

Offener Brief

Landeswohnungsunternehmen in der Krise als Garanten sozialen Wohnens

An

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Herrn Geisel

Senator für Finanzen, Herrn Wesener

Senatorin für Integration, Arbeit und Soziales, Frau Kipping

Berlin, den 18.10.2022

Betr: KoopV – Neuverhandlungen 2022

Offener Brief

Landeswohnungsunternehmen in der Krise als Garanten sozialen Wohnens

Sehr geehrter Herr Senator Geisel,

sehr geehrter Herr Senator Wesener,

sehr geehrte Frau Senatorin Kipping,

ein zentrales Instrument der sozialen Wohnraumversorgung auf dem verengten und überbelegten Wohnungsmarkt von Berlin sind die sechseinhalb landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), degewo, Gewobag, Stadt und Land, WBM, Gesobau, Howoge und z.T. berlinovo. Sie umfassen mit ihren mindestens 344.000 Wohnungen etwa 20% des Berliner Mietwohnungsbestandes und können durch den Gesellschafter, das Land Berlin, gesteuert werden.

Mit ihnen haben der Senat und die WVB seit 2017 eine Kooperationsvereinbarung (KoopV) abgeschlossen und diese 2021 mit einer Ergänzungsvereinbarung fortgeschrieben. In der Koalitionsvereinbarung wurde die Beibehaltung der Ergänzungsvereinbarung vereinbart.

In den Medien war zu lesen, dass die KoopV neu verhandelt wird. Sozialverbände, Gewerkschaften und Mieter:innenvereine, mietenpolitische Initiativen und Fachstellen sind bisher nicht in die Sammlung der Vorschläge einbezogen worden. Wir haben jedoch aus der täglichen Praxis das Wissen und klare Vorstellungen davon, was es für die Mietenden an sozialen Angeboten braucht.

Wir teilen Ihnen, den Verhandelnden, unsere Forderungen und Vorschläge für eine neue Kooperationsvereinbarung mit. Diese entspringen der täglichen Begleitung von Wohnungssuchenden und Mieter:innen, von Lohnabhängigen und Transferleistungsempfängenden. Sie alle sind auf eine soziale Wohnraumversorgung angewiesen. Und diese ist durch unsere landeseigenen Wohnungen zu leisten, weil andere Wohnungsunternehmen sich diesem Auftrag bisher trotz Wohnungsbündnis entzogen haben.

1. Die Härtefallregelung muss dringend verbessert werden. Die noch gültige Regelung erfasst nur die Nettokaltmiete. In der Koalitionsvereinbarung wird die Umstellung auf **Bruttokalt** festgeschrieben. Dies ist vor der Krise vereinbart worden. Seither sind die Energiekosten um ein Vielfaches gestiegen, die verbesserte Härtefallregelung ist dringend umzusetzen.
2. Weil zudem inzwischen die Zugangsmöglichkeit für geförderte Neubauwohnungen der LWU auf Haushalte bis zu **180% der Bundeseinkommensgrenzen** erweitert wurde, soll die Möglichkeit des **Härtefalls** auch für diese Haushalte der betreffenden Häuser gelten.

Offener Brief

Landeswohnungsunternehmen in der Krise als Garanten sozialen Wohnens

3. Da mit dem Bündnis die Gruppe der Berechtigten für WBS-Wohnungen erweitert wurde, muss auch die Zahl der Wohnungen erweitert werden, sonst streiten sich nur noch mehr Menschen um die wenigen Wohnungen. Auf einen **WBS 180** haben mehr als die Hälfte aller Haushalte Anspruch. Da sie trotzdem auf dem Markt nichts mehr finden, fordern wir eine Ausweitung der Wiedervermietungsquote von jetzt 63% auf **75% aller freiwerdenden Wohnungen**.
4. Des weiteren brauchen die Mieter:innen einen Mieterhöhungsstopp während der Energiekrise. Die Belastungen durch die gestiegenen Energiekosten, die Inflation und die voll auf Mieter:innen umgelegte Grundsteuer, sowie die Umlagen durch die CO2-Abgabe sind zu hoch. Die Kaltmiete darf daher nicht weiter steigen. Das aus dem Mietendeckel übernommene **Mieterhöhungsmoratorium** für die LWU muss unbedingt verlängert werden.
5. Warum ausgerechnet die Mieten im Neubau, in den kaum investiert werden muss, weiter steigen dürfen, bleibt unklar. Daher fordern wir auch für **geförderte Neubauwohnungen**, bei den LWU auf Mieterhöhungen bis zum Ende der Energiekrise, mindestens jedoch **für 5 Jahre zu verzichten**. Damit wird auch vermieden, dass diese Mieten zur Steigerung der Mietspiegelwerte beitragen.
6. Berlin braucht dringend leistbaren Wohnraum für rund 50.000 Menschen, die einen WBS besitzen und auf der Suche nach Wohnungen sind. Bisher mögliche **Ausnahmen** von den Belegungsquoten (bisher 63% im Bestand, 50% im Neubau) senken die Vergabe leistbaren Wohnraums, so bleibt die Gesobau um 6 %-Punkte unterhalb der Vorgabe von 63 %. Dass Ausnahmen beantragt werden können, **muss beendet werden**.
7. Die Stabilität von Quartieren wird durch aktive Mieter:innen erhöht. Diese haben die Kenntnis der Verhältnisse vor Ort und halten das Quartier zusammen. Die **Mieterbeiräte** müssen daher klar verankerte **Mitbestimmungsrechte** im Sinne von Informations-, Anhörungs-, Erörterungs- und Vorschlagsrechten haben. In der KoopV soll das Ziel, die Mieterbeiräte **flächendeckend** einzurichten, festgeschrieben werden.
8. **Diskriminierung** auf dem Wohnungsmarkt trifft immer noch vor allem Menschen mit Migrationshintergrund. Auch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen sind davon nicht ausgenommen, so sind bei der Fachstelle „Fair Mieten Fair Wohnen“ **ein Drittel** der Verursacher:innen von Diskriminierung die **Landeseigenen Wohnungsunternehmen**, deren Anteil am Mietmarkt jedoch nur 20% beträgt. Seit Abschluss der KoopV wurde ein Leitbild für faires Vermieten entwickelt, das auch SenSBW und SenJus mittragen. Es soll in die KoopV aufgenommen werden.
9. **Gewerbemieten deckeln**. Viele Träger:innen der sozialen Kiez- und Infrastruktur werden zur Zeit aus den Kiezen verdrängt, dadurch sind die medizinische und soziale Nahversorgung, die Kiezkultur und das Kleingewerbe in Gefahr. Die LWU sollen insbesondere für diese Gewerbearten gedeckelte Mieten bei maximal 10,-€/qm anbieten.
10. Für alle Beschäftigte in den LWU inkl. deren Töchtern müssen **einheitliche Arbeitsbedingungen** gelten. Der **Flächentarifvertrag der Wohnungswirtschaft** ist zwingend anzuwenden. **Hausmeister-, Reinigungs- und Handwerkerdienstleistungen** müssen wieder in die LWU integriert werden. Neue Ausgliederungen darf es nicht geben. Für diese Dienstleistungen ist zwingend der Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft oder vergleichbare Branchentarifverträge für Handwerker anzuwenden.
11. Prüfung einer **Absenkungsmöglichkeit der Modernisierungsumlage** auf 2-3%.

Die Regelungen zusammengefasst lauten:

1. Härtefallregelung: für WBS-Haushalte soll die Bruttokaltmiete bei 30% ihres Haushaltsnettoeinkommens gekappt werden.
2. Geltungsbereich der Härtefallregelung für alle HH bis 180% BEG

Offener Brief

Landeswohnungsunternehmen in der Krise als Garanten sozialen Wohnens

3. Ausweitung der Belegungsquote im Bestand auf 75% der frei werdenden Wohnungen
4. Mieterhöhungsmoratorium, Verlängerung des „Mietendimmers“
5. Keine Mieterhöhungen für 5 Jahre nach Erstbezug für geförderte Neubauwohnungen
6. Abschaffung der Ausnahmeregelung für Quartiere
7. Vereinbarung zur flächendeckenden Einrichtung von Mieterbeiräten
8. Übernahme des Leitbildes „Berlin vermietet fair“
9. Gewerbemieten deckeln
10. Einheitliche Arbeitsbedingungen und Reintegration von Dienstleistungen
11. Modernisierungsumlage absenken

Die Unterzeichnenden fordern die Verhandelnden auf, diese Verbesserungen in die KoopV aufzunehmen und auch künftig die Expertise der Betroffenen miteinzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen,

Berliner Mieterverein e.V.

Deutscher Gewerkschaftsbund, Bezirk Berlin-Brandenburg

ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair Mieten Fair Wohnen“

Initiative Mietenvolksentscheid

Paritätischer Wohlfahrtsverband LV Berlin e.V.

Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.

Initiativgruppe Berliner Mieterbeiräte

