

Offener Brief des Berliner Mietervereins an Franziska Giffey und Raed Saleh, Vorsitzende der Berliner SPD, Nina Stahr und Werner Graf, Vorsitzende von Bündnis 90/Die Grünen Berlin und Bettina Jarasch, Spitzenkandidatin von Bündnis 90/Die Grünen für das Bürgermeisteramt sowie die Landesvorstände, Kreisverbände und Mitglieder der beiden Parteien

Die Ergebnisse zu den Abgeordnetenhauswahlen und den Wahlen zu den Bezirksverordnetenversammlungen haben das dringende Verlangen der Bevölkerung Berlins nach **einem Kurs für eine sozialere, gerechtere und ökologischere Wohnungs- und Stadtpolitik** eindeutig bestätigt. Auch die klare Zustimmung zum Volksentscheid für die Vergesellschaftung bestätigt dies. Einen Einstieg in diesen Kurs hatte das bisherige Regierungsbündnis geliefert. Die Parteien, die die Abschaffung des Mietendeckels durch das Bundesverfassungsgericht mit zu verantworten haben, konnten davon politisch nicht profitieren. Im Gegenteil: Die Berliner und Berlinerinnen haben der bisherigen Landesregierung das Scheitern des europaweit beachteten Versuchs einer neuen Mietenregulierung, die an der Einkommensentwicklung ansetzte und den Mietern und Mieterinnen aufgrund der bestehenden sozialen und wirtschaftlichen Machtverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt den Rücken stärken sollte, keinesfalls übelgenommen. Die für die soziale Stadt zentrale Frage der Wohnkosten ist mit dem Scheitern des Mietendeckels natürlich nicht gelöst.

Wir erwarten vom zukünftigen Senat, dass er sich über den Bundesrat und in Zusammenarbeit mit anderen Großstädten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt im Bund für ein neues Mietpreisrecht einsetzt, das den Mietenanstieg zunächst stoppt und Mietpreise bei neuen Verträgen und bei Modernisierung auf ein sozial verträgliches Maß kappt.

Der Antrag Berlins an den Bundesrat vom Sommer dieses Jahres für eine Länderöffnungsklausel im Mietpreisrecht ist eine Grundlage, die der neue Senat nun mit Leben füllen muss. Der Berliner Mieterverein vermag nicht zu erkennen, dass in einer Berliner Koalition mit der FDP – die die Abschaffung des Mietendeckels vorangetrieben hat - dieser Weg fortgesetzt werden kann. Allerdings bleibt festzuhalten, dass ohne den Deutschen Bundestag eine Problemlösung im Mietrecht nicht erreicht werden kann. Umso wichtiger ist ein klares gemeinsames Verständnis der Berliner Koalition zur Notwendigkeit einer effizienten Mietenregulierung. Der Berliner Mieterverein wird gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund, vielen Mieterinitiativen in Berlin und anderswo sowie Gewerkschaften und Sozialverbänden weiterhin für ein soziales Mietrecht eintreten, das insbesondere auch die Interessen der Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen aufnimmt.

In Berlin fehlen aktuell rein rechnerisch zwischen 70.000 und 80.000 Wohnungen. Dies sind aber nicht irgendwelche Wohnungen, sondern Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment, wie das IBB – Wohnungsbarometer aufgrund von Expertenbefragungen in der Immobilien- und Bauwirtschaft bestätigt. In der vergangenen Legislatur sind unter dem rot-rot-grünen Senat rund 70.000 Wohnungen bezugsfertig geworden, soviel wie seit langem nicht mehr. Grundlage dafür waren selbstverständlich auch Aktivitäten des Vorgängerssenats. **Am gesamten Neubau der vergangenen Jahre hatte der für breite Schichten der Bevölkerung bedarfsgerechte Neubau aber nur einen marginalen Anteil. Einen Effekt auf das allgemeine Mietpreisniveau hatte diese allgemeine Angebotsausweitung nicht.** Sie führte hauptsächlich zu mehr Wahlmöglichkeiten für Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen. Auf angespannten Märkten stellt Neubau jedoch durch regelmäßig unterbrochene Umzugsketten allein keine Verbesserung für Haushalte mit niedrigem und kaum Verbesserungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen dar. Diese Haushalte

sind auf den Neubau kommunaler Unternehmen und von Genossenschaften sowie des Sozialen Wohnungsbaus angewiesen. Das hat jüngst wieder eine Studie des Forschungsinstituts des Bauministeriums, BBSR, dargelegt. Hinzukommt, dass wir uns **aus ökologischen Gründen nur noch im engsten Rahmen Neubau erlauben dürfen, wie der wissenschaftliche Beirat „Globale Umweltveränderungen“ der Bundesregierung unmissverständlich klar gemacht hat, damit der Gebäudesektor die Klimaziele schafft. Es ist ein Irrglaube, dass auf angespannten Märkten mit privaten Neubauinvestitionen die Wohnungsnot breiter Schichten gelöst werden könnten.**

Zudem würde selbst unter günstigsten Bedingungen, z.B. mit ausreichend kostengünstigen Grundstücken, Personal- und Ressourcenkapazitäten der Bauwirtschaft sowie der Verbesserung und Verkürzung der Planungs- und Genehmigungsverfahren die Fertigstellung größerer Wohnsiedlungen wegen der zusätzlichen Erfordernisse im Bereich Umwelt und Verkehr viele Jahre dauern. Die neue Landesregierung muss dies zur Kenntnis nehmen. Die Bereitschaft dazu sehen wir bei der FDP nicht. Die Beseitigung der immer wieder durchaus zur Recht dargelegten unnötigen Verzögerungen beim Bau neuer Wohnungen wird am Grundproblem nichts ändern, das etwas überspitzt formuliert, am breiten Bedarf vorbei gebaut wird. Nur 11% der bebaubaren Flächen innerhalb des S-Bahn-Ringes sind im Landeseigentum, sieht man vom Tempelhofer Feld ab. Wegen der Bodenpreise wird daher im innerstädtischen Bereich preiswerter Neubau kaum zu errichten sein. Es sei denn, die Bezirksämter sind mit Unterstützung des Senats mutig und wenden nach Inkrafttreten einer Rechtsverordnung den sektoralen Bebauungsplan extensiv an, um bis zu 100% geförderten Wohnraum zu errichten. Das wäre notwendig, wird aber einen massiven Konflikt mit der Immobilienwirtschaft hervorrufen, den wiederum – so steht zu vermuten - die FDP nicht mitgehen würde. Wieso man mit einer Schwerpunktsetzung auf eine soziale und gerechte Wohnungspolitik eine Partei mit in das Regierungsbündnis nehmen will, die den Sozialen Wohnungsbau auf den Prüfstand stellen, die Mietpreisbremse, die Milieuschutzgebiete, Genehmigungsvorbehalte für Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und das Verbot der Zweckentfremdung abschaffen will, bleibt unerklärlich. Es gibt nach Auffassung des Berliner Mietervereins aktuell unter den zuvor genannten Themen keine Veranlassung, den Interessen der Immobilienwirtschaft im Hinblick auf den Mieterschutz durch Regierungshandeln mehr Chancen zur Renditesteigerung einzuräumen. Es war gerade auch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft, die – im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen – nahezu ungeschoren durch die Corona-Pandemie gekommen ist.

Die Mieten- und Wohnungspolitik in Berlin und auch anderswo wird durch zentrale Rahmenbedingungen aus der Bundespolitik (Mietrecht, Mietpreisrecht, BauGB, Bodenpreise, etc.) massiv beeinflusst. Gleichwohl hat die Berliner Landesregierung in der nun auslaufenden Legislatur diverse Anstrengungen zur Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt für Mieterinnen und Mieter unternommen. Nicht immer erfolgreich und selbstverständlich nicht immer in der Art und Weise, wie dies der Berliner Mieterverein angeregt hatte. Es geht jedoch nun darum, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen und sich den neuen großen Aufgaben, zum Beispiel der Klimaneutralität der Gebäude mit sozialer Absicherung, zu widmen.

Berlin, 13. Oktober 2021

Berliner Mieterverein e.V.

gez. Dr. Rainer Tietzsch
- Vorsitzender -

gez. Reiner Wild
- Geschäftsführer -