

Den Markt regulieren, bezahlbare Mieten schaffen!

Im Jahr 2024 ist die Solidarität und das Engagement aller Mieter:innen gefragt, denn der Mietmarkt ist selbst gegenüber dem Vorjahr noch mehr unter Druck geraten. Immens hohe Heizkosten und Nachforderungen lassen inzwischen viele Mietende verzweifeln. Hinzu kommen Berichte der Immobilienportale über noch weiter gestiegene Angebotsmieten. Berlin konnte seinen traurigen Rekord auf Platz zwei der deutschen Großstädte halten: In den vergangenen 10 Jahren seit 2013 sind die durchschnittlichen Angebotsmieten um ca. 75% geklettert, in den letzten 5 Jahren seit 2018 um 40%. Als wäre das nicht genug, stehen den Miethaushalten Mieterhöhungen nach § 558 BGB ins Haus, in großem Maßstab sogar bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), wo zum Jahresbeginn 2024 wichtige mietendämpfende Regelungen durch die neue Kooperationsvereinbarung abgeschafft wurden. Ein deutlicher Anstieg von temporär vermietetem und möbliertem Wohnraum, der die Mietpreislösung umgeht und durchschnittliche Mieten von 24,44€/qm (All-In-Miete) aufruft, zeugt von dringendem Regulierungsbedarf.

Das Bundesjustizministerium verweigert selbst die Umsetzung der notwendigen und im Koalitionsvertrag vereinbarten Reformen im Mietrecht. Für die Neue Wohngemeinnützigkeit, mit der ein **gemeinwohlorientierter Sektor** gestärkt werden kann, wurden nach drei Regierungsjahren bisher nur Eckpunkte erstellt ohne finanzielle Zusagen des Finanzministers Lindner (FDP). Die Absenkung der Kappungsgrenze von 15% auf 11% bei Mieterhöhungen wird vom Bundesjustizminister Buschmann (FDP) blockiert. Für einen besseren Mieterschutz im Sektor der immer stärker um sich greifenden möblierten Vermietung sieht das Bundesjustizministerium keinen Bedarf. Einen dringend notwendigen Systemwechsel im Sozialen Wohnungsbau, der dauerhafte Sozialbindungen ermöglichen würde, unternimmt die derzeitige Regierung nicht.

Die Folgen der bundespolitischen Untätigkeit für Berlin sind dramatisch: Bis 2025 wird Berlin über 30.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen verlieren. Das reguläre und vorzeitige Ende der Sozialbindungen des Sozialen Wohnungsbaus wird in 2024 und 2025 alleine 14.309 Wohnungen frei vermietbar machen. Durch das Ende der Förderung von Wohnungen aus drei Förderprogrammen (ModInst, Sozialwohnungen, Belegungsbindungsgesetz) verliert Berlin zusätzlich Wohnungen, die dann dem Druck von Preistreibern, Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen ausgesetzt sind. Durch diese verfehlte Politik gehen insgesamt mehr bezahlbare Wohnungen verloren, als neue entstehen.

Die Bundes- und Landespolitik muss daher endlich die Ursachen der Probleme der Mieter:innen anerkennen und gegenlenken:

1. Finanzmarktorientierte Wohnungskonzerne

Wenn immer mehr Wohnungen extremem Verwertungsdruck ausgesetzt sind, dann spüren das die Mieter und Mieterinnen deutlich. Bei den finanzmarktorientierten großen Immobilienkonzernen wird selten in den Bestand investiert und es fehlen notwendige Instandsetzungen, vor allem spürbar als Ausfälle von Heizungen und Fahrstühlen. Dabei werden trotzdem alle Möglichkeiten für Mieterhöhungen ausgeschöpft. Die **Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen**, für die bereits 2021 eine deutliche Mehrheit im Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ gestimmt hat, wird vom Senat nicht angegangen. Das von der Regierung vorgeschlagene Rahmengesetz entspricht nicht dem, was die Expert:innenkommission in ihrem Abschlussbericht empfohlen hat. Demnach ist eine Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände nach Artikel 15 Grundgesetz verfassungsgemäß, Berlin besitzt die Landeskompetenz und die Grenze von 3.000 Wohnungen als Vergesellschaftungsgrenze scheint rechtmäßig. Der Senat ist in der bisher unerfüllten

Pflicht, den Beschluss des Volksentscheids von 2021 umzusetzen. Noch ungeklärt sind die Entschädigungshöhe und der Entschädigungsweg. Diese leiten sich aus der künftigen Bewirtschaftung der zu vergesellschaftenden Bestände ab. Die Volksentscheids-Initiative lässt derzeit einen Gesetzesentwurf erarbeiten, der die Vergesellschaftung nun per Gesetz umsetzen soll. Hier wird der BMV gefragt sein, ein neues Volksbegehren zu unterstützen.

Auch jenseits davon gilt es, so viele Wohnungen wie möglich dem spekulativen Markt zu entziehen und durch Ankauf und die verbliebenen Möglichkeiten der Ausübung des Vorkaufsrechts den Anteil gemeinwohlorientierter Wohnraumbewirtschaftung zu erhöhen. Dabei sollen alle gemeinwohlorientierten Akteure, soziale Träger, Genossenschaften und Landeseigene Wohnungsunternehmen durch das Land unterstützt werden.

2. Zu viele Mieterhöhungen im Bestand

Mit dem neuen **Mietspiegel 2024** erwarten wir eine Mietsteigerungswelle. Auch in diesen Mietspiegel werden viele überhöhte Mieten einfließen. Der Senat ist aufgefordert, die im Koalitionsvertrag vereinbarte Mietpreisüberprüfungsstelle einzurichten, Verstöße zu dokumentieren, diesen nachzugehen und eine wirksame Mietpreisbegrenzung durchzusetzen. Viele Mieterinnen und Mieter leben bereits an ihrer Belastungsgrenze. Deshalb soll Berlin sich dringend beim Bund für eine Länderöffnungsklausel einsetzen, um wieder eine Mietendeckelung zu ermöglichen. Im Rahmen einer Regulierung des Berliner Wohnungswesens soll das Land die Sicherung bezahlbarer Mieten und die Einführung dauerhafter Sozialbindungen schaffen. Dabei soll die Einführung der öffentlich-rechtlichen Wohnraumbewirtschaftung durch ein Gesetz (Wohnraumsicherungsgesetz/Wohnungswirtschaftsgesetz) erfolgen.

Eine Deckelung der Mieterhöhungen landeseigener Wohnungen könnten sich spürbar mietpreisdämpfend auswirken und damit den Mietspiegel entsprechend beeinflussen.

3. Wohnungen in der Verwertungsspirale

Der starke Anstieg von **Eigenbedarfskündigungen** wird vom BMV mit Sorge begleitet. Hier muss der Mieterschutz dringend verbessert werden. Die Möglichkeiten der Eigenbedarfskündigung sollten grundsätzlich eingeschränkt werden. Eine Zwangsräumung darf nicht in einer Wohnungslosigkeit enden. Oft ist der Eigenbedarf **vorgetäuscht**, was auch durch eine staatliche Stelle überprüft und durch Strafjustiz stärker geahndet werden sollte. Die Betroffenen müssen während der Räumungsverfahren mehr Hilfe durch Bezirke und Gerichte erhalten.

Die aufgrund von vorgetäushtem Eigenbedarf gekündigten Wohnungen werden häufig auf Plattformen angeboten, wo versucht wird, durch Möblierung und temporäre Vermietung die Mietpreisbremse zu umgehen. Insbesondere Mieter:innen aus Ländern, die ein schwaches Mietrecht kennen, geraten in diese teilweise wucherverdächtige Mietfalle und brauchen Unterstützung. Der BMV setzt sich dafür ein, Regulierungsmöglichkeiten zu finden, um die verlorenen Wohnungen wieder dem regulären Wohnungsmarkt zurück zu führen.

4. Fehlende Transparenz in der Fernwärme und in der Kommunalen Wärmeplanung

Die Themen Energiekosten und Klimawandel beschäftigen auch die Mieter:innen, die selbst wenig dafür tun können, dass der Gebäudesektor weniger CO₂ verbraucht, aber dennoch dafür zahlen müssen. Die Heizkostenabrechnung muss insgesamt transparent und nachvollziehbar sein. Die tatsächlichen Kosten des Energielieferanten müssen nachgewiesen werden. Eine Angabe der Ablesefirma reicht nicht aus. Auch die Fernwärme zeigt sich als Preistreiber bei den Heizkosten. Solange der Markt nicht reguliert ist, Börsenpreisindizes die Energiepreisentwicklung beeinflussen und weder Transparenz noch Preiskontrolle bei der Preisbildung der Fernwärme gelten, wird der Energiemarkt zur nächsten Kostenfalle der Mieter:innen und wird das Misstrauen in die Wärmewende wachsen. Es braucht daher dringend Preisaufsicht und Transparenz in der Preisbestimmung der Fernwärme.

Die geplante **Wärmewende** darf nicht zulasten der Miethaushalte gehen. Daher begleiten wir die Debatte um die Wärmewende und kommunale Wärmeplanung kritisch und fordern vom Senat vor allem ein **transparentes Verfahren ein, das die Mieterschaft einbindet**. Die Wärmewende darf nicht hinter verschlossenen Türen vorbereitet werden. Der angekündigte, milliarden schwere Klimafonds oder eine vergleichbare Finanzierung muss so schnell wie möglich rechtssicher auf den Weg gebracht werden, für die Erarbeitung der Vergabekriterien sollte ein **dauerhafter Beirat aus Wissenschaft, Verbänden und Zivilgesellschaft** eingerichtet werden, der dem geplanten Lenkungsausschuss und dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses Empfehlungen gibt.

5. Zu wenig leistbarer Neubau

Beim Neubau von Wohnraum wird gerade in der Innenstadt fast nur hochpreisig gebaut, da die Kommune bei bestehendem Baurecht wenige Eingriffsmöglichkeiten hat. Durch das **Baulandmobilisierungsgesetz** wurde mit den **sektoralen Bebauungsplänen** ein Instrument gefunden, das der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen dienen soll. Doch das Instrument ist befristet und läuft zum 31.12.2025 aus. Der Berliner Mieterverein setzt sich für die Entfristung im Baulandmobilisierungsgesetz sowie die Anwendung und Ausweitung sektoraler Bebauungspläne ein, die den gemeinwohlorientierten Sektor auch im Neubau stärken sollen.

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum muss aber auch der Bestand an **leerstehenden** Gewerbe- und Wohnimmobilien genutzt und der Schwerpunkt auf **Umnutzung und Erhalt** statt Abriss und (teurerem) Neubau gesetzt werden. Auf den Prüfstand sollte auch der nicht unerhebliche Bestand von leerstehenden und ungenutzten Bundesimmobilien. Unser knappes landeseigenes Bauland soll vor allem mit leistbaren Wohnungen bebaut werden. Die vom Bund im Baulandmobilisierungsgesetz ermöglichte erweiterte Anwendung des **Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke** muss endlich von Berlin genutzt werden.

Unsere Forderungen: Für einen großen gemeinwohlorientierten Sektor und starke Regulierung der Mieten

Wohnen ist ein Grundrecht und in der Berliner Verfassung ausdrücklich als Staatsziel verankert. Der BMV fordert vor diesem Hintergrund den Ausbau des gemeinwohlorientierten Sektors. Dazu gehört die **soziale Bewirtschaftung der landeseigenen Wohnungsunternehmen**, die Unterstützung der **Vergesellschaftungsbestrebungen**, die **Umsetzung der Neuen Wohngemeinnützigkeit** und die Kritik an den Geschäftsstrategien der finanzmarktgetriebenen Wohnungsunternehmen. Gleichzeitig mit dem Ausbau des gemeinwohlorientierten Sektors muss der **gewinnorientierte Sektor viel stärker reguliert** werden. Dazu zählen weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen, z. B. ein Landesgesetz, das der Wohnungswirtschaft Vorgaben an die Vermietung macht, die sektoralen Bebauungspläne und die Kontrolle der Mietpreisbremse bis hin zum Wirtschaftsstrafgesetz.

Wohnen ist in manchen Bereichen unserer Stadt **noch bezahlbar aufgrund von früheren mieterschützenden Regelungen und Programmen**. Sorgen wir dafür, dass in unserer Stadt der bezahlbare Wohnraum erhalten bleibt und es wieder mehr Wohnungen gibt, die der Verwertungslogik entzogen sind!

Was im Bund geschehen muss:

1. Neue Wohngemeinnützigkeit endlich einführen
2. Vorkaufsrecht wiederherstellen und stärken
3. Befristete Regelungen zum Mietrecht und Baugesetzbuch (wie z.B. Mietervorkaufsrecht und Umwandlungsverbot) entfristen
4. Eigenbedarf deutlich einschränken und Härteeinwände stärken
5. Möbliertes Wohnen regulieren
6. Im Koalitionsvertrag vereinbarte Mietrechtsreformen unverzüglich umsetzen
7. Indexmieten regulieren
8. Mietpreisbremse verlängern und schärfen

9. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gegen Mietwucher anwendbar machen
10. Länderöffnungsklausel für wirksame Mietbegrenzung (Mietendeckel)
11. Regulierung und Transparenz der Preise für Fernwärme

Was in Berlin geschehen muss:

1. Gemeinwohlorientierten Sektor stärken durch Umsetzung der Vergesellschaftung, Ankauf von Wohnungsbeständen und Unterstützung der Neuen Wohngemeinnützigkeit
2. Mieterhöhungen bei den Landeswohnungsunternehmen stärker begrenzen und Kündigungssperren bei Energieschulden einführen
3. Soziale Orientierung der Landeswohnungsunternehmen schaffen, indem die Belastung der Miethaushalte reduziert und an den realen Einkommen ausgerichtet wird
4. Mieter:innen-schützende Regulierungen und Kontrollen einführen: ein Amt für Wohnungswesen soll die Mietpreisbremse kontrollieren, das Wirtschaftsstrafgesetz durchsetzen und Verstöße sanktionieren
5. Eigenbedarfskündigungen nachverfolgen
6. Bezahlbaren Neubau prioritär behandeln, Quoten mit dauerhaften Sozialbindungen einführen
7. Umbau fördern und Umwidmung von Gewerbeflächen für leistbaren Wohnraum forcieren
8. Sektorale Bebauungspläne für die soziale Wohnraumversorgung nutzen
9. Wärmewende sozial und klimagerecht umsetzen. Mitsprache der Mieter:innen sicherstellen
10. Leerstand, Abriss und sonstige Zweckentfremdung bekämpfen
11. Wohnungswesen in Berlin umfassend regeln und die soziale Wohnraumbewirtschaftung einführen

Berlin, 08.04.2024
Vorstand und Beirat