

Stellungnahme des Berliner Mietervereins (BMV) zum Antrag der Fraktion Die Linke an das Abgeordnetenhaus zu Berlin vom 6.11.2024

„Mehr Regulieren ist möglich“

„Der Berliner Mieterverein begrüßt es, dass sich die Partei Die Linke der Frage annimmt, wie die dramatisch schwindende Zahl der Sozialbindungen in Berlin aufgefangen werden kann. Ein solches Programm hätten wir uns zuallererst von der amtierenden Regierung gewünscht. Es ist enttäuschend, dass hier nichts vorgelegt wird, insbesondere nachdem Mieter:innen der betroffenen Wohnungen in der Initiative ‚Pankow gegen Verdrängung‘ bereits im März 2024 eindringlich die Folgen gezeigt haben und den Senat aufgefordert haben, gemeinsam nach Lösungen zu suchen.“ kommentiert Ulrike Hamann-Onnertz, Geschäftsführerin des Berliner Mietervereins, die Situation. Seitdem ist von Senatsseite nichts passiert. „Vor diesem Hintergrund sind wir der Fraktion Die Linke dankbar, dass sie konkrete Vorschläge unterbreitet, um hier Abhilfe zu schaffen.“

Die meisten auf den Tisch gelegten Vorschläge nach Eigenkapitalzuschüssen für die Landeseigenen Wohnungsunternehmen oder die Erhöhung der Vermietungsquoten für WBS-Berechtigte sind nicht neu, sondern bestehen aus einem zusammengeschnürten Paket an notwendigen Maßnahmen, die umgesetzt werden müssen, um in dieser Stadt den Verlust an Sozialwohnungen, der durch frühere Förderprogramme vorprogrammiert war, auszugleichen.

Insbesondere das Instrument des Regulierens wird derzeit überhaupt nicht genutzt. Und das Interessante ist hier: es könnte schon beim Bauen genutzt werden. Denn das Land kann seine Baurecht-Vergabe an bestimmte Bedingungen, wie z.B. eine hohe Quote an bezahlbarem Wohnraum knüpfen. Das gut durchdachte Konzept der Linken geht vor allem davon aus, dass die Marktbedingungen für die Wohnungswirtschaft staatlich gemacht sind und sich auch ändern könnten, wenn es dafür einen politischen Willen gäbe.

Das Paket enthält aber nicht nur abstrakte Vorschläge; vielmehr werden einige schon in der Wohnungspolitik deutscher Städte angewendet. Es ist auch Bestandteil der Forderungen von Mietervereinen, Gewerkschaften und Sozialverbänden und Mietinitiativen bundesweit. Von dem Senat erwarten wir, dass sie nun handelt und die Mieter:innen der auslaufenden Sozialbindungen nicht weiter alleine lässt auf diesem aus den Fugen geratenen Mietmarkt.

Zu den einzelnen Vorschläge nehmen wir detailliert Stellung:

1. Bauen	Bewertung des Berliner Mietervereins (BMV)
Der Senat startet ein kommunales Wohnungsbauprogramm . Dazu sollen den sechs landeseigenen	Der Aufbau eines kommunalen Wohnungsbaus ist sehr sinnvoll, weil private Projektentwicklungsfirmen auch



<p>Wohnungsunternehmen Eigenkapitalzuschüsse zur Verfügung gestellt sowie öffentliche Bau- und Planungskapazitäten aufgebaut werden, mit dem Ziel jährlich mindestens 7.500 dauerhaft gebundene Wohnungen im öffentlichen Eigentum mit einer durchschnittlichen Miete von 7 bis 7,50 Euro/m² zu schaffen, die ausschließlich an WBS-berechtigte Haushalte (bis WBS 220) vergeben werden.</p> <p>50 Prozent der so entstehenden Wohnungen sollen an WBS-berechtigte Haushalte bis WBS 140, weitere 30 Prozent an Haushalte bis WBS 180 und weitere 20 Prozent an Haushalte bis WBS 220 vergeben werden.</p>	<p>den Wohnungsbau der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) extrem verteuern. Projektentwicklung ohne Gewinnerzielungsabsicht würde die Baukosten verringern.</p> <p>Eigenkapitalzuschüsse für den kommunalen Neubau sind dringend notwendig, weil sonst die Mieter:innen der LWU alleine den von der ganzen Stadt benötigten Neubau stemmen müssen. Faire Lastenverteilung ist angesagt!</p> <p>Konzentration auf gebundene Wohnungen ist notwendig, insbesondere, da 60% der Berliner:innen Anspruch auf eine gebundene Wohnung haben.</p> <p>Auch die alten Fehler, für viel staatliches Geld nur temporäre Bindungen zu erkaufen, müssen endlich aufhören. Deshalb ja zu dauerhaften Bindungen – nur wie – dazu vermissen wir Vorschläge im Konzept und möchten sie hier ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Alle landeseigenen Grundstücke, die den LWU übertragen werden, führen zu dauerhaften Bindungen (s.g. Sachwerteinbringungen)➤ Alternativ sollen Grundstücke nicht mehr eingebracht werden, sondern per Erbbaupacht an LWU vergeben werden – mit daran gekoppelter Mietpreisbindung. (dafür das Hamburger Modell anschauen!)➤ Belegungsbindung in München ist bis zu 55 Jahre möglich, in Hamburg 50 gelten derzeit Jahre.
<p>Der Senat novelliert das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung dahingehend, dass Bauherren künftig ab einer Geschossfläche Wohnen von 3.000 Quadratmetern auf 75 Prozent der Geschossfläche Wohnen förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum errichten müssen.</p>	<ul style="list-style-type: none">➤ Berlin kann mehr förderfähigen Wohnraum für das Baurecht verlangen. Andere Städte machen das vor, so z.B. Freiburg (50%), München (60% auf eigenen Flächen), und Münster➤ In München ermöglicht das Programm SoBoN (sozialgerechte Bodennutzung) auf privaten Flächen die Festlegung auf 60% geförderten



	<p>Wohnungsbau mit 40 Jahren Bindungsdauer für private.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Kommunale Wohnungsunternehmen müssen in dem Rahmen sogar dauerhafte Bindungen zur Verfügung stellen. München nutzt den § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die Bauleitplanung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende „sozialgerechte Bodennutzung“ unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten soll.➤ Außerdem agiert München mit dem Sektoralen Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2d BauGB) – einem Instrument für eine Quote für geförderten Wohnraum von 40% auf kleineren Grundstücken, nicht nur größere B-Plan Bauvorhaben. Das fehlt in Berlin noch völlig.
2. Rekommunalisieren	
<p>Der Senat legt ein durch transparente Kriterien untersetztes Ankaufprogramm für Wohnungsbestände mit auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen vor. Das Ankaufprogramm soll sowohl den Ankauf von größeren zusammenhängenden Wohnungsbeständen als auch einzelne von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelte Wohnhäuser umfassen. Der Ankauf wird durch die gezielte Zuführung von Eigenkapital finanziert. Für (re-)kommunalisierten Wohnungen werden nach der Übernahme transparente Maßnahmenpläne zur Instandsetzung und Modernisierung erarbeitet.</p>	<p>Ein Ankaufprogramm ist sinnvoll, weil nur in kommunalem Eigentum eine vernünftige Mietpolitik gesteuert werden kann. Zentraler neuer Punkt ist hier, die Ankaufpolitik auch mit der Zuführung von Eigenkapital zu unterlegen. Bisherige Praxis des Ankaufs war, dass große private Wohnungskonzerne ihre ungepflegten Bestände – die sie meist sogar billig aus landeseigenen Beständen erworben haben – zum Marktwert verkauft haben. Das darf keinesfalls so weitergehen. Für viele Mieter:innen ist die Rekommunalisierung oft noch nicht einmal ein Gewinn, weil sie die Vorteile nicht erkennen können, wenn auch nicht genügend Geld für Instandsetzung der maroden Infrastruktur da ist oder durch outgesourcte Dienstleistungen wie Fletwerk keine Ansprechpartner vorhanden sind. Ein Zuschussprogramm für den Ankauf sollte auch für Genossenschaften offenstehen, wenn diese dauerhafte Mietpreisbindungen gewährleisten.</p>
Dem Abgeordnetenhaus wird bis Juni 2025 ein Gesetz zur	Der Mieterverein erwartet ebenso eine Umsetzung des mit demokratischer



Vergesellschaftung großer, privater Wohnungsunternehmen zur Beschlussfassung vorgelegt.	Mehrheit entschiedenen Volksentscheides.
3. Regulieren	
Der Senat legt ein Förderprogramm auf, um auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen zu verlängern und neue Sozialbindungen im Bestand anzukaufen.	Es ist sicher nicht falsch, die Mietpreisbindungen durch Fördermittel zu verlängern. Es ist vor allem preiswerter, als sozialen Neubau oder der soziale Preis, der durch die Verdrängung der Mieter:innen bei Eigenbedarf entsteht.
Der Senat stockt das Förderprogramm „Soziale Wohnraummodernisierung“ zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen nach energetischer Sanierung deutlich auf. Zudem soll der Senat ein kommunales Sanierungsprogramm auflegen, welches die jährliche Zuführung von Eigenkapital durch das Land Berlin an die landeseigenen Wohnungsunternehmen beinhaltet, um eine warmmietenneutrale Modernisierung der landeseigenen Bestände zu finanzieren.	Auch die Modernisierungsförderung kann und sollte genutzt werden, um Belegungs- und Mietpreisbindungen zu erzielen. Das derzeitige Programm Soziale Wohnraummodernisierung 2023 – SWM 2023 ist aufzustocken – das begrüßen wir sehr, denn unser Gebäudebestand hat hier massive Defizite und kann so mit attraktiver Förderung auch neue Bindungen produzieren. Ein kommunales Sanierungsprogramm ist dringend nötig, damit die LWU die große Aufgabe der ökologisch notwendigen Modernisierung auch sozial umsetzen können.
Der Senat legt eine Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes vor, mit dem Ziel, dass künftig 75 Prozent der jährlich bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte (bis WBS 220) vergeben werden.	Das Land kann vor allem die Wohnungspolitik der LWU gestalten . Das wurde ausdrücklich durch einen Volksentscheid mit dem Wohnraumversorgungsgesetz eingeführt. Damit kann das Land Mieterhöhungen kappen und Vergabequoten festlegen. Bei einem Bestand von etwa 18% landeseigener Wohnungen kann Berlin hier zur Wohnraumversorgung beitragen. Der Berliner Mieterverein fordert gemeinsam mit DGB, Verdi , und dem Paritätischen Wohlfahrtsverband schon seit 2022 eine Quote von 75% WBS bei der Wiedervermietung.
Der Senat wird aufgefordert zu prüfen, inwiefern sich aus der Gesetzgebungskompetenz für eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung Spielräume für eine gesetzliche Sozialwohnungsquote für private	Das sicherlich interessanteste Instrument der gesetzlichen Regelung der Wohnraumbewirtschaftung könnte zügig für den Ausgleich der schnell abschmelzenden Bindungen sorgen. Die enormen Preise , die momentan für die Neuvermietung gefordert werden,

Wohnungsunternehmen ergeben, um Wohnungsunternehmen zu verpflichten, einen Anteil der jährlich neu zu Vermietung kommenden Wohnungen (bis zu 35 Prozent) an WBS-berechtigte Haushalte zu vermieten. Das Prüfergebnis ist dem Abgeordnetenhaus zuzuleiten.

zeigen, dass der Wohnungsmarkt viel stärker reguliert werden muss. Die Mietpreisbremse wird an vielen Stellen nicht eingehalten, freiwillige Selbstverpflichtungen in Bündnissen werden nicht eingehalten. Die Wohnungswirtschaft muss geregelt werden. Die **Regelungskompetenz** für das Wohnungswesen hat das Land nach unserer Auffassung und die muss es endlich nutzen.

Berlin, den 06.11.2024

Ulrike Hamann-Onnertz