Richtlinien sind nicht zufriedenstellend und müssen 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 klarere Öko-Standards.
  5. Die Verfolgung der Zweckentfremdung von Wohnraum zugunsten von Ferienwohnungsnutzung ist immer noch nicht erfolgreich. Nach wie vor werden auf den Portalen von Airbnb, wimdu und Co. tausende Wohnungen als Ferienwohnungen von gewerblichen Unternehmen angeboten. Es ist nicht hinnehmbar, dass das Land Berlin die Portalbetreiber nicht stärker unter Druck setzt.
  6. Die Liegenschaftspolitik des Finanzsenators leistet nach wie vor nicht den erforderlichen Beitrag für die soziale Stadtentwicklung. Die BIM stellt viel zu wenig Grundstücke den städtischen Wohnungsunternehmen oder im Konzeptverfahren für andere gemeinwohlorientierte Träger zur Verfügung. Die Grundstücke von anderen Berliner Landesunternehmen oder Verwaltungen sowie Einrichtungen sind in die neue Liegenschaftspolitik offenbar nicht eingebunden.
  7. Die qualitative und quantitative Ausstattung der Bezirke für die Bewältigung der bau- und planungsrechtlichen Aufgaben ist der wachsenden Stadt immer noch nicht angemessen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans dauert im Schnitt 7 – 9 Jahre. Die Umsetzung von Baugeboten nach § 176 BauGB erscheint vor diesem Hintergrund geradezu utopisch. Die Bezirke nutzen daher derzeit die rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten nicht aus.
  8. 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 muss sich umgehend beim Bund für ein planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Bodenpreisentwicklung einsetzen, das auch kleinteilig (z.B. auf § 34 BauGB - Grundstücken) anzuwenden ist.