

## Was müssen die Landeswohnungsunternehmen heute leisten?

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat sich in den letzten zwei Jahren weiter zugespitzt. Immer öfter liest und hört man von Investoren auf dem internationalen Finanzmarkt, die seit Jahrzehnten angestammte Mieter\*innen aus ihren Wohnungen durch Ankäufe von Wohnungen und Häusern, durch brutale Modernisierungen und durch Herauskaufen verdrängen wollen. Dagegen formiert sich zugleich immer stärker der Widerstand der Betroffenen. Bisheriger Höhepunkt des Widerstands ist die bisherige große Zustimmung in der Berliner Bevölkerung zu der Initiative „DW und Co enteignen“. Beide Sachverhalte machen aktuell gegenüber 2017 eine neue Qualität aus.

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) bleiben dabei nicht außen vor. Trotz glänzender Unternehmensbilanzen mit insgesamt bis zu 200 Mio. Gewinn pro Jahr sind sie an der „Herausmodernisierung“ aktiv beteiligt. Die sechs LWU haben sich im Jahr 2017 in einer „Kooperationsvereinbarung“ (KoopV) mit dem Senat in vorsichtigen Schritten auf bestimmte Maßnahmen in den Bereichen Miethöhe, Modernisierungskosten, Beteiligung betroffener Mieterhaushalte geeinigt. Diese Ansätze der Steuerung der LWU durch die Politik müssen ausgebaut werden.

In dem Papier der AG MVE geht es primär um den politischen Willen der regierenden Koalition, Steuer herumzureißen und eine spürbare Entlastung auf dem Wohnungsmarkt und damit eine wirksame Entspannung für 1,4 Mio. Berliner Mieter\*innen durchzusetzen. Das vom Mietenvolksentscheid durchgesetzte Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) weist den LWU den Auftrag der Wohnungsversorgung und des Wohnungsmarktes zu. In der in Berlin sich verschärfenden Lage müssen beide Aufträge gestärkt werden.

Die doppelt neue Qualität der Lage in Berlin und des Widerstands der Initiativen im Vergleich zu 2017 macht eine qualitative Überarbeitung der geltenden KoopV von 2017 unumgänglich, der eine bloße Anpassung einzelner Eckwerte nicht gerecht wird. Mit einer auf dieser Basis erneuerten „Koopv2019“, die auch die Frage der Mietenregelung umfasst, lassen sich der Zorn und das Misstrauen der betroffenen Mieter\*innen in die Fähigkeiten von Politik und LWU abbauen. Dazu bedarf es zugleich des Ausbaus der konstruktiven Zusammenarbeit unter den Mieter-Organisationen.

Die von uns vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich auf folgende sieben Bereiche zusammenfassen - getrennt aufgeführt nach Bestand, Wiedervermietung und Neubau, geförderte und ungeförderte Wohnungen, Modernisierung und Beteiligung:<sup>1</sup>

- **Mietentwicklung bzw. Kappung, z.B. auf maximal ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) im Neubau, bei Wiedervermietung auf OVM minus 10%**
- **Vergabe freierwerdender Wohnungen an förderungswürdige Haushalte, z.B. 66% an WBS-Berechtigte**
- **Mietzuschuss ab der Belastung der WARMmiete > 30% des Haushaltsnettoeinkommens**
- **Umlage der Modernisierung auf 4 % der Kosten, begrenzt auf deren Amortisierung**
- **Modernisierung nur mit mehrheitlicher Zustimmung der Mieterschaft**
- **Strikte Trennung von Instandhaltung und Modernisierung**
- **Förderung von Mieterräten und Mieterbeiräten durch Unternehmen, Förderung ihrer Zusammenarbeit (inkl. gesetzlicher Verankerung)**

<sup>1</sup> s. dazu im Einzelnen das Papier der AG MVE „Novellierung der Kooperationsvereinbarung 2017“. Die Maßnahmen drücken die Veränderungen gegenüber der geltenden KoopV von 2017 aus.