

Forderungen an die Kommunal- und Landespolitik

Der Deutsche Mieterbund Land Brandenburg vereint 24 Mietervereine unter seinem Dach. In den örtlichen Mietervereinen sind etwa 27.000 Mieterhaushalte organisiert. Unsere Mietervereine bieten in 60 Beratungs- und Informationsstellen flächendeckend in Brandenburg Hilfe zur Selbsthilfe in allen Fragen des Miet- und Pachtrechts. Einige Vereine unterstützen auch die selbstnutzenden Eigentümer von Wohngrundstücken. Mit einem einzigartigen Online-Mieterverein können internetaffine Mieter Rat und Auskunft erhalten.

Die Landesregierung, die Abgeordneten des Brandenburger Landtags und der Gemeinden sind aufgerufen, sich für die Interessen der Mieter, Nutzer und Pächter einzusetzen. Die anhaltende unzureichende Wohnungsversorgung im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg macht es notwendig, den Wohnungsmarkt nicht sich selbst zu überlassen, sondern den Wohnungsbau verstärkt zu befördern. Die Einführung der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbremse in 30 bzw. 31 Gemeinden sind nicht ausreichend, um den Wohnungsmarkt zu entspannen und die steigenden Mieten zu dämpfen.

Der Wohnungsmarkt in der Peripherie des Landes ist in Teilbereichen durch Leerstand gekennzeichnet. Ein weiterer Abriss von Wohnungen mag den Leerstand reduzieren, schafft aber noch kein attraktives Wohnen in der Fläche.

Die Kommunal- und Landespolitik ist aufgefordert, die Mieter, Pächter und selbstnutzenden Eigentümer in ihren Forderungen zu unterstützen.

Wohnen muss bezahlbar sein

- Die Mietpreisbremse muss nachgebessert werden. Unterstützen Sie die Bundesratsinitiative des Landes Berlin.

Eine menschenwürdige Wohnung zu haben, ist ein unabdingbares Recht. Damit Wohnen in Brandenburg auch zukünftig bezahlbar bleibt, war es richtig, die Mietpreisbremse in Brandenburg einzuführen. Allerdings ist nach einem dreiviertel Jahr nur ein unzureichender Effekt zu spüren. Die Hürden der geltenden gesetzlichen Regelung sind für den Mieter zur Durchsetzung einer Miete, die maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen darf, zu hoch.

Der bisherige Auskunftsanspruch des Mieters ist unzureichend, weil viele Mieter das Mietverhältnis gerade bei Vertragsschluss oder zu Beginn des Mietverhältnisses nicht belasten wollen. Eine Auseinandersetzung bei Vertragsabschluss hat zumeist zur Folge, dass der Mieter leer ausgeht. Es gibt ja genug andere Bewerber. Aber auch nach

Abschluss des Mietvertrages scheuen viele Mieter die Auseinandersetzung, weil sie es als unlauter empfinden, die vereinbarte Miete kurz nach Vertragsschluss wieder in Frage zu stellen. Erst mit der Rüge erlangt der Mieter einen durchsetzbaren Rückzahlungsanspruch auf zu viel gezahlte Miete. Der Mieter ist also gehalten, möglichst zeitig eine Rüge abzugeben. Zumeist wird er die Rüge mit der Forderung nach Auskunft über die Vormiete verknüpfen. Das beinhaltet aber auch das Risiko unberechtigt eine Rüge ausgesprochen zu haben.

Der Mieter hat außerdem ein erhebliches Risiko bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete. Von den 31 Gemeinden, die unter die Mietpreisbremse fallen, haben lediglich Potsdam, Hennigsdorf, Oranienburg, Schöneiche bei Berlin, Teltow und Kleinmachnow einen qualifizierten Mietspiegel. Die übrigen 25 Gemeinden haben entweder keinen oder einfache Mietspiegel, die jedoch aufgrund ihres Alters (2005 bis 2008) nicht mehr anwendbar sind. Betroffene Mieter dieser Gemeinden müssten ein kostenintensives Gutachten erstellen lassen, das keine Gewähr auf Bestand vor Gericht bietet. Die Regelungen zur Modernisierung, die vor der Wiedervermietung erfolgt sein soll, lassen für den Mieter jede Transparenz vermissen.

Weitere Kritikpunkte an der Mietpreisbremse sind der Bestandsschutz für überhöhte Vormieten und die unzureichenden Konsequenzen bei Nichtbeachtung der Mietpreisbremse. Er bevorzugt Vermieter, die besonders renditeorientiert sind, gegenüber dem moderat agierenden Vermieter.

Damit die Mietpreisbremse tatsächlich Wirkung zeigt, fordern wir:

- Die Vormiete ist dem Mieter bereits bei Vertragsanbahnung, spätestens bei Vertragsschluss mitzuteilen. Die Auskunft muss nachprüfbare Beweise beinhalten.
- Der Bestandsschutz für überhöhte Vormieten muss ersatzlos gestrichen werden.
- Bei Überschreitung der Mietpreisbremse wegen Modernisierung hat der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrages nachprüfbare Beweise auszuhändigen.
- Der Mieter hat Anspruch auf Rückzahlung der die Mietpreisbremse übersteigenden Mieten ab Beginn des Mietverhältnisses.
- Vermieter, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, müssen mit einem Bußgeld belegt werden.
- Gemeinden, die der Mietpreisbremse unterliegen, sollen verpflichtet sein einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die hierfür benötigten Finanzmittel sind bereitzustellen.
- Die Mietpreisbremse bedarf einer längeren Geltungsdauer als 5 Jahre, damit sie dämpfende Wirkung auf die Mieten bewirken kann.

Darüber hinaus fordern wir, dass alle Gemeinden mit mehr als 25.000 Einwohner durch Landesgesetz verpflichtet werden, einen qualifizierten Mietspiegel unter Beteiligung der Betroffenen zu erstellen und zu veröffentlichen. Die entsprechenden Finanzierungsmittel sind bereitzustellen.

- Der Wohnungsbestand muss den Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen.

Trotz des angespannten Wohnungsmarktes im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg

wurde in Brandenburg bislang auf die Einführung eines Zweckentfremdungsverbots verzichtet. Damit bereits vorhandene Wohnungen nicht weiterhin dem Wohnungsmarkt entzogen werden, ist die Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbots erforderlich. Bei einer Verknappung der Wohnungen ist es nicht akzeptabel, dass bestehender Wohnraum in Gewerberäume oder Ferienwohnungen umgewandelt wird. Ausnahmen für bestimmte notwendige Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet, z.B. Arztpraxen, Abriss oder Leerstand von Wohnraum sollten einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

- Wir fordern, die Wiedereinführung eines Zweckentfremdungsverbots für Wohnraum in Brandenburg.
- Die Mieter müssen besser vor Eigenbedarfskündigungen in Wohnungseigentumsgemeinschaften geschützt werden.

Aufgrund des Niedrigzinses wird immer häufiger, auch von Privatpersonen, in Wohnungseigentumsanlagen investiert. Nach der Umwandlung eines bestehenden Miethauses in eine Wohnungseigentumsanlage hat der Mieter lediglich einen Kündigungsschutz vor Eigenbedarf von 3 Jahren. Bei Umwandlungen nach dem Münchner Modell bestehen für den Mieter Rechtsunsicherheit, wann die Kündigungssperre greift. Immer häufiger sehen sich langjährige Mieter dem Eigenbedarf der Wohnungseigentümer ausgesetzt. In einem angespannten Wohnungsmarkt ist es zum einen nicht einfach eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden, zum anderen belastet ein Umzug den Mieter in einem nicht unerheblichen Umfang. Ohne sein Zutun muss der Mieter einen Umzug organisieren und bezahlen, nicht passende Möbel entsorgen und entsprechend neue Möbel kaufen. Die Bodenbeläge und Fensterdekorationen sind in der Regel ebenfalls zu erneuern. Es ist eine neue Mietkaution zu stellen und zumeist eine höhere Miete zu entrichten. Möglicherweise muss der Mieter sein angestammtes Wohngebiet verlassen, weil dort eine Wohnung nicht zu finden ist.

- Wir fordern von der Länderermächtigung gemäß § 577a Abs. 2 BGB Gebrauch zu machen und die Kündigungsbeschränkung auf 10 Jahr auszudehnen.
- Für das sogenannte Münchner Modell ist die bestehende Gesetzeslücke zu schließen. Es ist klarzustellen, dass die Kündigungssperrfrist erst dann beginnt, wenn die Zuordnung der Wohnungseigentümer zum Sondereigentum erfolgt und im Grundbuch eingetragen ist.
- Gezielte Förderung des Wohnungsneu- und -umbaus

Die Mittel für den Wohnungsneu- und -umbau sind zwar aufgestockt worden, werden aber aufgrund „billigen“ Baugelds nur unzureichend abgefordert. Zu Recht werden die zinsgünstigen Darlehen mit einer Zweck- und Mietpreisbindung verknüpft. Es ist dringend erforderlich, dass der Teil der Wohnungswirtschaft, wie Genossenschaften und Kommunale Wohnungsunternehmen, ihrer Verpflichtung zur Wohnraumversorgung in größerem Umfang nachkommen und die bereit gestellten Fördermöglichkeiten in Anspruch nehmen. Sowohl junge Menschen in Ausbildung, Familien mit Kindern und ältere Mieter mit kleinen Renten können ihren Wohnungsbedarf auf dem freien Markt nur unzureichend befriedigen. Für den immer größer werdenden Anteil der älteren Bevölkerung ist eine barrierearme Wohnung erforderlich, um möglichst lange ein

selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung realisieren zu können.

- Keine Verkäufe von kommunalem Wohnungseigentum

Wir wissen, die Haushalte vieler Gemeinden in Brandenburg sind angespannt. Da ist es verführerisch, kommunales Wohnungseigentum zu veräußern. Diese kurzfristige Lösung rächt sich jedoch sehr schnell und erhöht die Kosten der Gemeinden an anderer Stelle. Der kommunale Wohnungsbestand ist auch als Regulativ zum freien Wohnungsmarkt von Bedeutung und sichert gerade den Bevölkerungsschichten mit geringen und mittlerem Einkommen eine bezahlbare Wohnung. Deshalb, stimmen Sie keinen Verkäufen von kommunalem Wohnungseigentum zu.

- Bauflächen zur Verfügung stellen

Sie sind aufgefordert, die zur Verfügungstellung von Bauland für den Wohnungsneubau zu unterstützen. Insbesondere die ungenutzten Konversionsliegenschaften sind dem Wohnungsneubau bzw. der Sanierung zu günstigen Bedingungen zuzuführen. Das ist sowohl im Hinblick auf die Beseitigung von Bauruinen als auch in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum von Bedeutung, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entspannen.

- Keine Erhöhung von kommunalen Abgaben und Beiträgen

Die Betriebs- und Heizungskosten sind inzwischen ein hoher Kostenanteil an der Miete. Eine Vielzahl der Kostenpositionen werden durch die Kommune bestimmt, wie zum Beispiel die Grundsteuer, die Wasser- und Abwasserpreise, Entwässerungskosten von versiegelten Flächen, Straßenreinigung, Müllentsorgung. Die Betriebskosten in den östlichen Bundesländern sind bis auf 3 Cent den Betriebskosten in den westlichen Bundesländern angeglichen, obgleich die Einkommenssituation noch deutliche Unterschiede aufweist. Die Wasser- und Abwasserpreise liegen in den östlichen Bundesländern sogar deutlich über den Preisen der westlichen Bundesländer. Wir brauchen Ihre Unterstützung die Abgaben und Beiträge stabil zu halten und fordern Sie auf, im Bereich der Wasser- und Abwasserwirtschaft preissenkende Maßnahmen zu unterstützen.

- Preisfalle Fernwärme

Die vom Mieter zu zahlenden Heizkosten sind bei der Versorgung durch Fernwärme höchst unterschiedlich. Die Preise (Mischpreise) schwanken nach den Angaben des BBU-Preisspiegels 2015 zwischen 82,41 Euro in Angermünde und 116,98 Euro in Frankfurt (Oder) je MWh. Diese erheblichen Preisdifferenzen sind nur zu geringen Teilen den unterschiedlichen Netzen und Eigentumsverhältnissen an der Hausanschlussstation geschuldet. Trotz gefallener Energiepreise schlagen diese nicht auf die Fernwärmepreise durch. Ursache ist der unkontrollierte und unregulierte Fernwärmemarkt, obgleich in der Regel die Anbieter eine Monopolstellung haben und vom Anschluss- und Benutzungszwang profitieren. Dem ist durch eine Endpreisgenehmigung entgegenzuwirken. Ein Anschluss- und Benutzungszwang darf nur noch für Fernwärme ausgesprochen werden, sofern Heizsysteme, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden, hiervon ausgenommen werden. Die Preisgestaltung ist übersichtlich und transparent zu halten und im Internet für jeden

zugänglich zu veröffentlichen.

- Sparsamer Umgang mit der Ressource Wasser

Bei der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung hat man die Chance verpasst, für Neubauten eine Installation von Kaltwasserzählern vorzuschreiben und für den Bestand eine Nachrüstpflicht aufzunehmen. Schade; wir halten an unserer Forderung fest, dass alle Brandenburger Wohnungen mit Kaltwasserzählern ausgerüstet werden, das schont nicht nur unsere Umwelt, sondern sorgt auch für eine bessere Verteilungsgerechtigkeit unter den Mietern.

- Für ein gesundes Wohnen

Ein Dauerthema sind Wohnungen mit Feuchtigkeits- und Schimmelschäden. Hiervon sind sowohl Altbauten als auch Neubauten betroffen. Leider bleiben viele Vermieter untätig und unterstellen dem Mieter falsches Lüften und Heizen. Die Vermieter versuchen die Mängel mit untauglichen oder gesundheitlich bedenklichen Mitteln zu beheben. Eine fachgerechte Beseitigung der Mängel ist eher selten. Die Wände werden mit chlorhaltigen Substanzen übertüncht und wieder vermietet. Der nächste Winter kommt bestimmt und die Mieter müssen feststellen, dass sie in einer mit Schimmel belasteten Wohnung wohnen. In einem angespannten Wohnungsmarkt sind die mietrechtlichen Abwehrmöglichkeiten des Mieters – Mietminderung, Anspruch auf Beseitigung – ein stumpfes Schwert. Oftmals ziehen die Mieter entnervt aus und der nächste Mieter darf sich mit dem Problem auseinandersetzen. Es bedarf gesetzlicher Regelungen, die das Vermieten von schimmelbelasteten Wohnungen durch Auflagen verhindert und bei Nichtbefolgung die Untätigkeit mit Geldstrafen sanktioniert. Gleiches sollte für Wohnungen gelten, die mit anderen gesundheitlich bedenklichen Baustoffen belastet sind, wie zum Beispiel Bleirohre, asbesthaltigen Bodenplatten etc. oder anderweitigen Stoffen, die nicht ihrem bestimmungsgemäßen Gebrauch entsprechen. Sorgen Sie für ein menschenwürdiges Wohnen in Brandenburg und verhindern Sie, dass Mieter durch Wohnungen gesundheitlich gefährdet werden.

Beschlossen auf dem Landesverbandstag am 10. September 2016