



Preiswerter Wohnraum in Berlin immer knapper
Schärfere Eingriffe der Politik erforderlich 

Spezial zur
**BUNDESTAGS-
WAHL**
2017



www.berliner-mieterverein.de

Schlechte Karten für Mieter weiterhin auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Trotz verschiedener Maßnahmen des Bundes aber auch der Berliner Landesregierung steigt die Wohnkostenbelastung weiter an und angemessene Wohnungen sind für breite Teile der Bevölkerung nicht oder nur sehr eingeschränkt verfügbar.

PREISWERTER WOHNRAUM WIRD IMMER KNAPPER:

→ durch massiven **Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung** (5-10% pro Jahr) auch mittels Möbliierungszuschlägen. Rendite orientierte Vermieter nutzen die erheblich angestiegene Nachfrage unter Missachtung der Mietpreisbremse aus, da das Angebot nicht mitwächst. Die Mietpreisbremse „floppt“. Es ist von 70% Gesetzesbrechern unter den Vermietern auszugehen. Viele Ausnahmen sowie der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete machen zudem die Mietpreisbremse zu einem stumpfen Schwert.

→ durch **erhebliche Mietsteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen**. So weist zum Beispiel der Berliner Mietspiegel gegenüber 2015 beim Mittelwert 9,4% höhere Mieten aus, beim Oberwert sogar 17,4%. Auch durch Modernisierung



Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto größer der Anteil, der für die Miete ausgegeben wird *Foto: Sabine Münch*

gen steigen die Mieten - im Schnitt um knapp 2,50 €/qm im Monat. Unter dem Deckmantel der energetischen Ertüchtigung wird oft eine Renditemaximierung betrieben. In Anbetracht des aktuellen Zinsniveaus für Baukredite grenzt es an „mietenpolitische Wegelagererei“, den Mietern 11% der Modernisierungskosten überwälzen zu können, obwohl in der Regel nicht mehr als 0,40 – 0,50 €/qm Heizkosten eingespart werden.

→ durch **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**. Trotz Umwandlungsverbots in den fast 40 Berliner Milieuschutzgebieten wurden in 2016 landesweit rund 13.000 Wohnungen in Ei-

gentum umgewandelt, in 2015 waren es sogar 17.000. Durch Eigenbedarfskündigungen geht häufig preiswerter Mietwohnraum verloren. Kapitalanleger nutzen in umgewandelten Wohnungen sämtliche Mieterhöhungsspielräume aus.

→ durch **Verlust von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Sozialen Wohnungsbau**. Ohne den schwer kalkulierbaren Neubau von Sozialwohnungen in den nächsten Jahren wird das Angebot an diesem öffentlich geförderten Wohnungsbau von heute 107.600 Wohnungen in Berlin auf rund 60.000 Wohnungen in 2025 gesunken sein.

IST DER NEUBAU VON WOHNUNGEN DIE LÖSUNG DES PROBLEMS?

Wenn die Bevölkerung wie in den Vorjahren um jährlich 40.000 Personen wächst, brauchen wir mehr Wohnungen. Aber welche Wohnungen sollen es sein, wo sollen sie entstehen und wer soll sie bauen? Eine Entlastung bei den Mieten wird es erst mit einem ausgeglichenen Markt geben. Davon ist Berlin selbst bei 12.000 Neubauwohnungen – wie in 2016 – weit entfernt. Der Sozialwohnungsanteil am Neubau lag im Vorjahr bei unter 2%, wird sich aber alsbald auf rund 3.000 Wohnun-



Neubau hinkt dem Bedarf hinterher *Foto: Christian Muhrbeck*

gen erhöhen. Rund 55% der Haushalte sind aufgrund des Haushaltseinkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt. Die Zahl der armutsgefährdeten Haushalte ist 2015 auf 22,4% angestiegen. Auch die meisten Zuwanderer haben ein geringes Einkommen. Für sie alle sind die aktuell erstellten Wohnungen unerschwinglich. Ohne das Engagement von städtischen Wohnungsunternehmen, massive Wohnungsbauförderung und Eingriffe des Staates geht es gar nicht. Zudem wird ohne die Beendigung der Boden- und Grundstückspekulation der Neubau von Sozialwohnungen immer schwieriger. Die Baulandpreise stiegen

in Berlin in einem Jahr zwischen 30% und 60%! Vielerorts bleiben die Kommunen auf den Fördermitteln für neue Sozialwohnungen sitzen, weil es kein städtisches Wohnungsunternehmen mehr gibt oder diese selbst nicht hinreichend über Grundstücke verfügen. Die Fördermittel werden von Privaten nicht in Anspruch genommen. Lediglich 25.000 Sozialwohnungen wurden bundesweit in 2016 bezugsfertig.

Mieterschutz, Bau- und Planungsrecht, Wohnungsbauförderung und Steuern, das sind die zentralen Rahmenbedingungen für eine sozial verantwortliche Wohnraumversorgung, für die die Bundesgesetzgebung weitestgehend

WAS WOLLEN DIE WICHTIGEN PARTEIEN NACH DER BUNDESTAGSWAHL 2017 TUN?

CDU und CSU wollen die Immobilienblase durch eine neue Eigentumsförderung unterstützen. Für die Städte bringt das nichts. 70- 85% der Bewohner sind Mieter und werden es wegen fehlendem Eigenkapitals, Erwerbsnebenkosten und der starken Bindung an ein Gebäude auch bleiben. Eine neue Eigentumsförderung würde die Immobilienwirtschaft subventionieren, denn die Nachfrage nach teu-



Im Internet werden Tausende von Berliner Wohnungen als Touristenunterkünfte angeboten *Foto: Sabine Münch*

ren Eigentumswohnungen im Neubau sinkt. Ansonsten setzt man auf die „heilenden Kräfte“ des Marktes. Verbesserungen im Mieterschutz wird es mit der Union nicht geben. Auch für den Neubau von Sozialwohnungen gibt es keinen Plan.

Die **FDP** unterscheidet sich kaum von CDU/CSU. Bei einer Koalition aus CDU/CSU und FDP müssen Mieter mit einem massiven Abbau von Mieterschutzrechten rechnen, wie das Ergebnis – z.B. Abschaffung der Mietpreisbremse und der reduzierten Kappungsgrenze - der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen jüngst gezeigt hat.

Auch die **SPD** will die Eigentumsbildung fördern, gleichzeitig aber den Schutz der Mieter verbessern durch Nachbesserung der Mietpreisbremse, Beschränkung der Miethöhe nach Modernisierung, verbindlichen Mietspiegeln und Anpassung des Wohngeldes. Die SPD steht zur gemeinsamen Förderung des Wohnungsbau von Bund und Ländern und will die Spekulation mit baureifem Boden begrenzen. Im Mietrecht werden aber viele Forderungen des Mietervereins nicht aufgenommen.

Die **Linke** widmet den Wohnungsmarktpunkten 5 Seiten im Wahlprogramm und dokumentiert damit den hohen Stellenwert des Wohnens. Viele Vorschläge entsprechen auch im Detail den BMV-Forderungen, z.B. im Mietrecht oder bei der Einführung einer neuen Gemeinnützigkeit. Einige Versprechungen („Mieten runter“) werden wohl nicht gehalten werden können.

Auch die **Grünen** haben zahlreiche Vorschläge im Mietrecht, die den Schutz der Mieter vor Verdrängung und überzogenen Mietsteigerungen verbessern sollen. Dauerhaft gebundener Wohnraum soll ebenfalls durch eine neue Gemeinnützigkeit geschaffen werden. Das aber allein wird der Verantwortung des Bundes für die Erstellung von preiswerten Wohnungen **nicht** gerecht.

Die AFD widmet dem Wohnen 32 halbe Zeilen, will die Mietpreisbremse abschaffen und besorgt damit das Geschäft der Vermieter. Steuersenkungen sollen Vermieter zu mehr Wohnungsbau beflügeln. Versteht sich, dass auch die AFD für mehr Eigentumsförderung eintritt.

Die Wohnungspolitik muss endlich umsteuern und darf nicht dem Marktgeschehen hinterherlaufen. Allerdings gilt es Illusionen vorzubeugen: Ohne einen Regierungswechsel im Bund wird es weder mehr Mieterschutz noch neue Instrumente zur Errichtung preisgünstigen Mietwohnraums geben.

10 WICHTIGE FORDERUNGEN DES BERLINER MIETERVEREIN AN DEN NÄCHSTEN DEUTSCHEN BUNDESTAG

Mietrecht und Mietpreisrecht

1. Die **Mietpreisbremse** muss dringend nachgebessert werden. Die Befristung und die Ausnahmen der erhöhten Vormiete sowie für Modernisierung sind zu beseitigen. Die Rügepflicht ist abzuschaffen, Rückforderungsansprüche sollen ab Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden.

2. Das **Wirtschaftsstrafgesetz** ist so zu ändern, dass es des Beweises des Mieters über die Ausnutzung einer angespannten Wohnungsmarktlage nicht mehr bedarf und die Mietpreisüberhöhung bereits bei 15 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete anzunehmen ist. Oberhalb von 15% über der ortsüblichen Vergleichsmiete wird dann ein Bußgeld fällig!
3. Die Kappungsgrenze bei **Mieterhöhungen** im freifinanzierten Wohnungsbau ist in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf auf 6% in drei Jahren, in anderen Gebieten auf 10% in drei Jahren zu begrenzen. **Mietspiegel** sind durch Erlass einer

wegen Mietrückständen dürfen nur wirksam werden, wenn der Vermieter diese eingeklagt hat und der Mieter auf ein rechtskräftiges Urteil hin den Rückstand nicht leistet. In Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf ist die **Sperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** auf 12 Jahre zu verlängern. **Untervermietung und Wohnungstausch** sind zu erleichtern.

Soziale Wohnraumförderung

6. Der Bund soll auch über 2019 hinaus für die soziale Wohnraumversorgung mitverantwortlich sein. Der erforderliche Rechtsrahmen ist zu schaffen und die Fördermittel sind auf 3 Mrd. €



Verordnung rechtssicherer zu machen. In die ortsübliche Vergleichsmiete sollen alle am Markt gezahlten Mieten eingehen können und nicht nur die der letzten vier Jahre.

4. Die jetzige Mieterhöhungsmöglichkeit nach **Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen** (11% der Investition) ist zu beseitigen und befristet durch eine an der erzielten Energieeffizienz orientierten Zulage zu ersetzen, die den Betrag der erzielbaren Heizkostenersparnis nur geringfügig übersteigen darf.
5. Der **Kündigungsschutz** ist zu verbessern. Eigenbedarfsgründe sind einzuschränken und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung auf einen klar definierten Rahmen zu beschränken. Kündigungen

jährlich zu erhöhen. Die Mittel sollen auch zur Erweiterung eines dauerhaft gebundenen Wohnungsvermögens dienen können.

7. Die Verwendung der öffentlichen Mittel soll in Kombination mit der ergänzenden Länderförderung sowohl für den Neubau, für die Erneuerung des Wohnungsbestands, für den Ankauf von Grundstücken, den Zukauf von Wohnungen und Belegungsrechten durch städtische und landeseigene Wohnungsunternehmen sowie die Einbringung in ein dauerhaft gebundenes Vermögen möglich sein. Zudem ist eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen.



Foto: zettberlin / photocase.de

Boden-, Planungs- und Steuerrecht

8. Ohne Eingriffe in die Boden- und Grundstückspreisentwicklung sowie den Handel mit Immobilien werden Schaffung und Erhalt preisgünstigen Wohnraums in den Zentren der Boomstädte nicht mehr möglich sein. Entsprechende Instrumente zur Regulierung fehlen im Bodenrecht sowie dem Planungs- und Steuerrecht und müssen endlich eingeführt werden. Die kommunalen Vorkaufsrechte sind durch Ausweitung des Erwerbs zu preislimitierten Verkehrswerten zu stärken.
9. Die Städtebauförderung ist auszubauen, die Gebietskulisse um Gebiete mit Verordnungen der sozialen Erhaltungssatzung und der Umstrukturierungssatzung zu erweitern. Mit einer Änderung des Baugesetzbuchs soll die Modernisierungstätigkeit in Milieuschutzgebieten mittels gebiets-spezifischen Mietobergrenzen weiter eingeschränkt und die Kündigungssperrfrist verlängert werden. Ausnahmen vom Verbot der Umwandlungen sind abzuschaffen.

Klimaschutz und Energiewende

10. Klimaschutz und Energiewende sind gesamtgesellschaftliche Aufgaben, die sozial gerecht ausgestaltet werden müssen. Neben der Veränderung des Mietrechts bedarf es klarer Vorgaben zur Senkung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden über einen Stufenplan. Darauf abgestimmt ist mit öffentlichen Fördermitteln sicherzustellen, dass Mieter und Vermieter sowie Eigentümer nicht überfordert werden. Zur Erreichung der klimapolitischen Ziele ist ein abgestimmtes Bündel von ordnungsrechtlichen Maßnahmen, Förderung und Information erforderlich.

Werden Sie Mitglied!



Berliner Mieterverein e. V.

Spichernstraße 1 · 10777 Berlin
info@berliner-mieterverein.de
www.berliner-mieterverein.de
 Info & Termine: ☎ 030-226 260



Wir geben Berliner Mietern eine Stimme
 Werden auch Sie Mitglied