

Protokoll der Konferenz der Berliner Mieterbeiräte vom 28. Januar 2015 über die Tätigkeit der Mieterbeiräte und den „Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs ...“ vom November 2014

Die Konferenz fand um 17 Uhr in den Räumen des Berliner Abgeordnetenhauses statt. Anwesend waren 54 Teilnehmer, davon 42 Vertreter von 26 Mieterbeiräten, vertreten waren 3 WBG, der Berliner Mieterverein durch seinen Vorsitzenden, sowie Pressevertreter. Die Anwesenheit von Vertreterinnen der Fraktionen Die LINKE und B90 / Die Grünen wurde begrüßt und die Abwesenheit der geladenen Vertreter der Fraktionen der SPD, der CDU und der Piraten bedauert.

Herr Walter Neumann, Mitglied der Gruppe Berliner Mieterbeiräte (BMB) und Vorsitzender des Mieterbeirates Spittelmarkt / WBM eröffnete die Konferenz als Sitzungsleiter und legte die Tagesordnung vor (s. Anlage 1).

TOP 1 – 3:

Herr Eberhard Elsing, Sprecher der Redaktionsgruppe der BMB und Mitglied im Mieterbeirat Frankfurter Alle Süd / HOWOGE begrüßte die Teilnehmer (Anlage 2). Über den Gesetzentwurf zur Novellierung des Bundesmietrechts sprach Herr Prof. W. Triebel, Mitglied der Gruppe BMB und der Mietervertretung Lange Str. / WBM (Anlage 3). Anschließend erläuterte Frau Dr. Anne Czihak, Mitglied der Redaktionsgruppe BMB die Problematik „Wie weiter mit den Mieterbeiräten – Tätigkeit und rechtliche Stellung“ (Anlage 4).

TOP 4 und 5:

Die Diskussion wurde von RA Raabe, mit dem Vortrag einer kritischen Stellungnahme des Republikanische Anwältinnen- und Anwältevereins (RAV) zum Thema Mietrecht und speziell zur praktizierten und vorgesehenen Mietpreisbremse eingeleitet. Mängel: die Begrenzung der Mieten gilt nicht für Neubau, es fehlt eine Definition des Begriffs „umfassende Modernisierung“, eine vereinbarte höhere Miete mit einem Vormieter gilt für den Nachmieter, der zu erwartende zweite Teil der Novelle bezieht sich lediglich auf die Modernisierung etc.

Die Diskussionen bezogen sich auf die vielfältigen Probleme im Mietrecht: Mangelnde Auskunft der Vermieter, schwache Positionen der Mieter in Mietrechtsfragen und bei rechtlichen Auseinandersetzungen, schwammige Definition der ortsüblichen Miete u. ä.

In der Diskussion wurden folgende Themen angesprochen:

- Die Mietpreisbremse muss bundesweit gesetzlich einheitlich geregelt werden.
- Verpflichtung zur Einführung von Formblättern, in denen der Vermieter den Mieter über die Höhe der Miete beim Vormieter, ggf. durchgeführte Modernisierungen und weitere für die Höhe der Miete relevanten Angaben in Kenntnis setzt.
- Ein qualifizierter Mietspiegel muss per Gesetz / Verordnung genau definiert und geregelt werden und alle aktuellen Mieten berücksichtigen.
- Da der Gesetzentwurf (MPB) in die Ausschüsse verwiesen wurde, sollte man nun auf die Länder rechtzeitig dahingehend Druck machen, Einspruch zu erheben.
- Die Rolle der Mieterbeiräte muss verstärkt werden, beispielsweise durch klare Festlegungen zur Einbeziehung der Mieterbeiräte in die Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsarbeiten.

- Es ist unbedingt erforderlich, den Status der Mieterbeiräte als gewählte Organe bundesweit rechtlich zu regeln und zu legitimieren, damit sie und ihre Mitglieder die erforderliche Rechtssicherheit und Unterstützung bei der Ausübung ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit erhalten.
- Die Mieterbeiräte müssen sich stärker vernetzen, ihre Kräfte bündeln, ein gemeinsames Vorgehen anstreben und die Zusammenarbeit mit anderen Mietervereinen und –strukturen ausbauen. Sie sollen in Berlin flächendeckend arbeiten und Mittel und Wege zur Gewinnung von mehr Interessierten an der Arbeit in ihren Reihen finden.
- Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sollen sich bei Festsetzung von Mieterhöhungen nicht nach der oberen Grenze des jeweiligen Mietspiegels, sondern am Mittelwert orientieren.
- Die Mieterbeiräte sollen sich über ihre Satzungen / Vereinbarungen austauschen und sie vergleichen, um daraus Vorschläge für eine bessere Mustersatzung- bzw. –vereinbarung erarbeiten zu können.

TOP 6:

Zu dem vorgelegten Entwurf der „Gemeinsamen Erklärung Berliner Mieterbeiräte“ wurden folgende Änderungsvorschläge gemacht:

- Am Ende des ersten Satzes des ersten Absatzes sollten folgende Wörter hinzugefügt werden: „... und anderen Wohnungsunternehmen.“
- Das Wort „eingeklagt“ im dritten Satz des zweiten Absatzes sollte mit Wort „eingefordert“ ausgetauscht werden.

Bei der Abstimmung über die Erklärung einschließlich oben genannter Änderungen (Anlage 5), an der alle anwesenden Mieterbeiräte mit je einer Stimme teilgenommen haben, kam es bei keiner Enthaltung zu 25 Zustimmungen und einer Gegenstimme.

TOP 7:

Herr Eberhard Elsing bedankte sich bei allen, die die Konferenz vorbereiteten, durchführten und an den Diskussionen teilnahmen. Die verabschiedete „Gemeinsame Erklärung Berliner Mieterbeiräte“ wird an die zuständigen Adressaten in der Bundes- und Landespolitik verschickt und auf Homepages mehrerer BMB veröffentlicht. Weitere Beratungen über die künftige Arbeit der BMB sollen demnächst stattfinden.

Die Konferenz wurde nach zweistündiger Beratung um 19 Uhr beendet.

Konferenzleiter
Walter Neumann

Protokollführer:
Herr Roland Rammler
Herr Horst Neumann
Herr Muthanna Mhamood

Berlin, 28.01.2015

Konferenz der Berliner Mieterbeiräte
vom 28. Januar 2015 über die Tätigkeit der Mieterbeiräte
und den „Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs ...“
vom November 2014

Tagesordnung

- O. Eröffnung und Moderation
Herr Walter Neumann, Mitglied der Gruppe Berliner Mieterbeiräte und
Vorsitzender des Mieterbeirates Spittelmarkt / WBM

1. Begrüßung
Herr Eberhard Elsing, Sprecher der Redaktionsgruppe Berliner Mieterbeiräte,
Mitglied im Mieterbeirat Frankfurter Allee Süd / HOWOGE

2. Zum Gesetzentwurf über die Novellierung des Bundesmietrechts
Herr Prof. W. Triebel, Mitglied der Gruppe Berliner Mieterbeiräte, Mietervertretung
Lange Str. / WBM

3. Wie weiter mit den Mieterbeiräten – Tätigkeit und rechtliche Stellung
Frau Dr. Anne Czihak, Mitglied der Redaktionsgruppe Berliner Mieterbeiräte

4. Diskussion zu den Punkten 1, 2 und 3

5. Diskussion zur Gemeinsamen Erklärung Berliner Mieterbeiräte

6. Information zur Veränderungen im Entwurf der Gemeinsamen Erklärung
Abstimmung zur Gemeinsamen Erklärung durch die Berliner Mieterbeiräte

7. Schlusswort
Herr Eberhard Elsing, Sprecher der Redaktionsgruppe Berliner Mieterbeiräte,
Mitglied im Mieterbeirat Frankfurter Allee Süd / HOWOGE

Berlin, den 28.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich darf Sie im Namen der Gruppe Berliner Mieterbeiräte herzlich begrüßen. Diese Gruppe hat sich im Jahr 2013 zusammen gefunden, um den demokratisch gewählten und ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräten bei den sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mehr Gewicht zu verleihen, wenn es um unsere hauptsächliche Aufgabe geht, der Vertretung der Interessen der Mieterinnen und Mieter und einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften.

Wir freuen uns, dass heute nach langer Zeit wieder Vertreter von Mieterbeiräten aus allen sechs kommunalen WBG zusammengekommen sind und sind auch ein bisschen stolz darauf, dass die Initiative dazu von den Mieterbeiräten selbst ausgegangen ist. Wir begrüßen die Mandatsträger der im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien, die unser Anliegen, die Mieterbeiräte in ihrer Tätigkeit zum Wohle von Tausenden Mieterinnen und Mieter zu ermutigen, mittragen und das mit ihrer Anwesenheit unterstreichen wollen. Sie tragen damit auch der Tatsache Rechnung, dass Mieter eben auch eine der bedeutendsten Gruppe von Wählerinnen und Wählern sind.

Wir heißen als Gäste die Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften, der Berliner Mietervertretungen und von Mieterinitiativen herzlich willkommen. Wir freuen uns darüber, dass auch Pressevertreter anwesend sind.

Mieterinteressen gerade jetzt anzusprechen und deren noch wirksamere Vertretung mit den Mieterbeiräten zu beraten, liegt auf der Hand. Das Recht auf bezahlbares Wohnen rückt immer stärker in den Fokus der Gesellschaft. Alle Parteien müssen sich zunehmend mit diesem Thema auseinandersetzen und handeln, damit sich nicht auch beim Wohnen eine Zweiklassengesellschaft in unserem Land herausbildet.

Im jüngsten Bundestagswahlkampf spielte die Wohnungspolitik eine größere Rolle als bei den vorherigen Wahlen. Warum frage ich Sie. Es wird besonders in den Ballungsgebieten immer deutlicher sichtbar, dass die Mieten verglichen mit der Einkommensentwicklung oder der Inflationsrate über-durchschnittlich steigen, dass die Wohnung immer mehr zu einer Ware wie alles andere wird und der freie Markt den Preis bestimmt. Es wird mit Wohnungen spekuliert und die Heuschrecken, die den deutschen Wohnungsmarkt entdeckt haben, verdrängen immer mehr Mieter aus ihren angestammten Kiezen .

Wir können besonders auch in Berlin verfolgen, dass immer wieder Zwangsräumungen erfolgen und dass die Umsetzung dieser Praxis mit der im Jahre 2013 stattgefundenen Novellierung des Bundesmietrechts noch leichter geworden ist. Der Senat hat versucht und versucht es gegenwärtig wieder, dem Problem der permanenten Mietsteigerung und Mieterverdrängung mit Mietenbündnissen beizukommen. Das ist aber nur ein zeitlich begrenzter Schritt und keine verlässliche Lösung für längere Zeit, zumal diese Bemühungen lückenhaft und ihre Umsetzung wenig konsequent sind. Das zweite Bemühen des Senats richtet sich auf den Neubau, aber da wird der m² nach Fertigstellung wenigsten 11 Euro kosten und ist damit für sozial schwächere Familien nicht mehr bezahlbar.

Im Ergebnis werden also immer mehr Bewohner nur über WBS und durch Übernahme der Kosten durch die Jobcenter zu einer Wohnung auch in den kommunalen Gesellschaften kommen. Viele andere werden aus ihren Wohnungen verdrängt werden, die dann mit Aufpreis für die Neuvermietung an Besserverdienende zur Verfügung stehen.

Berlin befindet sich im Vergleich zu München und Hamburg in einer rasanten Aufholungsjagd zu den höchsten m²-Mieten. Das geht, so bedauerlich das ist, dank Mietspiegel, auch nicht an den Mieten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vorbei. Auch wenn die frühzeitige

Ankündigung von Senator Geisel dann doch nicht in der genannten Höhe eintrifft, eine deutliche Erhöhung zu 2013 wird uns ganz sicher ins Haus stehen. Und das Ärgerlichste daran ist, dass der neue höhere Mietpreis dann auch noch ohne eine Wohnwertverbesserung gefordert werden kann.

Ohne ein grundlegend anderes Konzept des Senats, das neben Neubau und Mietenbündnissen eine effektive und soziale Wohnungsbauförderung sowie mehr demokratische Einbeziehung der Mieter und ihrer unterschiedlichen Vertretergremien einbindet, ist nicht zu erwarten, dass ein bezahlbares Wohnen für alle Einwohner unserer Hauptstadt gesichert werden kann.

Dieses Signal bitten wir den SPD-geführten Senat von unserer Konferenz entgegenzunehmen.

Das im Koalitionsvertrag angekündigte neue Bundesmietrecht trifft auch die Mieter in kommunalen Wohnungen. Der erste Teil der Novellierung, wie Sie verfolgen konnten, betrifft die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip. Unsere Gruppe hat dazu Mieterpositionen an Frau Ministerin Hendricks und Herrn Minister Maas übergeben. Herr Prof. Triebel wird dazu detaillierte Ausführungen machen. Herrn Raabe vom Republikanischen Anwaltsverein konnten wir gewinnen, eine rechtliche Bewertung des Gesetzentwurfes im Rahmen der Diskussion vorzunehmen.

Ein zweiter Teil der Novellierung soll Wohnungsmodernisierungen und deren Umlage auf die Mieterinnen und Mieter betreffen. Wir befürchten, dass dieser zweite Teil eine noch schwerere Geburt als der erste wird und am Ende der Legislaturperiode sogar dem Anfang 2017 beginnenden Wahlkampf zum Opfer fallen kann. Das gilt es auch mit unseren Initiativen zu verhindern.

In dieser veränderten Situation eines viel höheren Stellenwertes des Wohnens und des ständig steigenden Einkommensanteils, den Mieterinnen und Mieter für das Wohnen ausgeben müssen, fragen wir uns als Mieterbeiräte, welches heute unsere hauptsächlichen Aufgaben sind. Auf welchen Erfolgen und Erfahrungen können wir aufbauen, was hemmt uns, welche Forderungen werden an uns gestellt, welche stellen wir an die Politik.

Dieser Aufgabe hat sich eine Redaktionsgruppe von 10 MBR aus 3 WBG angenommen und dazu eine Diskussionsgrundlage erarbeitet. Nicht alle Erfahrungen der Berliner Mieterbeiräte konnten darin einfließen, dazu waren wir bisher zu wenig vernetzt. Frau Dr. Czihak, Mitglied der Redaktions-gruppe, wird dazu Erläuterungen geben.

Wir hoffen, dass es im Ergebnis der heutigen Konferenz zu einer weitergehenden inhaltlichen Diskussion mit dem Ziel kommt, diese Grundsätze und die daraus erwachsenden Forderungen an die Politik noch weiter auszugestalten und damit der künftigen Tätigkeit der Mieterbeiräten einen neuen Impuls zu geben.

Um den Prozess des ständigen Sinkens der Zahl der Mieterbeiräte zu beenden und ihr Wirken zukünftig effektiver, mieternäher und öffentlichkeitswirksamer zu gestalten, sind die Vernetzung, ein ständiger Erfahrungsaustausch untereinander und kontinuierliche Beratungen der MBR unabdingbar. Das betrifft die gesamte Breite unserer Tätigkeit mit den Mietern und den Kommunalen Wohnungsunternehmen genauso, wie die Vertretung unserer Haltung zur Mietrechtsgesetzgebung, zu den Mietspiegeln, zur Wohnungspolitik von Senat und Bundesregierung.

Am Einlass lag für Sie der Entwurf einer Gemeinsamen Erklärung zur Mietrechtsnovellierung aus. Er soll heute als Ergebnis der Beratung durch die Vertreter der Mieterbeiräte verabschiedet werden. Wenn Sie Hinweise, Ergänzungen oder Veränderungsvorschläge zu diesem Entwurf haben, bitten wir Sie um einen entsprechenden Formulierungsvorschlag. Wir werden die veränderten Textpassagen der Erklärung, wie in Punkt 6 der TO vorgesehen, vor der Abstimmung verlesen. Im Nachgang zur Konferenz werden wir die verabschiedete Erklärung zusammen mit einem Protokoll der Beratung allen Teilnehmern, auch den Gästen, soweit sie ihre Mailadresse in die Anwesenheitsliste eingetragen haben, übermitteln.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Zum Gesetzentwurf der Bundesregierung betr. Neufassung des Mietrechts - „Mietpreisbremse“

Ein wesentliches Ziel der heutigen Konferenz von Berliner Mieterbeiräten aus sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ist eine gemeinsame Position zu den bis jetzt vorliegenden Gesetzentwürfen der Bundesregierung zur sog. Mietpreisbremse zu formulieren und an die Fraktionen im Deutschen Bundestag und Berliner Abgeordnetenhaus weiterzuleiten. Seit dem Jahreswechsel 2014/2015 werden in Medien widersprüchliche Informationen über steigende Mieten nach dem Berliner Mietspiegel 2015 gestreut. Die Betroffenen, die Mieter, werden bestenfalls auf der Straße von Reportern nach ihrer Meinung befragt – obgleich kaum jemand den Gesetzentwurf im Wortlaut kennt – aber zur Beratung vor der Gesetzgebung sind Mieter nicht gefragt. Darum die heutige Konferenz Berliner Mieterbeiräte!

Mieterbeiräte sind die einzigen demokratisch gewählten Vertreter der Mieter. Sie arbeiten ehrenamtlich und immer direkt unter den Augen ihrer Wähler, die ihre Nachbarn sind, denen sie täglich begegnen. Vor den Wahlen 2013 versprachen alle Parteien die Beendigung willkürlicher und ungerechtfertigter Mietpreissteigerungen. Das entsprach und entspricht den Interessen der Mieter. Die gewählte Bundesregierung jedoch ignoriert die Kompetenz der Mietervertreter in den Mieterbeiräten als Ansprechpartner bei einer Mietpreisreform.

Herr Elsing hat bereits erwähnt, dass nach Veröffentlichung der ersten Fassung der „Mietpreisbremse“ am 18. März 2014 einige Mieterbeiräte den Text analysiert und ihre Positionen und Anregungen dazu per Post an Frau Minister Hendriks und Herrn Minister Maas sowie an den Deutschen Mieterbund geschickt haben. Die ersten Antworten aus den Ministerien waren nichtssagend. Einen solchen Umgang mit Bürgermeinungen haben wir zurückgewiesen. Das Justizministerium hat inzwischen zwei Antworten nachgereicht, in den ausliegenden Links nachzulesen.

Der Direktor des Deutschen Mieterbunds, Herr Siebenkotten, hat auf unseren Brief vom 21. März 2014 nach Erinnerung und öffentlicher Kritik auf einer Mietenkonferenz im November 2014 am 23. Januar 2015 geantwortet. Er stellt zunächst fest, der Deutsche Mieterbund sei für die Zusammenarbeit mit Mieterbeiräten nicht zuständig, in Berlin wäre das der Berliner Mieterverein. Am Ende aber schreibt er, *„Wir werden gemeinsam klarmachen müssen...“* also doch gemeinsam? Aber was klarmachen und wem? die Verteilung der Finanzierungslast bei energetischen Sanierungen von Häusern meint er und wem? Der Politik! Genau deshalb streben wir im Prozess der Novellierung des Bundesmietrechts gemeinsames Handeln an. Nur durch gemeinsame Aktionen können wir den Abgeordneten im Bundestag klarzumachen, dass der vorliegende Gesetzentwurf und was weiterhin dazu geplant ist von immer mehr Mietern nicht getragen werden kann. Die Zahl der Berliner Familien, die ihre Miete aus den Mitteln ihrer Arbeitsverdienste oder Renten nicht mehr bezahlen können, ist in letzten Jahren auf mehrere Hunderttausend angewachsen. Unser Ziel ist die Kombination der Kräfte aller Organisationen und Verbänden, die vom Namen her Mieterinteressen vertreten. Gewählte Mieterbeiräte sind keine Konkurrenten von Mieterbund und Mieterverein, sondern die reale Basis, aus der sie Inspirationen schöpfen sollten.

Ein freundlicher CDU-Abgeordneter informierte uns über die öffentliche Anhörung zum zweiten Gesetzentwurf am 3. Dezember 2014 im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Bundestages. Frau Dr. Czihak, ich und andere Mieterbeiräte meldeten sich als Gäste zu dieser

Sitzung an. Elf bestellte Gutachter haben aus unterschiedlichen Gründen weite Passagen des Gesetzentwurfes abgelehnt. Wir haben unsere Meinung zum 2. Entwurf schriftlich an Frau Künast, die Vorsitzende dieses Ausschusses, übergeben lassen. Sie äußerte sich nach der Anhörung in der Presse über diesen Gesetzentwurf der Regierung: „*Bei dieser Mietpreisbremse hat die Bundesregierung schlichtweg die Bremse vergessen.*“ Das ist auch unsere Meinung.

Wir stimmen dem Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Rainer Wild, zu, dass die „Mietpreisbremse“ nur dann Erfolg haben wird, wenn der vorliegende Entwurf grundsätzlich überarbeitet wird. Dazu beizutragen, haben wir die heutige Konferenz angeregt und freuen uns über weitere Mitstreiter. Nur noch über die Öffentlichkeit besteht für uns als Betroffene eine Chance, unseren Forderungen nach einer relativ gerechten Gesetzgebung über die Erhebung von Mieten durch die Vermieter kommunaler Wohnungsbaugesellschaften Gehör zu verschaffen.

Nun ist es nicht möglich, in fünfzehn Minuten den Gesetzentwurf zu analysieren. Aus den Formulierungen unserer Forderungen werden die gravierendsten Mängel des vorliegenden Entwurfs deutlich.

- Ein Mietengesetz muss klare und nicht beliebig ausdeutbare Festlegungen enthalten, an die Vermieter gebunden sind und die jeder Bürger nachvollziehen kann. Ein Gemenge von Paragraphen, Bezügen zu anderen Gesetzen und Ausnahmeregelungen sind Fallstricke für den Bürger, wenn er seine Rechte durchsetzen will. Demokratie wird nicht durch schöne Sätze in Politikerreden charakterisiert, sondern an der konkreten Gesetzgebung zur Regelung der Volksinteressen gemessen. Die zeitlichen und territorialen Begrenzungen des Geltungsbereiches des neuen Gesetzes verwässern die Realisierung gerechter Mietpreisgestaltung. Eine Mietenreform verdient den Namen Reform nur dann, wenn die Neuregelungen zur Mieterhebung im gesamten Bundesgebiet und über eine längere Zeit gelten.
- Unsere Hauptkritik richtet sich gegen die Fortschreibung des bisherigen Automatismus in der Mietpreispolitik. Nach welcher Logik kann ein Vermieter in einem bestimmten Zeitabstand „eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen“ (BGB § 558), ohne eine qualitative Veränderung von Wohnung bzw. Wohnumfeld nachweisen zu müssen? Dieser Paragraph entstand in der Frühzeit der alten Bundesrepublik, um dem Missbrauch der Wohnungsnot nach dem Krieg durch Vermieter einen Riegel vorzuschieben. Die damalige Regel, dass ein Vermieter erst nach drei oder vier Jahren eine Mieterhöhung vornehmen konnte – BGB § 558 „Der Vermieter kann.... verlangen“ – ist inzwischen eine Selbstverständlichkeit geworden, nach drei oder vier Jahren die Miete automatisch zu erhöhen.
- Ebenso ist für Mieter unverständlich, dass Mieten bei Wiedervermietung einer Wohnung prozentual erhöht werden können, obgleich sich an der Wohnung nichts geändert hat. Die im Gesetzentwurf in mehrfachen Zusammenhängen zugestandenen bis 10 % Mietsteigerungen erwecken den Eindruck, die Verfasser mögeln sich um die Bremse für Mietsteigerungen herum, um den Vermietern auf juristischen Umwegen ohne Gegenleistungen zusätzliche Gewinne aus Vermietungen zuzuschancen. Weil die Bundesregierungen der letzten zehn Jahre den Abbau von Sozialwohnungen zugelassen haben, ist jetzt mit Nachdruck zu fordern, bezahlbaren Wohnraum besonders für sozial schwächere Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Warum aber sollen deren erste Mieten 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen dürfen? Bei ihrer Wiedervermietung kämen erneut prozentuale Mietsteigerungen hinzu – wohin soll das führen? Statt im Paragraphendschungel nach Ausnahmeregelungen zu suchen, können einfache Rechenaufgaben Denkprozesse auf Mieterinteressen umlenken. Von Berliner kommunalen Vermietern wissen wir, dass die Fluktuation vornehmlich in Hochhäusern relativ groß ist. Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietung spülen zusätzliche Gewinne in die Kassen.

- Mieterhöhungen sind künftig stärker an Verbesserungen der Wohnqualität, an allgemein durchschnittliche Teuerungsraten und an die erforderliche Deckung gestiegener laufender Aufwendungen des Vermieters zu binden sowie an Rekonstruktionen, Modernisierungen u.ä.m. Dazu ist ein Katalog von Gründen zu erarbeiten, die zu Mieterhöhungen berechtigen. Wir wissen, eine Ordnung für Mieterhöhungen ist ein hochsensibler Komplex in der Mietpolitik, weil hier die unterschiedlichen Interessen von Mietern und Vermietern direkt aufeinander-treffen. Gerade darum unterstützen wir alle Forderungen nach sorgfältig erarbeiteten Mietspiegeln vor allem für Großstädte und andere soziale Ballungsgebiete mit Wohnungsmangel. Wenn die hochtrabenden Attribute „wissenschaftlich“ und „qualifiziert“ für einen Mietspiegel auch zutreffen sollen, dann müssen alle Vermietungen, nicht nur Neuvermietungen der jeweils letzten zwei Jahre einbezogen werden. Neue oder auch ältere Luxussanierungen haben in solchen Mietspiegeln nichts zu suchen.
- Wie mehrere Gutachter kritisieren auch wir die Absicht der Regierung, den seit über 60 Jahren geltenden § 5 WiStrG (Wirtschaftsstrafgesetz) – „Mietpreisüberhöhung“ – zu streichen. Dieser § 5 erklärt den vorsätzlichen Missbrauch einer Notlage zur unverhältnismäßigen Gewinnmaximierung als strafbar. Um den Kampf gegen sittenwidrigen Mietwucher auf klarer Gesetzesgrundlage führen zu können, muss dieser § 5 erhalten bleiben. Er hat sich bei der Ahndung von Mietpreistreiberei und als Schutz für bezahlbaren Wohnraum bereits bewährt, u. a. 2013 beim Oberlandesgericht Frankfurt, mehrfach beim Bundesgerichtshof sowie anderen OLG.
- Wir haben von Anfang an begrüßt, dass die Bundesregierung im März 2014 ihr Wahlversprechen einer Gesetzgebung zur Dämpfung unangemessenen Mietenanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten angepackt hat. Damit nähert sich Deutschland jenen humanistischen Denkweisen in der Welt, die bezahlbaren Wohnraum für alle Bürger als Teil der Allgemeinen Menschenrechte verstehen. Hier ist auf die UN-Resolution 2542 der Generalversammlung vom 11. Dezember 1969 über „Bereitstellung angemessener Wohnungen... insbesondere für Familien mit niedrigem Einkommen und für große Familien.“ zu verweisen. Wir setzen hinzu, entsprechende Wohn- und Mietenregelungen sind auch für die zunehmende Zahl immer älter werdender Rentner zu finden, damit sie ihre angestammten Quartiere nicht wegen Zahlungsunfähigkeit der gestiegenen und steigenden Mieten verlassen müssen.

An den Anfang des heute hier zur Verabschiedung anstehenden Entwurfs einer gemeinsamen Erklärung zum bisherigen Gesetzentwurf der Bundesregierung zu gesetzlichen Mietpreisregelungen sei auf das Argument einiger Gutachter aus Vermieterorganisationen eingegangen. Sie stellen fest, ein Gesetz zur Mietpreisbegrenzung würde die Rechte der Vermieter zum freien Gebrauch ihres Eigentums behindern und darum im Widerspruch zum Artikel 14 GG stehen. Wir verweisen auf den Wortlaut zum Eigentum in Art. 14 GG: „(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Wer die Notlage von Wohnungssuchenden zur Gewinnmaximierung ausnutzt, missachtet das Wohl der Allgemeinheit und die Würde von Menschen. Die menschliche Würde ist dem Eigentum übergeordnet. Berufungen auf Artikel 14 GG sollten nicht losgelöst von Art. 1 (1) GG erfolgen: „Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.“ Die Bundesregierung ist somit laut Grundgesetz verpflichtet, eine Mietengesetzgebung zu erarbeiten, in der Rechte und Interessen von Mietern und Vermietern in menschenwürdige Relationen gebracht werden. Das würde auch dem Anspruch der Bundesrepublik entsprechen, eine Demokratie zu sein.

Diese Ziele einer demokratisch und sozial legitimierten Wohnungspolitik bestimmen die Tätigkeit von Berliner Mieterbeiräten. Darum erheben wir Anspruch, mit unseren Überlegungen zum Gesetzentwurf, der als „Mietpreisbremse“ funktionieren soll, gehört zu werden.

Tätigkeit und rechtliche Stellung von Mieterbeiräten

Liebe Anwesende,

Angesichts ständig steigender Mieten – und daran wird auch die sogenannte Mietpreisbremse nichts ändern – erhöhen sich auch die Anforderungen an die Tätigkeit von Mieterbeiräten, den einzigen, demokratisch gewählten Mietervertretungen.

Seit langem sind Mieterbeiräte, vor allem in großen kommunalen Wohnungsbeständen, in vielen Städten Deutschlands tätig; in Berlin insbesondere in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Trotz vorhandener grundsätzlicher Aufgabenstellungen, die für alle von Bedeutung sind, gibt es für Mieterbeiräte auch sehr differenzierte, lokal bedingte Tätigkeitsfelder, unterschiedliche Arbeitsweisen und letztlich auch andere Arbeitsbedingungen.

Immer aber kümmern sie sich in freiwilliger, ehrenamtlicher Tätigkeit in ihren Strukturbereichen um die Sorgen und Nöte der Mieter und bemühen sich bei auftretenden Problemen um einen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern.

Mit dem Angebot regelmäßiger Sprechstunden bieten Mieterbeiräte allen Mieterinnen und Mietern kostenfreie Hilfe bei allen das aktuelle Mietverhältnis betreffenden Fragen und Problemen an. So z.B. zum Aufbau, zum Verständnis und zur Prüfung von Betriebskostenabrechnungen, zur Anwendung des Mietspiegels bei Mieterhöhungsverlangen oder zu Problemen bei Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben.

Besondere Anerkennung findet auch die Mitwirkung der Mieterbeiräte bei der Durchsetzung sozialverträglicher Maßnahmen für bestimmte Personengruppen (z.B. Menschen mit Behinderung, Senioren oder junge Familien), bei der Gestaltung von Hausordnungen – einschließlich der Kontrolle ihrer Einhaltung – und bei der Gestaltung des Wohnumfeldes.

Im Zusammenwirken mit dem Vermieter und gesellschaftlichen Kräften des jeweiligen Strukturbereiches leisten Mieterbeiräte einen entscheidenden Beitrag für ein gutes Wohnklima und das Zusammenleben im Kiez. Sie haben sich als ein Element demokratischer Mitwirkung bestens bewährt.

Bei allen Erfolgen gibt es aber auch gravierende Hemmnisse:

Es fehlen sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene eindeutige rechtsverbindliche Festlegungen zur Tätigkeit von Mieterbeiräten überhaupt, zur rechtlichen Anerkennung des Ehrenamtes und damit letztlich auch zum rechtlichen Schutz der Mitglieder bei der Ausübung ihrer verantwortungsvollen ehrenamtlichen Funktion. Diese zweifellos unklare Rechtssituation behindert oftmals die Bildung und das erfolgreiche Wirken von Mieterbeiräten und hält Mieterinnen und Mieter, vor allem jüngere, von der Bereitschaft zur Mitarbeit ab. Das hat Folgen hinsichtlich Bestand und Zusammensetzung von Mieterbeiräten und belastet oftmals auch die Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften.

Die im Land Berlin bis 1996 wirksame Rechtsverordnung zur Tätigkeit von Mieterbeiräten in kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wurde vom Senat nicht erneuert, sondern durch eine

rechtlich unwirksame Orientierung ersetzt. Das hatte einerseits einen deutlichen Rückgang der Bereitschaft zur freiwilligen, ehrenamtlichen Mitwirkung und Mitgestaltung im Wohn- und Mietbereich und andererseits auch ein diesbezüglich rückläufiges Engagement der Wohnungsbaugesellschaften zur Folge. So ist in Berlin die Reduzierung von über 200 aktiven Mieterbeiräten im Jahre 1996 auf heute noch ca. 60 auch dieser unklaren Rechtslage zuzuschreiben.

Durch das Fehlen von rechtlich verbindlichen Vorgaben zur Bildung, Befähigung und Förderung von Mieterbeiräten in den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften gibt es eine große Bandbreite hinsichtlich der Arbeitsbeziehungen zwischen Mieterbeiräten und Wohnungsbaugesellschaften. Diese reichen von einem partnerschaftlichen Miteinander auf Vereinbarungsbasis, über die Duldung ohne jede Unterstützung bis hin zu einer offen ablehnenden Haltung, und in der Öffentlichkeitsarbeit der Gesellschaften sind Mieterbeiräte kaum ein Thema.

Das „Ob“ und das „Wie“ der Arbeit von Mieterbeiräten liegt also weitgehend in der Hand der Wohnungsbaugesellschaften, und wir sehen hier einen krassen Widerspruch zwischen der immer wieder eingeforderten demokratischen Mitwirkung der Bürger an der Berliner Politik und der diesbezüglich rechtlich unverbindlichen Haltung des Senats in Bezug auf die Mieterbeiräte. Wünschenswert wäre hier auch eine nachhaltigere Unterstützung des Abgeordnetenhauses.

Ein rechtlich derart unklarer Zustand kann angesichts einer zunehmend mieterunfreundlichen Mietgesetzgebung nicht unwidersprochen hingenommen werden. Mieterbeiräte sehen sich mehr und mehr veranlasst, sich mit klaren Positionen in die Diskussionen zum Mietrecht, insbesondere zum Erhalt bezahlbarer Mieten einzumischen und die Rechte der Mieter, eine der größten Interessengruppen in der Bundesrepublik, mit allen zur Verfügung stehenden demokratischen Mitteln zu vertreten.

Die heutige Konferenz ist ein wichtiger Meilenstein auf diesem Weg und der Versuch, mit einer weiteren Vernetzung der Mieterbeiräte dieser wichtigen Aufgabe den erforderlichen Nachdruck zu verleihen.

Mieterbeiräte nehmen mit ihrer Tätigkeit Einfluss auf das Wohnen, einem der sensibelsten Bereiche im Leben der Menschen. Sie haben damit teil an einer Aufgabe von gesamtgesellschaftlicher Bedeutung. Wir erachten es deshalb als legitim, wenn wir von der Bundesregierung und von den Länderregierungen, also auch vom Berliner Senat, rechtlich verbindliche Regelungen für die Tätigkeit von Mieterbeiräten und eine rechtliche Absicherung ihrer Mitglieder erwarten. Die Schaffung eines bundesweit einheitlichen Rechtsstatus für die Tätigkeit von Mieterbeiräten und die weitere Ausgestaltung auf Landesebene, könnte ein Umdenken in so mancher kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und eine größere Bereitschaft von Mieterinnen und Mietern zur Mitarbeit bewirken. Aus einer solchen grundlegenden Rechtsverordnung für die ehrenamtliche Tätigkeit von Mieterbeiräten sollten sich allgemeine Grundsätze und Ziele dieser Tätigkeit ableiten lassen; sie muss aber auch Raum für die notwendige Ausgestaltung bezüglich Vielfalt und Spezifik des Wirkens von Mieterbeiräten in den jeweiligen Struktureinheiten bieten.

Schließlich ließe sich auf dieser Basis

eine höhere Qualität in der Zusammenarbeit von Mieterbeiräten und Wohnungsbaugesellschaften erzielen;

ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht realisieren;

die Mitbestimmung bei Vorhaben, die einen Großteil der Mieterschaft betreffen und grundsätzlichen Einfluss auf das Zusammenleben haben, entwickeln, und

es ließen sich ausreichende Arbeitsbedingungen schaffen sowie eine planmäßige Fortbildung der Mitglieder organisieren.

Längerfristig könnte sich so auch, im Interesse der Mieter, ein immer stärkeres Miteinander anstelle von oft noch anzutreffender Konfrontation entwickeln.

Nicht zuletzt sehen wir in der weiteren Vernetzung der Mieterbeiräte, im regelmäßigen Gedankenaustausch und im gemeinsamen Handeln bei grundsätzlichen Themenstellungen, wie sie z.B. im Mittelpunkt der heutigen Veranstaltung stehen, große Reserven für die Tätigkeit von Mieterbeiräten, bei der Erfüllung ihres Wählerauftrages: Der umfassenden Interessenvertretung der Mieter.

In diesem Zusammenhang könnte auch eine bessere, von gemeinsamer Verantwortung getragene, Kommunikation mit den beitragsfinanzierten Mieterverbänden den Wirkungsgrad der Bemühungen um eine sozial verträgliche Mietenpolitik erhöhen.

Auf diesem Wege wünschen wir uns allen Kraft, Ausdauer und natürlich auch Erfolg! Von der Politik erwarten wir, dass den vielen Worten endlich auch spürbar Taten folgen.

Danke für die Aufmerksamkeit!

Gemeinsame Erklärung Berliner Mieterbeiräte

Wir, die Teilnehmer an der heutigen Beratung über die Tätigkeit der Mieterbeiräte und den *„Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten...“* vom November 2014, sind demokratisch gewählte, ehrenamtlich tätige Mietervertretungen in den Berliner Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und anderen Wohnungsunternehmen. Uns geht es bei der Diskussion zur Erarbeitung eines neuen Mietengesetzes um die Sicherung und den Schutz der Rechte der Mieter. In Gutachten zum gegenwärtigen Gesetzentwurf der Bundesregierung wird immer wieder auf verfassungsrechtliche Probleme bei der Einschränkung der Rechte von Vermietern durch Mietpreisbegrenzungen per Gesetz gewarnt, da nach Art. 14 Grundgesetz das Eigentum gewährleistet ist. In vorliegenden Gutachten wird aber auch darauf hingewiesen, dass „Eigentum verpflichtet“, es zugleich „dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ soll (Art. 14.2 Grundgesetz) und dass Mieten mit dem Ziel der Profitmaximierung in die Höhe zu treiben sittenwidrig ist und der Allgemeinheit schadet. Wir verweisen auch auf Art. 1 Grundgesetz: „Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.“

Vertreibung von Mietern aus ihren Wohnungen, weil sie die stetig steigenden und in nicht wenigen Fällen explodierenden Mieten mit ihrem erarbeiteten Einkommen nicht mehr bezahlen können, verletzt die Würde von Menschen. Hier ist staatliches Handeln gefordert, klare und nicht mehrfach auslegbare gesetzliche Regelungen gegen jegliche Art von Mietpreistreiberei zu erlassen. Immer stärker wird eingefordert, dass menschenwürdiges Wohnen – noch dazu in einem so reichen Land wie Deutschland – ein allgemeines Menschenrecht ist. Wohnungen für die Bevölkerung dürfen nicht Marktmanipulationen überlassen werden, sondern gehören in die Sozialgesetzgebung und -bindung des Staates.

Die gegenwärtigen Mietenexplosionen besonders in Ballungsgebieten würde es nicht geben, hätten staatliche Verantwortungsträger die Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland und die immer offenere Bevorteilung der Vermieter rechtzeitig verhindert. Es genügt nicht, die demokratische Wohnungs- und Mietengesetzgebung als Wahllosung zu nutzen. Sie muss auch gelebt und die Ursachen für Wohnungsnot müssen beseitigt werden.

Die Berliner Mieterbeiräte als gewählte Interessenvertreter der Mieter verstehen sich auch als Vermittler zwischen unterschiedlichen Interessengruppen, wie sie Mieter und Vermieter darstellen. Insofern ist es nach langen ergebnislosen Diskussionen endlich an der Zeit, dass der Bund und das Land Berlin sich endlich dazu entschließen, die Rechte der ehrenamtlichen, demokratisch gewählten Mietervertretungen generell anzuerkennen und entsprechend zu fixieren.

Wir erhoffen und erwarten von allen Fraktionen im Bundestag und von der Bundesregierung eindeutige gesetzliche Regelungen zu folgenden auf die Mietpreisentwicklungen einwirkenden Probleme:

Mieterhöhungen für Wohnungen in kommunaler Eigentümerschaft dürfen nicht mehr wie bisher nach § 558 BGB automatischen Steigerungsregelungen der Mieten unterliegen. Zudem ist nicht vertretbar, dass bei Wiedervermietung einer Wohnung der Nachmieter eine höhere Miete zahlen muss, ohne dass wohnwertverbessernde Veränderungen vorgenommen wurden.

Mieterhöhungen sind stärker als bisher mit qualitativen Verbesserungen der Mietsache zu verbinden. Dazu ist ein Kriterienkatalog zu erarbeiten, in dem u. a. Gestiegene Kosten für die Unterhaltung der Mietshäuser, Modernisierungen mit Erhöhung des Wohnwerts, Maßnahmen der energetischen Sanierung u. a. m. Enthalten sind. Es sind dringend gesetzliche Regelungen erforderlich, die die Kriterien für umlegbare Kosten aus Modernisierungen heraus eindeutig definieren und regeln.

Wir stimmen all denen zu, die speziell für Ballungsgebiete Mietspiegel als solide Grundlagen zur Bestimmung von Vergleichsmieten ansehen. Das setzt allerdings voraus, dass die gesetzlichen Grundlagen so verändert werden, dass künftig Mietspiegel erarbeitet werden, die Bestandsmieten und Neuvermietungen gleichermaßen erfassen. Mietspiegel dürfen nicht für unverhältnismäßige Mietsteigerungen missbraucht werden können.

Ein Mietrecht, das auf eine veränderte Wohnungs- und Mietenpolitik der Bundesrepublik gerichtet sein muss, kann nicht den Ländern oder Regionen überlassen werden, sondern muss einheitlich geregelt sein. Länderspezifische Regelungen können nur mit inhaltlichen Mindestanforderungen und eindeutiger Terminstellung der Umsetzung erfolgen und müssen der Kontrolle des Bundes unterliegen. Gesetzliche Regelungen zum Mietrecht und zur Wohnungspolitik auf Bundesebene dürfen grundsätzlich keine zeitlichen Begrenzungen enthalten und müssen für das gesamte Bundesgebiet Gültigkeit haben.

Die Berliner Mieterbeiräte werden bei der Vertretung von Mieterinteressen einen langen Atem haben. Sie werden die Politiker daran messen, ob sie die Sorgen der Mieterinnen und Mieter in den nächsten Jahren so ernst nehmen, wie sie es im Vorfeld der Wahlen regelmäßig immer wieder versprechen.

Berlin, 28.01.2015