

Antragsteller\*in: SPD Abteilung Grünes Dreieck, SPD Abteilung Rehberge  
Empfänger\*in: Kreisdelegiertenversammlung SPD Berlin Mitte, BVV Fraktion SPD Berlin Mitte, SPD Fraktion im Abgeordnetenhaus, SPD Landesparteitag, SPD Bundesparteitag

## **Mieter\*innen besser schützen - Milieuschutz verbessern**

### Einleitung:

Eine aktuelle Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Forsa belegt, dass fast jede/r zweite Berliner\*in sich Sorgen macht, dass er/sie sich in ein paar Jahren seine Wohnung nicht mehr leisten kann. Nur 16 % der Berliner Bevölkerung glaubt, dass der Senat ein Konzept hat, wie preiswertes Wohnen in Berlin ermöglicht werden kann. Dieses Ergebnis zeigt, wie groß der politische Handlungsdruck ist.

Städte sind in der Zwischenzeit zu Renditeobjekten für international operierende Investoren mit immer kürzeren Verwertungszyklen geworden. Eine Immobilienwirtschaft, deren Ziel keine nachhaltige, gemäßigte und sozial verantwortliche Entwicklung ist, begreift Mieter\*innen im erworbenen Wohnungsbestand lediglich als Hindernis auf dem Weg zur schnellen Rendite. Sanierungsmaßnahmen, energetische Modernisierungen und die Aufteilung in Eigentumswohnungen sind nur ein kleiner Teil der Instrumente, die von der privaten Immobilienwirtschaft eingesetzt werden, um Wohnungen von Bestandsmieter\*innen zu befreien und anschließend zu erheblich höheren Preisen vermieten zu können. Die Kosten für die Mieter\*innen erhöhen sich hierbei oft um weit mehr als 50%.

Wenn wir weiterhin zulassen, dass Mieter\*innen auf dem Weg zur schnellen und maximalen Rendite aus ihren Wohnungen verdrängt werden, gefährden wir nicht nur die Existenz der im Einzelfall betroffenen Menschen, wir setzen auch den sozialen Frieden und den gesellschaftlichen Zusammenhalt insgesamt aufs Spiel. Wir müssen uns fragen: Aus welchem Grund sollten sich Menschen für und in ihren Quartieren engagieren, wenn diese ihnen als bloße Spekulationsobjekte begegnen? Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, sich aller Instrumente zu bedienen, um eine solidarische Stadtgesellschaft zu erhalten.

Um den Wohnungsmarkt zu entlasten, muss dringend neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Auch muss die Mietpreisbremse auf Bundesebene dringend verschärft, der Mietspiegel reformiert aber auch der Milieuschutz verbessert und ausgeweitet werden. Einen weiteren Mietanstieg in Berlin können wir nicht länger hinnehmen!

### Der Bezirk Mitte wird aufgefordert:

1. die Milieuschutzgebiete auszuweiten und neue soziale Erhaltungsgebiete zu beschließen.
2. den Milieuschutz konsequenter anzuwenden und keine mietsteigernden Maßnahmen mehr zu genehmigen. Ausstattungsmerkmale, die geeignet sind, Aufschläge auf die bisherige Miete zu begründen, sollen versagt werden.
3. bei Modernisierungen, bzw. bei durch Modernisierungen bedingten Mieterhöhungen, ausnahmslos alle Eigentümer\*innen, insbesondere aber städtische Wohnungsbaugesellschaften, vertraglich auf eine Verordnungsmiete zu verpflichten, die auf einem gebietsspezifischen Mietspiegel basiert. Hierbei sollte sich an den Preisen für eine durchschnittliche Ausstattung orientiert und nicht die Obergrenze des entsprechenden Mietspiegels herangezogen werden.

4. energetische Sanierungen in Milieuschutzgebieten umfassend zu prüfen und zu gewährleisten, dass eine Energieberatung erfolgt und die Warmmiete nach Sanierung nicht steigt.

5. das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten bei allen Grundstücksverkäufen zu prüfen und auszuüben. Um das Vorkaufsrecht zugunsten dritter ausüben zu können, sollen entsprechende Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Trägern getroffen werden. Darüber hinaus wird der Bezirk aufgefordert, einen Beauftragten für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung zu ernennen, um den Betroffenen und dem Bezirk schnell und effizient zur Seite stehen zu können und Handlungsfähigkeit zu gewährleisten.

6. eventuelle Abwendungsvereinbarungen bezüglich des Vorkaufsrechtes so zu gestalten, dass sich Investoren verpflichten, die Ziele der Milieuschutzgebiete für mindestens 20 Jahre einzuhalten. Diese Verpflichtungen müssen so gehalten sein, dass sie auch bei einem Eigentümer\*innen-Wechsel gelten.

7. dafür Sorge zu tragen, dass im Bezirksamt genügend Mitarbeiter\*innen zu Prüfzwecken zur Verfügung stehen, um die genannten Vorhaben umsetzen zu können.

#### Der Senat wird aufgefordert:

8. sich dafür einzusetzen, dass die Grunderwerbsteuer bei Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten gemeinwohlorientierter Träger sowie städtischer Wohnungsbaugesellschaften im Land Berlin grundsätzlich entfällt.

9. eine Bundesratsinitiative zu starten, die das Baurecht, dahingehend ändert, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten komplett untersagt wird. Alle Ausnahmeregelungen im Baurecht sind abzuschaffen. Die Umwandlungsverordnung soll zu einem Bestandteil der sozialen Erhaltungsverordnung werden und automatisch mit Ausweisung eines sozialen Erhaltungsgebietes in Kraft treten.

10. die Bezirke finanziell und durch eine verbesserte Personalausstattung sowie beratend und konzeptionell bei der Ausweisung von weiteren Milieuschutzgebieten zu unterstützen.

11. die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bereits mit Beginn der Voruntersuchungen bezüglich der Voraussetzungen über die Festsetzung weiterer Milieuschutzgebiete, bauliche Maßnahmen und Umwandlungen Genehmigungspflichtig sind bzw. die Entscheidung über die Zulässigkeit von Baumaßnahmen bis zum Abschluß der Untersuchungen zurückgestellt werden kann.

12. eine Bundesratsinitiative zu starten, um rechtliche Grundlagen für verbindliche Mietobergrenzen nach Modernisierungen in Milieuschutzgebieten zu schaffen. Diese sollen auch bei Neuvermietungen Geltung haben. Die Mietobergrenzen sollen sich an einem gebietsspezifischen Mietspiegel orientieren. Für Haushalte, die von Mietanhebungen nach Modernisierungen finanziell überfordert sind, werden Härtefallregelungen entwickelt, die den Verbleib der betroffenen Menschen in ihren Wohnungen bzw. im betroffenen Objekt oder in unmittelbarer Nachbarschaft, sicherstellen.

13. über eine Bundesratsinitiative dafür zu Sorge zu tragen, dass die Energieeinsparverordnung, bis zu ihrer grundsätzlichen Überarbeitung, in sozialen Erhaltungsgebieten ausgesetzt werden kann.

14. sich dafür einzusetzen, dass die Methodik des Mietspiegels reformiert wird mit dem Ziel, die Praxis dahingehend zu ändern, dass nicht lediglich die in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten in die Berechnungen einfließen, sondern alle Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen erfasst werden und der daraus resultierende reale Durchschnittswert verwendet wird.

#### Die SPD-Bundestagsfraktion wird aufgefordert:

15. sich dafür einzusetzen, dass die Modernisierungsumlage nach folgender Maßgabe begrenzt wird:

- die Nettokaltmiete darf höchstens um 5 % der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden;
- die Nettokaltmiete wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigt;
- die Nettokaltmiete darf höchstens so lang erhöht werden, bis die Modernisierungskosten sich amortisiert haben.

#### Zur Begründung im Einzelnen:

Zu 1. In Gebieten ohne Milieuschutz schreitet die Gentrifizierung voran. Besonders stark ist dies in der Nähe der Milieuschutzgebiete zu beobachten. Modernisierungen führen oft zu massiven Kostensteigerungen, die viele Mieter\*innen nicht bezahlen können. Besonders nachteilig wirkt sich aus, dass Wohnungen, die modernisiert werden, von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Um diese Entwicklung aufzuhalten, sind so viele Gebiete wie möglich unter Milieuschutz zu stellen.

Zu 2. In vielen Fällen versuchen Investoren die Ziele der sozialen Erhaltungsgebiete zu unterlaufen, indem sie einen Ausstattungsstandard schaffen, der eher einer gehobenen Wohnqualität entspricht. Das betrifft z.B. Balkone, Fahrstühle, Grundrissveränderungen, hochwertige Fliesenspiegel, Bodenbeläge und spezielle Heizkörper in Bädern. Um Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen zu vermeiden, sollten lediglich absolut notwendige Instandsetzungsarbeiten, die einen durchschnittlichen Zustand herstellen, genehmigungsfähig sein. Maßnahmen, die einen übertrieben hohen Standard erzeugen, führen auch zu weiteren Preissteigerungen bei Neuvermietungen, was einen erheblichen Anstieg des Mietspiegels zur Folge hat und im weiteren Verlauf auch eine Anhebung der Bestandsmieten bedeutet.

Zu 3. Sind Sanierungsarbeiten unvermeidbar um einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu gewährleisten (z.B. wg. Ofenheizungen, Dusche/Wanne fehlt), werden Instrumente benötigt, um die Kosten für Mieter\*innen niedrig zu halten und die unter Punkt 2 genannten Probleme zu vermeiden.

Zu 4. Maßnahmen der energetischen Sanierung werden gegenwärtig von zahlreichen Eigentümer\*innen benutzt, um Mieterhöhungen durchzusetzen. Die durch die Maßnahmen erzielten Einsparpotenziale fangen Mietsteigerungen in der Regel nicht auf. Es können 11% der Baukosten anteilig auf die Miete aufgeschlagen werden, je nach Umfang der Sanierungen führt das zu erheblichen Mieterhöhungen von oft über 50%. Dies gilt nicht nur für Milieuschutzgebiete. Die Energieeinsparverordnung muss grundsätzlich überarbeitet werden um die energiepolitischen Ziele mit den sozialen Erfordernissen in Einklang zu bringen. Bis es soweit ist, müssen die Kosten für Mieter\*innen auf ein Minimum reduziert werden.

Zu 5. und 6. In sozialen Erhaltungsgebieten haben Bezirke die Möglichkeit, bei Immobilienverkäufen ein Vorkaufsrecht, auch zugunsten dritter (z.B. städtischer Wohnungsbaugesellschaften), auszuüben. Nur auf diesem Weg kann ein sozial nachhaltiger

bewirtschafteter Immobilienbestand aufgebaut werden, der die Bevölkerung und Wohnstruktur nachhaltig vor Verdrängung schützt. Da im Rahmen des Vorkaufsrecht dem Käufer eine Abwendungsvereinbarung angeboten werden muss, müssen die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch dort umgesetzt sein.

#### Zu 7. (...)

Zu 8. Berlin braucht bezahlbaren Wohnraum und benötigt hierfür Bauflächen, einen größeren Wohnungsbestand in kommunaler Hand sowie die Innovationskraft anderer Bauträger. Um städtische Wohnungsbaugesellschaften sowie gemeinwohlorientierte und gemeinnützige Träger bei der Schaffung von preisgünstigen Wohnungen zu helfen, sollte das Land Berlin in Milieuschutzgebieten das Vorkaufsrecht zugunsten dritter nutzen und diese unter bestimmten Voraussetzungen von der Grunderwerbsteuer befreien, um die gestiegenen Bodenpreise auszugleichen und die Spekulation einzudämmen.

Zu 9. Ausnahmeregelungen führten in der Vergangenheit dazu, dass auch in Milieuschutzgebieten viele Wohnungen trotz Verbot umgewandelt wurden. Nach dem Bericht des Senats betraf dies 2015 in Berlin 2022 Wohnungen. Insbesondere die Vorgabe, dass umzuwandelnde Wohnungen binnen 7 Jahren nur an den/die dort wohnende Mieter\*in veräußert werden dürfen, kann dazu führen, dass Vermieter\*innen Mieter\*innen unter Druck setzen, auszuziehen. Deshalb ist diese Ausnahmeregelung abzuschaffen. [Darüber hinaus bringt die 7 Jahre Regel nichts, die Zeitspanne kann einfach abgewartet werden.]

#### Zu 10.

Zu 11. Die Erfahrung zeigt, dass bereits die Ausweisung als Beobachtungsgebiet dazu führt, dass viele Eigentümer\*innen vermehrt Modernisierungen durchführen lassen, bevor der Milieuschutz beschlossen werden kann. Das bedeutet, die beschlossenen Maßnahmen kommen immer häufiger zu spät, Bauanträge und Umwandlungen sind bereits genehmigt, die Ziele fast nicht mehr zu erreichen. Außerdem führt die Einrichtung neuer sozialer Erhaltungsgebiete zu einem erhöhten Verwertungsdruck auf die Nachbargebiete, die Spekulation verlagert sich lediglich. Um schnell reagieren zu können, muss dafür gesorgt werden, dass der Genehmigungsvorbehalt bereits bei den Voruntersuchungen zum Tragen kommt.

Zu 12. Eigentümer\*innen wenden oft gezielt die Umlagefähigkeit bestimmter baulicher Veränderungen an, um Mieter\*innen zum Auszug zu bewegen. Damit die Ziele der sozialen Erhaltungsgebiete, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, umgesetzt werden können, brauchen wir verbindliche Mietobergrenzen, die sich an der Leistungsfähigkeit der Mieter\*innen orientieren.

Zu 13. Die Energieeinsparungsverordnung erlaubt dem Vermieter, für den Bereich des vermieteten Wohnraums jährlich 11% der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten dauerhaft auf die Miete umzulegen. Da es im Baurecht jedoch keinen Passus gibt, der die Mieter\*innen vor unwirtschaftlichen und überflüssigen Modernisierungsmaßnahmen schützt, übersteigen die auf die Miete umlegbaren Kosten oft die möglichen Einspareffekte. Die Erfahrung zeigt, dass Vermieter\*innen diese rechtliche Lücke ausnutzen, um sich unwirtschaftliche Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten kein adäquater Nutzwert gegenübersteht, durch die Mieter finanzieren zu lassen. Oft wird die Energieeinsparverordnung gezielt als Instrument eingesetzt um Mieter\*innen aus ihren Wohnungen zu drängen, da sich bei Neuvermietungen deutlich höhere Preise erzielen lassen. Die Energieeinsparverordnung muss dringend überarbeitet werden, um die klima- und energiepolitischen Ziele mit sozialen Erfordernissen in Einklang zu bringen. Um die in den

sozialen Erhaltungsgebieten formulierten Ziele nicht zu gefährden, sollte die Energieeinsparverordnung in den entsprechenden Gebieten ausgesetzt werden.