

# **Die kleine-große Mietenpolitische Fibel**

**Fakten & Forderungen im Taschenformat**

**Mieten-Dossier-Gruppe**

**Berlin / 2012**



**Ein Recht  
auf Stadt  
für alle**



## Schöne Wohnungen und bezahlbare Mieten wollen alle

Doch der Alltag sieht für viele Berliner/innen anders aus. Mieterhöhungen und Angst vor Verdrängung, neuer Mietspiegel, teure Wohnungsangebote oder unbezahlbare Sozialmieten sind bittere Realität. Für die Mehrheit der Menschen in dieser Stadt sind steigende Mieten keine abstrakten Zahlen und Tabellen, sondern mit ganz konkreten Problemen, mit Modernisierungsankündigungen, rücksichtslosen Bauarbeiten, Räumungstiteln und überhöhten Betriebskostenabrechnungen verbunden. Die Tricks der Immobilienbranche kennen keine Grenzen, solange es erlaubt ist.

Als Mieter/innen fordern wir von der Regierung die Lösung dieser Probleme ein. Es geht uns dabei nicht nur um die Verbesserung unserer eigenen Situation, sondern um eine grundsätzliche politische Verantwortung. Denn für uns ist Berlin kein Standort und keine Kapitalanlage, sondern der Raum, in dem wir leben, arbeiten und wohnen. Wir erheben unsere Stimme, weil wir uns nicht angemessen repräsentiert sehen. Bisher wurde vor allem **über** uns gesprochen statt mit uns. Nicht selten wird dabei versucht, uns als Problem darzustellen. So ist die Rede



von „Unterschicht“, „Prekariat“, „Migranten“ und „Altersarmut“. Manchmal wird auch versucht, mit uns unter dem Slogan „arm aber sexy“ Standortpolitik zu betreiben. **Wir hingegen sehen uns selbst vor allem als eins - als Mieter/innen Berlins.**

Wir diskutieren lebhaft miteinander, wir organisieren uns und wehren uns gegen eine Politik, die Berlin nur noch für Besserverdienende bezahlbar macht. Wir reden mit allen, die erkennen, dass dringend etwas getan werden muss, damit diese Stadt eine Stadt für alle bleibt.

Erst als Reaktion auf die vielfältigen Proteste von Mietergruppen, Stadtteilinitiativen und Kulturschaffenden werden Mietenfragen aktuell endlich auch zum Thema der Parteien. **Doch konkret ist noch nicht viel passiert. Wir erwarten, dass die rot-schwarze Regierung ihre Wahl-**



**versprechen endlich umsetzt und politische Lösungen findet. Schließlich geht es um die zentrale Frage in welcher Stadt wir leben wollen.**

Wir sind Mieter/innen aus allen Teilen der Stadt und haben uns im letzten Herbst zusammengefunden. Im November 2011 besuchten wir die Koalitionsverhandlungen im Roten Rathaus und übergaben den Politiker/innen ein mietenpolitisches Dossier (s. u.). Ende Februar diesen Jahres organisierten wir eine gut besuchte Veranstaltung im Abgeordnetenhaus und fragten nach, was inzwischen getan wurde.

**Uns geht es um nichts weniger als um eine Wohnungspolitik, die Verdrängung und Ausgrenzung verhindert und dauerhaft preiswerte Mietwohnungen in allen Teilen der Stadt bietet. Ein Recht auf Stadt für Alle.**

# Konkret fordern wir von der Landesregierung:

## 1. Senkung der Kostenmieten im Sozialen Wohnungsbau:

Durch eine Novellierung des Berliner Wohnraumgesetzes muss der Bestand der Sozialwohnungen in allen Teilen der Stadt auf Dauer gesichert werden. Es muss eine Mietobergrenze eingeführt werden, die der sozialen Lage der Mieter/innen gerecht wird.

## 2. Stoppt der Buchungstricks bei der Berechnung der Kostenmieten

Um die Spekulation mit Sozialwohnungen zu beenden, muss der Senat eine Rechtsverordnung nach § 28 Wohnungsbindungsgesetz erlassen. Hierdurch wird verhindert, dass Mieter/innen für Kosten bezahlen, die es gar nicht gibt. Weitere Infos auf [www.sozialmieter.de](http://www.sozialmieter.de)

## 3. Steigende Mieten im Bestand und bei Neuvermietung stoppen

Die Senatsverwaltung muss einen „angespannten Wohnungsmarkt“ feststellen. Dann kann - ohne Änderung des Bundesrechts - nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz die Höhe der Miete im Bestand und bei Neuvermietung auf einen, die ortsübliche Vergleichsmiete (Miet-spiegel) um 20 % übersteigenden, Wert begrenzt werden.

## 4. Genehmigungspflicht bei Abriss von Gebäuden

Um den Abriss von preiswerten und angemessenen Mietwohnungen und ihren Ersatz durch teure Wohneigentumsanlagen zu verhindern, muss die Bauordnung von Berlin geändert und der Abbruch von Wohnungen wieder genehmigungspflichtig gemacht werden.

## 5. Eigentumswohnungen, Leerstand und Ferienwohnungen begrenzen

Das Land Berlin muss eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung erlassen, mit der die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, spekulativer Leerstand und die Nutzung von Miet- als Ferienwohnungen genehmigungspflichtig werden.

## 6. Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft für Hartz IV-Empfänger/innen

Die Kosten der Unterkunft, die Hartz IV-Empfänger/innen vom Amt bezahlt bekommen, müssen sich nach den zur Verfügung stehenden Wohnungen und deren Mieten bei Neuvermietung richten. Dabei sind die tatsächlichen Verhältnisse in den Wohngebieten der Empfänger/innen und nicht die preiswertesten Wohnungen am Stadtrand zugrunde zu legen.

## 7. Keine energetische Sanierung auf Kosten der Mieter/innen

Ökologisch-energetische Sanierungen müssen so durchgeführt werden, dass sie hinsichtlich der Bruttowarmmiete für die Mieter/innen kostenneutral sind. Alle anderslautenden Vorschläge zur Gesetzesänderung auf Bundesebene müssen vom Berliner Senat im Bundesrat abgelehnt werden.

## 8. Recht auf Belegung leerstehenden Wohnraums

Leer stehende Wohnungen müssen schnell und unbürokratisch der Nutzung zugeführt werden. Erforderlich ist hierfür eine Abkehr von der sogenannten „Berliner Linie“ im Umgang mit Hausbesetzungen, sowie eine politische Unterstützung für selbstorganisierte Initiativen zur Nutzung leerstehender Wohnungen.

## 9. Bezahlbare Mieten in kommunalen Wohnungen

Die Mieten in kommunalen Wohnungen müssen auf ein Niveau gesenkt werden, welches Wohnraum in allen Teilen der Stadt auch für Hartz IV-Empfänger/innen zugänglich macht. Weitere Privatisierungen müssen gestoppt werden.



Um die vielen Facetten der Berliner Mietenproblematik zu verdeutlichen, haben wir Ende letzten Jahres beispielhafte Fälle bzw. Situationen in Form von kurzen Dossiers zusammengestellt. Diese sind aus unserer Sicht exemplarisch für die strukturellen Probleme der Berliner Mieter/innen. Das gesamte Dossier steht zur Verfügung unter: <http://mietendossier.blogspot.de/>



Unsere Forderungen liegen seit geraumer Zeit auf dem Tisch. Was wir verlangen, ist dringend und es ist im Interesse der überwiegenden Mehrheit der Berliner/innen. Außerdem ist es umsetzbar. Woran es bislang mangelt, ist der politische Wille. Deshalb bleiben wir dran. Und deshalb werden wir auch in Zukunft Druck machen. **Wir laden alle Initiativen und Hausgemeinschaften, in denen sich Mieter/innen für eine andere, bessere Wohnungspolitik einsetzen, herzlich zur Zusammenarbeit ein. Denn Berlin ist unsere Stadt.**



# Das große-kleine Mieten-Quiz

**1** Wie hoch ist der durchschnittliche Anteil der Mietkosten am Einkommen für die Sozialmieter/innen im Sozialen Wohnungsbau am Kottbusser Tor Süd? (Tip: Der Berliner Durchschnitt der Wohnbelastungskosten liegt bei 23 %)

- a) weniger als 25 Prozent
- b) 25 - 40 Prozent
- c) 40 - 50 Prozent
- d) sie müssen ihre Miete gar nicht selbst bezahlen

**2** Wie hoch ist die Gewinnspanne bei Umwandlung und Verkauf von Eigentumswohnungen im Vergleich zur momentanen Jahresmieteinnahme in der Willibald-Alexis-Strasse 34? (konventionelle Berechnungen setzen den Verkehrswert beim 12- bis 14-fachen des Jahresmietertrages an)

- a) das 35-fache der Jahresmieteinnahme
- b) das 15-fache der Jahresmieteinnahme
- c) das 10-fache

**3** Anzahl der jährlichen Zuzüge aus anderen Bundesländern und dem Ausland nach Berlin?

- a) ca. 15.000
- b) ca. 300.000
- c) ca. 150.000

**4** Neben der Internetseite hat vor allem eine Postkarte bei den Nachbar/innen viel positive Resonanz erzielt. Selbst Herr Buschkowski hat aufgrund der Postkarte um mehr Information gebeten. Wie viele Postkarten hat die FuldaWeichsel-Initiative im letzten Jahr verteilt?

- a) 500-1000
- b) 2000-2500
- c) 4000-5000

**5** Wie hoch waren die Gewinne der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im vergangenen Jahr?

- a) Die haben immer noch hohe Schulden und mussten einen Geschäftsverlust von 100 Mio. Euro hinnehmen.

- b) Die Wohnungsbaugesellschaften konnten sich wirtschaftlich konsolidieren und haben eine ausgeglichene Geschäftsbilanz.
- c) Im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung wurde durch Vermietung, Verkauf und Verpachtung ein Gewinn von fast 90 Mio. Euro erwirtschaftet.

**6** Wann können Eigentümer/innen den Mieter/innen eine Kündigung zum Zweck des Abrisses aussprechen?

- a) Wenn die Wohnnutzung des Hauses aus baurechtlichen Gründen versagt werden muss (Baurechtskündigung)
- b) Wenn die Eigentümer/innen mit einem Neubau mehr Geld verdienen können (Wirtschaftlichkeitskündigung)
- c) Wenn die Wohnanlage den ästhetischen Vorgaben der Stadtgestaltung nicht mehr entspricht (städtebauliche Kündigung)

**7** Wie viele Quadratmeter kann ein Pilz in einer entmieteten Berliner Altbauwohnung nach einem Wasserrohrbruch in nur einem Winter wachsen? (Tip: Bei durch die Hausverwaltung immer wieder geschlossenem Fenster und nicht ausgetrockneten Wasserschäden.)

- a) Gar nicht. Berliner Winter sind zu kalt.
- b) Etwa 2qm
- c) Fast 20qm

**8** Wie viele Polizeibeamte stellte das Land Berlin zur Durchsetzung der rechtlichen Ansprüche von zwei Eigentümern bei der Räumung der Liebigstr. 14 ab?

- a) einen Streifenwagen
- b) einige Hundertschaften
- c) mehrere Tausend Polizeibeamte

**9** Um bis zu wieviel Prozent erhöhte die neue Eigentümerin der Wohnanlage im Fanny-Hensel-Kiez im Frühjahr letzten Jahres die Grundmiete?

- a) um bis zu 52 %
- b) gar nicht, da es sich um Sozialen Wohnungsbau handelt
- c) um bis zu 97 %
- d) um bis zu 144 %

Punktezahl und Auflösung finden Sie im Mietenpolitischen Dossier auf Seite 28

Diese kleine-große Mietenpolitische Fibel im Taschenformat kann jede/r immer dabei haben. Sei es im Senat, auf den Oppositionsbänken, auf Veranstaltungen, in Kneipen oder wo es auch immer um die Zukunft der (Mieter)Stadt Berlin in diesen Tagen geht. Es enthält in Kurzform die wesentlichen Forderungen der Mieter und Mieterinnen, die sich als Dossiergruppe im Herbst 2011 zusammengetan haben.



<http://mietendossier.blogspot.de>

Kontakt: über die Kontaktangaben der einzelnen Häuser & Initiativen, zu finden im Dossier / PDF und auf unserer Webseite

Wir sind nicht die einzigen die an einem „Recht auf Stadt für alle“ arbeiten. Daher grüssen wir alle Mitsstreiter/innen in dieser Sache herzlich und empfehlen darüber hinaus unter anderem folgende Webseiten zum Thema:

- [www.gentrificationblog.wordpress.com](http://www.gentrificationblog.wordpress.com)
- [www.mietenstopp.blogspot.de](http://www.mietenstopp.blogspot.de)
- [www.habenundbrauchen.de](http://www.habenundbrauchen.de)
- [www.sozialmieter.de](http://www.sozialmieter.de)
- [www.stadt-neudenken.tumblr.com](http://www.stadt-neudenken.tumblr.com)
- [www.heinrichplatz.tv](http://www.heinrichplatz.tv)

