

Beschluss vom Landesausschuss von Bündnis 90/Die Grünen Berlin am 15. Mai 2019

**MIETENWAHNSINN STOPPEN
FÜR EINE NEUAUSRICHTUNG DES BERLINER
WOHNUNGSMARKTES UND EINE STARKE
GEMEINWOHLORIENTIERTE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

Jede*r zweite Berliner*in hat Angst vor Verdrängung. Fast ein Viertel der Umzüge werden aufgrund von Verdrängung verursacht, durch Mieterhöhungen, Eigenbedarfskündigungen, teure Modernisierungen, fehlende Instandhaltung, Abrisse oder Druck von Eigentümer*innen. In Berlin sind die Grundstückswerte seit 2008 um 870 Prozent gestiegen. In diesem Zeitraum haben sich die Mieten hier mit 104 Prozent mehr als verdoppelt – während die Einkommen nur um 24,7 Prozent gestiegen sind. Die Mietpreise galoppieren der Einkommensentwicklung davon. Jeder sechste Haushalt bringt bereits über 40 Prozent des Nettoeinkommens für Wohnkosten auf. Während Berlin wächst, nimmt der Marktanteil von bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich ab und ist immer ungleicher über die Stadt verteilt. Laut neuestem IBB-Bericht gibt es innerhalb des S-Bahnringes nur noch Neuvermietungen über 12 Euro/qm nettokalt. Und auch außerhalb des S-Bahnringes nehmen solche Miethöhen zu. In manchen Quartieren und Kiezen führt die Gentrifizierung zu einem fast vollständigen Bevölkerungsaustausch, während sie in anderen zu einer Konzentration von Armut führt. Es ist höchste Zeit, dies zu stoppen und mit aller Kraft für günstige Mieten und einen geregelten sozialen Wohnungsmarkt zu sorgen.

Ein wichtiger Grund für die Misere ist ganz einfach: Es fehlen Wohnungen. Berlin ist in den letzten Jahren rasant gewachsen, ohne dass das Wohnungsangebot mitgewachsen wäre. Seit 2008 stieg die Zahl der Einwohner um mehr als 10 Prozent – während die

Zahl der Wohnungen nur um etwa 2 Prozent zunahm. In derselben Zeit ist die Leerstandsquote von über 3 Prozent auf unter 1 Prozent gesunken: ein klares Zeichen, dass der Wohnungsmarkt völlig aus dem Lot geraten ist. Durch diesen Mangel und dieses Ungleichgewicht sind die Mieter*innen den Vermieter*innen auf Gedeih und Verderb ausgeliefert.

Doch für einige Akteur*innen auf dem Berliner Wohnungsmarkt steht der Profit und nicht das Wohl der Berliner*innen im Vordergrund. Die globalen Finanzmärkte sind zum Taktgeber für die Immobilienpreise und Mieten in Berlin und anderen Städten geworden. Nach wie vor ist zwar ein Großteil des städtischen Grundeigentums in der Hand von privaten Kleineigentümer*innen, aber durch das weltweite Überangebot an Kapital treiben immer mehr Finanzinvestor*innen mit ihren Fonds, Aktiengesellschaften und Briefkastenfirmen Grundstückspreise in realwirtschaftlich unangemessene Höhen. Der Anteil der börsennotierten Wohnungsunternehmen ist mit 15 Prozent in Berlin der höchste im ganzen Land. Trotz der Umwandlungsverordnung wurde 2018 fast jede hundertste Mietwohnung in Wohneigentum umgewandelt, das ist knapp unter dem Niveau des Rekordhochs von 2015. Immer mehr Häuser werden zu überhöhten Preisen angekauft, um sie dann teuer zu sanieren und als Einzeleigentum weiter zu verkaufen. Der Berliner Wohnungsmarkt wird zunehmend zu einem Finanzmarkt.

Grundlegende wohnungspolitische Fehlentscheidungen haben zu der sozialen Schiefelage der Wohnungsmarktentwicklung beigetragen. Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde auf Bundesebene zum 01.01.1990 von Schwarz-Gelb abgeschafft, was der Privatisierung vieler vormals gemeinnütziger Wohnungen durch Bund, Länder und einige Kommunen Tür und Tor öffnete. Heute rächt sich der Verkauf vieler städtischer Wohnungen durch die damalige rot-rote Landesregierung bitterlich. Dies war ein großer Fehler. Auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus wurde eingestellt. Die Sozialbindungen der meisten ehemaligen Sozialwohnungen sind ersatzlos ausgelaufen. Mit dem REIT-Gesetz hat der Bund 2007 auch das Recht eingeführt, Immobilienbesitz in Aktiengesellschaften zu bündeln.

Überteuerte Mieten sind nicht nur schädlich für den sozialen Frieden, sondern auch für die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt. Immer mehr Fachkräfte fehlen, weil sie sich keinen Wohnraum mehr in der Stadt leisten können. Kleine und mittelständische Unternehmen können sich die Miete für ihr Ladengeschäft nicht mehr leisten und viele Dienstleistungen des alltäglichen Lebens verschwinden aus den Kiezen. Die Geschäfts-

modelle überzogener Immobilienpreise und überhöhter Renditeerwartungen gefährden den Wirtschaftsstandort Berlin. Sie entziehen anderen Wirtschaftsbereichen Kaufkraft. Investitionen, die auf Maximalrenditen durch Verdrängung, überhöhte Mieten und Luxuswohnungsbau setzen, sind schädlich für unsere Stadt. Echte energetische klimaschützende Sanierung, die das Klima schützt und den Geldbeutel der Mieter*innen entlastet, findet dagegen kaum statt. Stattdessen werden mit vorgeblich energiesparenden Sanierungen die Mieten weiter nach oben getrieben.

Artikel 14 des Grundgesetzes sieht klar vor, dass „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Der rein profitorientierte Teil der Immobilienwirtschaft unterminiert also nicht nur die Grundregeln des ‚Ehrbaren Kaufmanns‘, sondern auch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums und damit insgesamt das Fundament der Sozialen Marktwirtschaft. Wir lehnen solche Geschäftsmodelle ab, denn Wohnen ist ein Grundrecht. Für den Umgang mit Wohnungen und Grundeigentum muss der Bundesgesetzgeber diesem Grundsatz endlich wieder Geltung und Wirksamkeit verschaffen. Wir sind für den Schutz des selbstgenutzten Grundeigentums. Aber der rein profitorientierte Teil der Immobilienwirtschaft ist in hohem Maße aufgefordert, seine Wirtschaftsweise an der grundgesetzlich geforderten Sozialpflichtigkeit des Eigentums auszurichten und den Prinzipien des ‚ehrbaren Kaufmanns‘ Geltung zu verschaffen. Auch Wirtschaftsunternehmen haben gesellschaftliche Mitverantwortung. Sollten sie dieser nicht nach freien Stücken gerecht werden, ist die Politik gefordert, dem Einhalt zu gebieten.

Grüne Initiativen für mehr Gemeinwohl in Berlin

Bereits 2008 schlug der grüne Bezirksbürgermeister Franz Schulz Alarm und forderte umfassende Maßnahmen zum Bestandsschutz der Mieter*innen und mehr Neubau von preiswerten Wohnungen. Wir Bündnisgrüne wollen der Sozialpflichtigkeit des Grund- und Wohnungseigentums Geltung verschaffen und die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft neu beleben und stärken. Wir wollen eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung des Berliner Wohnungsmarktes erreichen. Derzeit befinden sich gerade einmal 18,3 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes in landeseigener Hand. Der Marktanteil der Genossenschaften liegt sogar nur bei 11,3 Prozent. Unser Ziel ist es, den Anteil des gemeinwohlorientierten Wohnungssektors deutlich zu erhöhen. Langfristig gilt es nach dem Vorbild von Wien, Basel oder Amsterdam 40 Prozent und mehr der

Wohnungsbestände gemeinnützig auszurichten. Nur so können wir nachhaltig preis-dämpfend einwirken und wirklichen Einfluss auf den Berliner Wohnungsmarkt nehmen.

Dabei gibt es nicht das eine allheilbringende Instrument. Bündnis 90/Die Grünen Berlin setzt daher auf ein Bündel von Maßnahmen, die nur gemeinsam wirken können. Wir setzen dabei auf den Dreiklang: Bauen, Erwerben, Regulieren. Gefordert ist sowohl das Land als auch der Bund. Wir gehen hier in Berlin schon lange voran. Den Milieuschutz und das kommunale Vorkaufsrecht haben wir aus den Bezirken heraus in der Landespolitik etabliert, als diese Instrumente von den meisten in der Stadt noch abgelehnt wurden. Über 855.000 Menschen leben heute bereits in Milieuschutzgebieten und unser Ziel ist es, bis zum Ende der Legislatur mit diesem Instrument mindestens 1,5 Millionen Menschen besser zu schützen. Durch das Vorkaufsrecht und die Abwendungsvereinbarungen haben wir bis heute über 3.800 Haushalte geschützt. Wir haben das Zweckentfremdungsverbotsgesetz geschärft. Insgesamt wurden damit fast 9.000 Wohnungen wieder als Wohnraum vermietet.

Dies reicht jedoch bei weitem nicht aus. Auf Berliner Ebene setzen wir daher auf ein Bündel von Maßnahmen, um Mieter*innen dauerhaft besser zu schützen.

- Im Fall von fortgesetztem Leerstand muss die Wohnungsaufsicht der Bezirke in die Lage versetzt werden, Eigentümer*innen Häuser zu entziehen und Treuhänder*innen einzusetzen, die diese Häuser schnellstmöglich wieder vermieten.
- Die Einführung eines mindestens fünfjährigen Moratoriums für weitere Mietsteigerungen und sogar mögliche Mietsenkungen durch den Mietendeckel auf Landesebene halten wir für ein wichtiges Instrument. Dieser würde schnell wirken und viele Mieter*innen schützen. Wir fordern daher eine rasche Erarbeitung eines rechtssicheren und möglichst umfassenden Gesetzentwurfs zur Einführung des Berliner Mietendeckels.
- Die Gründung einer Taskforce gegen Immobilienspekulation halten wir für genauso notwendig wie die Schaffung von mehr Transparenz auf dem Berliner Wohnungsmarkt durch die Einführung eines zentralen Immobilienregisters. Es kann nicht sein, dass weder betroffene Mieter*innen noch Behörden die genauen Eigentumsverhältnisse kennen und somit oft keine rechtliche Handhabe gegen Unternehmen mit ihren verzweigten Firmengeflechten haben.

- Beim Vorkaufsrecht fordern wir verbesserte Kriterien und mehr Unterstützung der Bezirke durch den Senat. Um mehr Wohnraum dauerhaft schützen zu können, wollen wir darüber hinaus gemeinwohlorientiert agierende Genossenschaften, Stiftungen und Akteur*innen verstärkt für das Vorkaufsrecht gewinnen – auch durch eine bessere Förderung. Gerade bei Häusern, deren Bewirtschaftung finanziell schwer ist, sollen durch die Schaffung neuer Mietpreisbindungen für freiwerdende Wohnungen Möglichkeiten des Ankaufs geschaffen werden. Auch der gezielte Rückkauf von ehemals landeseigenen Wohnungen ist notwendig, um Wohnraum dauerhaft vor Spekulation zu schützen.
- Wir setzen uns für die Einrichtung einer öffentlichen Beratung bzw. Vermittlungsstelle für Hauseigentümer*innen ein, die ihr Haus nicht an Immobilienspekulant*innen, sondern an gemeinwohlorientierte Träger*innen verkaufen oder ihr Haus mieter- und klimafreundlich modernisieren wollen. Die meisten privaten Vermieter*innen sind verantwortungsvolle Bestandhalter*innen und werden ihrer sozialen Verantwortung gerecht, ihnen gilt unsere Unterstützung.
- Ebenso ist bezahlbarer Neubau unerlässlich, um das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zu beseitigen und die daraus resultierende Marktmacht der Vermieter*innen zu reduzieren. Deshalb ist für uns, neben den Maßnahmen zur Sicherung bezahlbarer Wohnungsbestände, ein bedarfsgerechter und umweltverträglicher Neubau von Wohnraum in einer wachsenden Stadt von zentraler Bedeutung. Das stellt eine wichtige Säule unseres Dreiklangs aus Bauen, Erwerben und Regulieren dar. Für uns spielen dabei neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen vor allem die Genossenschaften eine zentrale Rolle. Um lebendige Wohnquartiere zu stärken, ist die Förderung von gemeinwohlorientierten Bauträger*innen wie Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen und von vielfältigen Wohnprojekten, Baugemeinschaften und neuen Wohnformen sowie die Einbeziehung von Gewerbe und soziokulturellen Projekten zentral. Selbstverwaltung und Selbsthilfe müssen unterstützt werden. Das gilt es durch ein Bündnis zwischen Senat und den Genossenschaften, Stiftungen und anderen gemeinwohlorientierten Bauträger*innen festzuschreiben und zu verstärken. Auch bei der Entwicklung der neuen Stadtquartiere müssen die Genossenschaften endlich stärker beteiligt werden. Angesichts der bisherigen Neubaubilanz des Senats, ist es umso zentraler, die Genossenschaften bei der Schaffung von gemeinwohlorientierten Wohnraum als unsere Verbündeten zu gewinnen. Darüber hinaus

wollen wir prüfen, inwieweit eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit auch auf Landesebene eingeführt werden kann.

- Das Ziel, bis 2021 die Zahl der jährlich neu geförderten Sozialwohnungen durch das Landesprogramm insgesamt auf 5.000 zu steigern, halten wir für nicht ausreichend. Diese gilt es nochmal deutlich aufzustocken und die Dauer der Sozialbindungen von 30 auf mindestens 60 Jahre zu verlängern. Unser Ziel ist nach Vorbild des Wiener Modells die Schaffung von dauerhaften Sozialbindungen nach dem Prinzip, einmal gefördert, immer gebunden.
- Ebenso braucht die Liegenschaftspolitik des Senats neuen Schwung und zügiges Handeln auf der Grundlage von Konzeptvergaben und Erbbaurechten. Nur wenn die gemeinwohlorientierten Bauträger preiswerte Grundstücke von Berlin zur Verfügung gestellt bekommen, können wir eine starke gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft schaffen.
- Seit längerer Zeit besorgt uns auch, dass immer mehr Flächen nicht bebaut werden und stattdessen mit Baugenehmigungen auf (leistungslose) Bodenwertsteigerungen spekuliert wird. Aber die Entwicklung dieser Flächen wäre enorm wichtig für die Mieterstadt Berlin. Durch die Anwendung von Baugeboten sowie den strategischen Ankauf von Grundstücken können neue Spielräume erarbeitet werden. Sollte dennoch auf absehbare Zeit keine angemessene Bebauung gewährleistet werden, sollten Enteignungen von unbebauten Flächen unbedingt erfolgen. Wo neue Wohnungen gebaut werden, muss ein möglichst hoher Mindestanteil preiswerter Wohnungen verbindlich festgeschrieben werden. Hierfür wollen wir die Rahmenbedingungen schaffen.

Weckruf ernst nehmen – jetzt in den Dialog treten!

Der Volksentscheid ist ein Weckruf an die Politik, dass dem im Grundgesetz festgeschriebenen Leitsatz „Eigentum verpflichtet“ auch im Bereich Wohnen und Boden Geltung verschafft werden muss. Wir unterstützen die Ziele des Volksbegehrens. Zentral dabei ist, die Mieter*innen zu schützen, Spekulationen Einhalt zu gebieten und den gemeinwohlorientierten Wohnungsbestand zu erhöhen. Wichtig ist für uns die Einbettung in ein Gesamtkonzept, welches tatsächlich schnell möglichst vielen Mieter*innen hilft. Hierzu haben wir bereits Vorschläge formuliert.

Wir wollen, dass der Staat wieder auf Augenhöhe mit Wohnungsunternehmen verhandeln und agieren kann. Wir würden uns wünschen, dass die Umstände uns nicht zwingen, die Vergesellschaftung als letztes Mittel anzuwenden, um den verfassungsgemäßen Auftrag erfüllen zu können. Wenn Wohnungsunternehmen sich jedoch weigern, ihrer sozialen Verantwortung nachzukommen, wird die öffentliche Hand, auch durch ein Volksbegehren gestützt, diesen Schritt gehen.

Wenn es um die Durchsetzung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums geht, müssen qualitative Kriterien zur Bewertung kommen, die Diskussion um rein quantitative Obergrenzen sehen wir kritisch. Zu den qualitativen Kriterien zählen aus unserer Sicht insbesondere die Einhaltung des Berliner Mietspiegels, die Erfüllung der Instandhaltungspflichten anstelle des Herausmodernisierens, kein spekulativer Wohnungsleerstand, regelgerechte und transparente Betriebskostenabrechnungen, ein Moratorium für Mietsteigerungen, keine Beteiligung an Share-Deals und an der Umgehung des kommunalen Vorkaufsrechts sowie ein Mitbestimmungsrecht der Mieter*innen.

Da die erste Stufe des Volksbegehrens höchstwahrscheinlich binnen kürzester Zeit erfolgreich erreicht wird, sehen wir den Zeitpunkt erreicht, in einen Dialog einzutreten. Deshalb sehen wir dann Abgeordnetenhaus und Senat in der Pflicht, mit den Initiator*innen des Volksbegehrens in Verhandlungen zu treten, die auch in einem Gesetz münden können. Darüber hinaus soll ein Runder Tisch, an dem alle beteiligten Akteur*innen von den Initiativen bis hin zu profitorientierten Wohnungsunternehmen beteiligt sind, weitgehende Maßnahmen zum Schutz der Mieter*innen erarbeiten.

Der Bund ist gefordert!

Wohnungsnot und massiv steigende Spekulation sind nicht nur ein Berliner Phänomen. In allen wachsenden Regionen und Städten sind ähnliche Probleme zu beobachten. Hätten wir ein faires Miet-, Bau- und Bodenrecht, müssten wir über den Weg der Vergesellschaftung gar nicht diskutieren. Der dringende Handlungsbedarf auf Bundesebene ist seit Jahren bekannt, doch auch die unterschiedlichen Interessen zwischen Stadt und Land führen zum Nichthandeln der Bundespolitik. Wir treten daher dafür ein, den Ländern und Kommunen deutlich mehr Handlungsspielräume zu geben, damit diese dauerhaft handlungsfähiger werden. Doch jetzt müssen auch Bundestag und Bundesregierung endlich handeln und der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums wirksam Geltung verschaffen.

- Statt faktisch weiter Wohnungsnot zu produzieren, muss der Bund das Mietrecht so reformieren, dass ein breites Angebot an bezahlbaren Wohnungen für die Bevölkerung verfügbar ist. Mietsteigerungen über dem Niveau der durchschnittlichen Einkommensentwicklung darf der Bundesgesetzgeber weder für Bestandsmietverträge noch für Wohnungssuchende gestatten. Auch die kürzlich beschlossene Reduktion der Modernisierungumlage auf 8 Prozent ist nach wie vor unangemessen hoch und heizt das Herausmodernisieren weiter an, wir sind deshalb für die Abschaffung der Modernisierungumlage. Die Verantwortung, die Klimakatastrophe auch im Wohnungsbereich zu verhindern, ist von allen in der Gesellschaft zu tragen und nicht nur von den Mieter*innen.
- Städten und Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf muss es ermöglicht werden, die Umwandlung von bestehenden Mietshäusern in Eigentumswohnungen stadtweit zu unterbinden und den Milieuschutz durch Mietobergrenzen zu stärken sowie auf das gesamte Stadtgebiet auszuweiten.
- Wir fordern zudem die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit durch den Bund. Dazu braucht es angemessene Fördermittel für den Wiederaufbau von dauerhaft gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und dauerhaft sozial gebundenen Wohnungsbeständen. Der Bund muss hierfür die nötigen Mittel in ausreichendem Umfang zügig zur Verfügung stellen.
- Für den Umfang des Privateigentums an Grund und Boden in Siedlungsgebieten sollten Obergrenzen eingeführt werden, wie es das Grundstücksverkehrsgesetz und entsprechende Landesgesetze bereits für den Erwerb von Agrarland ermöglichen.
- Im Baugesetzbuch wollen wir planungsbedingte Bodenwertsteigerungen, zum Beispiel durch Umwidmungen von einem Gewerbe- in ein Wohngebiet, zukünftig komplett abschöpfen und dem Gemeinwohl zukommen lassen. Wir werden hierbei prüfen, inwieweit wir dies wie Wien über das Baugesetz lösen können. Diese Spekulationsbremse für Boden soll auch dafür sorgen, dass Baugenehmigungen nicht nur auf dem Papier existieren, sondern auch Wohnungen Gestalt annehmen.
- Die ausnahmslose Anwendung des Mietspiegels, dort wo er existiert, muss bundesgesetzlich sichergestellt werden. Zudem sollen zur Ermittlung der ortsüb-

lichen Mieten alle Mieten einfließen und der Erhebungszeitraum auf 10 Jahre verlängert werden.

Dies sind wichtige Maßnahmen, die die Bundesregierung schon lange umsetzen könnte, um die Städte zu unterstützen.

Den Mietenwahnsinn in Berlin zu stoppen, ist die zentrale soziale Aufgabe der Politik dieser Stadt. Hierfür mit aller Kraft an allen Stellschrauben zu drehen, ist unerlässlich. Wer sich lediglich auf eine oder wenige ausgewählte Maßnahmen konzentriert, verkennt die Dramatik der aktuellen Situation. Alle uns zur Verfügung stehenden Mittel wollen wir nutzen. Wir sind bereit, sie für die Berliner*innen einzusetzen.