



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 39/2017

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
Bayernring 27 a
12101 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Kritische Auseinandersetzung mit der neuen Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und Wohnungsbaugesellschaften

Der Berliner Senat hat am 05.04.2017 mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften die neue Kooperationsvereinbarung „**Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung**“ geschlossen

(http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1704/nachricht6325.html).

Diese hat bezüglich des Wohnungsbestandes und der Mieten folgende Eckpunkte:

1) Wohnungsneubau und sozial ausgerichtete Bestandspolitik

a) **Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestandes** von derzeit rd. 320.000 auf rd. 360.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau im Jahr 2021 (unter Einbezug der Berliner Wohnungsbestände der berlinovo)

b) **Errichtung von mindestens 30.000 Wohnungen** bis 2021 durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einem ausreichendem Angebot an Gewerbeeinheiten für Neubauprojekte

c) **Einbringung von landeseigenen Grundstücken**; der daraus resultierende Vermögenszuwachs wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus genutzt

d) Bei **Neubauprojekten** mit Baubeginn ab 01.07.2017 grundsätzlich mindestens **50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte** und die anderen 50 % im freifi-

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

nanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10 €/m²/mtl. mit einer angemessenen Preisdifferenzierung

e) Durch **Bestandsankäufe** sollen mindestens **10.000 Wohnungen** bis 2021 erworben werden

f) Liegt die Miete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m²/mtl. nettokalt, wird mindestens **jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m²/mtl. an WBS-berechtigte Haushalte** erfolgen

g) Zur sozialen Stabilisierung von Quartieren werden das **Vorkaufsrecht in Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten** sowie der Erwerb von Sozialwohnungen in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswerten Wohnraum verstärkt ausgeübt und Vorkaufsrechts-Verordnungen gezielt erlassen

h) Anreize schaffen für den **Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnung**, um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren

2) Sozialverträgliche Mieten

a) **60 %** der jährlich zu **Wiedervermietung** kommenden Wohnungen im Bestand werden **an WBS-Berechtigte** max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter Beachtung der Berliner Mischung vermietet; hiervon werden 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen (Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studenten, betreutes Wohnen sowie vergleichbare Bedarfsgruppen) vermietet

b) Bei **Mieterhöhungen** wird sichergestellt, dass die Mieten in Summe für die Bestandsmietverträge **um nicht mehr als 2 % jährlich** steigen; Mietanhebungen werden auf max. 4 % innerhalb von zwei Jahren begrenzt

c) Bei Nettokaltmieten von Bestandsmietverträgen über 30 % des Haushaltsnettoeinkommens **Absenkung bei Härtefällen auf 30 %**

d) Die **Modernisierungsumlage** wird auf maximal **6 %** der aufgewandten Modernisierungskosten begrenzt und die Nettokaltmiete darf nach erfolgter Modernisierung und unter Berücksichtigung der Modernisierungsumlage die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen; zudem greift die Härtefallregelung. Das gilt für alle Modernisierungsankündigungen, die ab dem 01.11.2016 ausgesprochen wurden.

e) Die Kooperationsvereinbarung ist anzuwenden auf **Mieterhöhungserklärungen**, die **ab 01.01.2017** ausgesprochen wurden. Zusätzlich für Mieterhöhungserklärungen mit Wirksamkeit ab 01.01.2017, die über 8 % Mieterhöhung in den vergangenen vier Jahren oder über 30 €/mtl. liegen

f) **Verbesserung des Mieterschutzes** vor außerordentlichen fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen und Vermeidung von Räumungen und Wohnungsverlust

Kommentar des AMV

„Der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. befürwortet ausdrücklich die neue Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ als dringend erforderliche und ungemein wichtige Vorkehrung für die Mieterinnen und Mieter, um diese mit bezahlbarem Wohnraum versorgen und vor unsozialen Mieten schützen zu können“, sagte der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. Die Verein-

barung enthält laut Piper „zumindest viele richtige und gute Maßnahmen, kann jedoch in einzelnen Bereichen nicht ohne Kritik und Verbesserungswünsche bleiben:

1) Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich für **Neubauprojekte** mit Baubeginn ab 01.07.2017 verpflichtet, grundsätzlich mindestens **50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten** anzubieten. Die Quote von 50 % ist nicht deckungsgleich mit der Förderung des Neubaus von 3.000 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aus Mitteln des Sondervermögens Wohnraumförderfonds. Entsprechend der Förderungsquote hätte die **Vermietungsquote** analog der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand **60 %** betragen müssen.

2) Durch **Ankäufe** sollen mindestens 10.000 Wohnungen bis 2021 dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zugeführt werden. Sofern die Miete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m²/mtl. nettokalt liegt, hat mindestens **jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m²/mtl. an WBS-berechtigte Haushalte** zu erfolgen. Hier besteht ein Widerspruch zur Wiedervermietung. Dort beträgt die Quote 60 %. Diese Quote sollte auch bei Neuvermietungen bei angekauften Objekten gelten.

3) Die Vereinbarung gilt für **Mieterhöhungserklärungen**, die **ab 01.01.2017** ausgesprochen wurden und werden. Zusätzlich gilt sie für Mieterhöhungserklärungen **mit Wirksamkeit ab 01.01.2017**, die über 8 % Mieterhöhung in den vergangenen vier Jahren oder über 30 € pro Monat liegen. Sofern eine Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen oder Mietzahlungen erfolgten, können die Mieterinnen und Mieter **die Einhaltung dieser Kriterien beantragen**. Hier besteht ein Widerspruch zu den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag. Die Vereinbarung hätte rückwirkend für alle Mieterhöhungserklärungen ab dem 18.09.2016 gelten müssen. Das Antragserfordernis, dass Mieter einer Mieterhöhung vor dem 01.01.2017 einen Antrag stellen müssen, ist nicht akzeptabel. Bei vielen Mieter wird es aus Unkenntnis bei der höheren Miete bleiben. Das ist sozial ungerecht.

4) Die **Umlage von Modernisierungskosten** bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist dergestalt begrenzt, dass die Nettokaltmiete höchstens um **6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten** erhöht werden darf und auf einen Betrag begrenzt ist, der die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigt. Der AMV hätte sich hier gewünscht, dass Modernisierungen auf Maßnahmen der energetischen Modernisierung, des Abbaus von Barrieren sowie des Einbruchschutzes beschränkt werden und die Umlage nur **bis zur Amortisation der Modernisierungskosten** gilt.

Berlin, den 06.04.2017

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV