

Der private Wohnungsmarkt in Berlin

- **70 % aller Mietwohnungen in Privatbesitz**
- **unter dem Druck des anlagesuchenden Kapitals ist internationales Finanzkapitals zu max. Rendite gezwungen, Berlin mit niedrigem Mietniveau optimales Anlagefeld im int. Vergleich**
- **Mit dreisten Methoden von Mietsteigerung und Verdrängung erlangen Finanzinvestoren richtungsweisenden Einfluss auf den Mietspiegel** (weil Mietsteigerungen nur der letzten 4 Jahre auf dem privaten Wohnungsmarkt im Mietspiegel erfasst)
- **Investoren unterlaufen die sog. Mietpreisbremse, die 1. nicht greift bei Bestandsmieten < OVM, 2. bei umfassender Modernisierung und 3. bei Erstvermietung**
- **Fazit: der private Wohnungsmarkt in Berlin dominiert vom internationalen Finanzkapital**

➤ Steuerungsmöglichkeiten des Landes auf priv. Wohnungsmarkt begrenzt

1. finanzielle Unterstützung bei Vorkaufsrecht, größerer Spielraum je niedriger die Schuldentilgung (dazu später), Vorkaufsrecht aber beschränkt auf (wichtige) Einzelfälle mit politischer starkem Einfluss auf Mobilisierung des Widerstands, aber reduzierter Wirkung auf Mietspiegel
2. Ankauf durch LWU (Grenzen s. Punkt 1)
3. LWU: senken Mietspiegel, da Mieten < als priv. Wohnungsmarkt, wirksam durch niedrigere Mietenkappung (2% /a), durch Neubaumietenkappung auf „durchschnittlich“ < 10 €/qm kalt und Modernisierung (Umlage runter auf 6% ggü. 8% PWM, Nettokaltmiete bei max. +10% OVM)

Fazit: LWU mit ca. einem Viertel aller Mietwohnungen zwar begrenzter, aber dennoch strategischer Hebel der Politik zur Gegensteuerung

Kernfrage: Wie weit ist die Landespolitik bereit, in die Geschäftspolitik der LWU einzugreifen

Optionen einer Koalition links der Mitte

- **Eingriffe über gesetzliche Vorgaben (Stichwort Mietendeckel, umfasst auch LWU)**
- **Eingriffe über Besetzung der Geschäftsführung (Senatorin beruft den Vorstand)**
- **Eingriffe über „Kooperationsvereinbarungen“ (KoopV)**

Bestand KoopV 2017/18 (KoopV alt)

- **bei laufenden Verträgen:**
Mietsteigerung 2 %/a
- **Begrenzung entfällt, wenn die jeweilige Miete < 75% der Durchschnittsmiete des Unternehmens**
- **bei Wiedervermietung: Miethöhe ohne Begrenzung (!)**
- **Vergabe: 60% der freiwerdenden WE an WBS-Berechtigte, davon 25% an besondere Bedarfsgruppen (Transferleistungsbez., Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende)**

Bestand KoopV 2019/20

- **bei laufenden Verträgen:**
Mietsteigerung 1 %/a
- **75%-Ausnahme streichen**
- **bei Wiedervermietung: Miethöhe ortsübliche Vergleichsmiete minus 10%**
- **Vergabe: 66% an WBS, davon 80% an Haushalte mit Nettoeinkommen von 100% der Bundeseinkommensgrenze (= 1000 € mtl.), 20% an bes. Bedarfsgruppen (noch z.T. offen)**

Neubau - KoopV 2017/18

- **Vergabe:** mindestens 50% der freiwerdenden WE an WBS-Berechtigte
- **Miethöhe:** keine Begrenzung (!)

Neubau - KoopV 2019

- **Vergabe:** mindestens 75% an WBS-Berechtigte
- **Miethöhe:** maximal OVM

Modernisierung

Neubau KoopV 2017/18 (KoopV alt)

- **Umlage: 6% (statt 8% Mietpreisbremse neu)**
- **Kappung bei OVM +10%**
- **Laufzeit: unbegrenzt (!)**
- **„Es wird angestrebt, Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umzusetzen.“**

Neubau KoopV 2019

- **Umlage: 4%**
- **Kappung bei OVM**
- **Laufzeit: begrenzt auf Amortisierung**
- **„Modernisierungsvorhaben an Warmmietenneutralität ausrichten“**

Ungeförderte Wohnungen

- **Bestand** (restliches Drittel der Vermietungen) und **Neubau** (restliche 25%)
- - Miethöhe: **maximal OVM**
- - Mieterhöhung der Neuvermietungsmiete gegenüber Altvertrag um **maximal 10 %** (unter Beachtung der Vorgaben der Mietpreisbremse, Kappung bei OVM)
- - auf Antrag Mietbegrenzung auf **30% der Bruttowarmmiete**

Beteiligung

- **Beteiligung der Mieterschaft an der Modernisierungsplanung, mit mehrheitlicher Zustimmung**
- **Instandhaltung: Pflicht zu ausreichender Instandhaltung, umfassende Darstellung der Maßnahmen für die Mieterschaft**
- **bessere Verankerung und Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten; gemeinsamer Termin in allen LWU für die Wahl der Mieterbeiräte**
- **Gebiete ohne Mieterbeiräte bzw. bei Streubesitz Einrichtung entsprechender Wahlbezirke für die Wahl von Mieterräten (bis Mieterbeiräte gewählt sind)**
- **Kernpunkt: Integration der Mieterbeiräte in das WoVG, Änderung des Wahlverfahrens im WoVG**

Von der Defensive in die Offensive

angesichts wachsender Entfernung der Menschen von Politik und staatlichen Behörden:

- **Wohnungspolitik einer Koalition links der Mitte runterbrechen auf die Sprache der Menschen**
- **Zentrale Bedeutung der Öffentlichkeitsarbeit**
- **Fokussierung auf verständliche Botschaften und Symbole**
- **Besetzung der Geschäftsführung der HOWOGE mit Vonovia-Manager fatales Symbol (unglaublich, da zugleich Vonovia enteignen unterstützt wird)**
- **Zentrale Bedeutung der Finanzpolitik (Tilgung runter auf 80 Mio./a laut KoopV, statt 1 Mrd./a für die Banken)**