

Bündnis Junge Genossenschaften Berlin

c/o Ulf Heitmann – ulf.heitmann@bremer-hoehe.de
und Andreas Barz – andreas.barz@studentendorf.berlin

– Fon 030-446 776 0
– Fon 030-93 95 04 20

Position des Bündnisses Junger Genossenschaften Berlin zum geplanten Berliner Mietengesetz

1. Die in unserem Bündnis organisierten 29 Genossenschaften begrüßen die Bemühungen der Berliner Landesregierung und der Regierungskoalition, wirksame Maßnahmen zur sozialverträglichen Begrenzung der Mietenentwicklung in Berlin zu realisieren. Insbesondere teilen wir das Ziel der Landespolitik, einkommensschwache Haushalte vor Verdrängung aus ihrem sozialen Umfeld zu schützen. Ebenso unterstützen wir die Forderung, Vermieterinnen und Vermieter, die strukturell aufgrund Ihrer Verfasstheit dauerhaft preiswerten Wohnraum bewirtschaften, in besonderer Weise zu fördern und sie in die Lage zu versetzen, neuen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Hierfür ist noch viel zu tun.
2. Wir sind aber sehr überrascht, in welcher Weise die „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz“ (Stand 4.6.2019) diese Intentionen aufzunehmen versuchen. Wir halten die darin enthaltene zurzeit bevorzugte Variante eines Mietenstopps für nahezu alle Wohnungen für nicht geeignet, die angestrebten wohnungspolitischen Ziele der Koalition zu erreichen. Insbesondere werden dadurch diejenigen Vermieterinnen und Vermieter in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit eingeschränkt, die die Mietenentwicklung in ihren Beständen langfristig an den tatsächlichen Kosten und Risiken orientieren. Mit einem solchen „Mietenstopp“ werden vor allem die von r2g häufig als Partner bezeichneten sog. „Gemeinwohlorientierten“ noch weniger in der Lage sein, aktive Kooperationen mit dem Land Berlin bei der Lösung der Wohnungsprobleme einzugehen, als bisher schon.
3. Der Zeitpunkt der Wirksamkeit des Mietenstopps, der im Eckpunktepapier genannt wird, soll der Tag der Beschlussfassung im Senat sein (geplant am 18.06.2019). Damit soll den Vermietern offenbar die Möglichkeit genommen werden, in dem Zeitraum zwischen Veröffentlichung der Gesetzesidee und Veröffentlichung des Gesetzes im Berliner GVBl die gemäß Mietspiegel 2019 bestehenden Möglichkeiten der Mieterhöhung zu nutzen. Ob eine solche Regelung zulässig ist, ist stark anzuzweifeln, da sie gegen das grundgesetzlich verankerte und völkerrechtlich anerkannte Rückwirkungsverbot belastender Rechtsakte verstößt (nullum tributum sine lege). In jedem Fall brächte diese Vorschrift viele Genossenschaften in wirtschaftliche Probleme, die ihre Nutzungsentgelte in den letzten Jahren nicht erhöht haben, aber im Geltungszeitraum des Mietenstopps dringend auf ihre Anpassung angewiesen sind, um steigende Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten abzufangen.
4. Der Mietenstopp berücksichtigt nämlich nicht, dass vor allem Genossenschaften und andere o. g. Trägerformen in aller Regel nur die Kostensteigerungen an ihre Bewohnerhaushalte weitergeben, die nicht von ihnen zu beeinflussen sind, also höhere Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Kapitalkosten sowie steigende Risiken aufgrund von Gebäudealter und mittelfristigem Instandsetzungsbedarf. Eine vorausschauende Gebäudebewirtschaftung im Sinne der Mieterinnen und Mieter wird durch diesen Gesetzesvorschlag erheblich erschwert.
5. Dieses Gesetz wird vor allem unsere Aktivitäten, sich um Bestandserwerb z. T. sanierungsbedürftiger Altbauten zu bemühen, stark schwächen. Solche Vorhaben sind überhaupt nur zu realisieren, wenn die betreffenden Mieter bereit sind, höhere Mieten zu zahlen, die teilweise über den Mietspiegelwerten liegen müssen. Diese Möglichkeiten der Schaffung von Wirtschaftlichkeit eines bewohnergetragenen Projekts soll nun sanktioniert werden.

6. Der Gesetzesvorschlag wirft mehr rechtliche und Verfahrensfragen auf, als er Antworten enthält. Insgesamt wird aber deutlich, dass mit der Einführung weiterer Genehmigungen und Anzeigepflichtigen Rechtsunsicherheiten entstehen werden und der sowieso stark überregelte Bereich der Wohnungsbewirtschaftung noch unattraktiver und aufwändiger wird.
7. Auch die reine Kopplung der Mieterhöhungsmöglichkeiten an die Inflationsrate (Alt. 1) verbessert diesen Umstand nicht wesentlich, denn die Preis- und Gehaltsentwicklung im Wohnungswesen ist von der allgemeinen Teuerung entkoppelt. So betrug die Inflation in Deutschland von 2015-2019 nur ca. 5,5 %, die Baupreise stiegen in derselben Zeit jedoch um ca. 18%, die Gehaltstarife der Wohnungswirtschaft um mehr als 10%. Die Risiken der Entwicklung am Kapitalmarkt scheinen zurzeit gering, aber auch dieser Umstand kann sich schnell ändern. D. h. die Kopplung der Mietentwicklung allein an die allgemeine Teuerungsrate geht in unseren am Kostenmietprinzip orientierten Genossenschaften zulasten der Gebäudesubstanz und letztlich der Bewohnerhaushalte.
8. Wir sind überwiegend der Auffassung, dass sich das Land Berlin mit dem Mietspiegel ein belastbares Instrument geschaffen hat, das allgemein von allen Seiten anerkannt ist. Der Mietspiegel 2019 wird sowohl von Vermieter- als auch Mieterverbänden mitgetragen. Das Land Berlin und die Koalitionäre haben bis vor ganz kurzer Zeit damit argumentiert, seine Maßstäbe seien wissenschaftlich ermittelt; an ihnen habe sich Mietentwicklung zu orientieren. *Gerade die r2g-Koalition hat in den letzten Jahren dieses Werkzeug der Stadt- und Wohnungspolitik - trotz der bekannten Mängel - vehement verteidigt. Seine Kritiker wurden öffentlich gebrandmarkt. Es ist nicht nachzuvollziehen, wieso nun die gleiche Koalition zu einer anderen Auffassung gelangt. Ziel muss es sein, rechtliche Instrumente in Anwendung zu bringen, die diejenigen Vermieter treffen, die gegen die Miethöhevorschriften verstoßen. Wir sprechen uns ausdrücklich für einen wirksamen Mietendeckel und gegen einen generellen Mietestopp aus!*
9. Die Annahme, mit der so genannten Härtefall-Regelung die Unbill, die den gemeinwohlorientierten Vermietern durch das Gesetz entstehen, schon auszugleichen, zeigt die äußerst dirigistische und nicht-partnerschaftliche Haltung, welche die aktuelle Wohnungspolitik des Landes Berlin prägt. Vermieter, die seit Jahrzehnten gerade aufgrund ihrer Selbstbestimmung durch die Nutzer*innen stabile Wohnraumversorgung möglich machen und mietpreisdämpfend auf den Markt wirken, zu Bittstellern zu machen, ist das Gegenteil partnerschaftlichen Handelns. Die angeblich gewollte „stärkere Unterstützung“ der Wohnungsgenossenschaft des Koalitionsvertrags wird damit ad absurdum geführt.

Sehr geehrte Damen und Herren, wir bitten Sie nachdrücklich, über Ihre in dem Eckpunktepapier niedergelegten Ideen nochmals grundsätzlich nachzudenken. Nach wie vor sind wir bemüht, unseren Beitrag zum Wohnungsbau und zur Bewahrung sozialverträglicher Mieten und Nebenkosten zu leisten, müssen aber dringend darauf aufmerksam machen, dass mit einem solchen Berliner Mietengesetz unsere Rolle als mögliche Partner noch kleiner würde.

Berlin, 8. Juni 2019

Ulf Heitmann
Sprecher des Bündnisses junger Genossenschaften Berlin

Andreas Barz