



FAQ: Berliner Mietenschutzschirm

Was ist die grundsätzliche Idee?

Gründung eines Berliner Mietenschutzschirms, den alle Berliner Vermieter*innen freiwillig mit aufspannen können. Es ist ein Pakt, den wir mit den Vermieter*innen unter Beteiligung von Mieter*innen aushandeln. Die Vermieter*innen binden sich mit Unterschrift rechtlich verbindlich, also dauerhaft an gemeinnützige Kriterien und werden im Gegenzug dafür gefördert und unterstützt, beispielsweise durch einfacheren Zugang zu Baugrundstücken im Erbbaurecht oder mehr Förderungen für die Schaffung von Sozialwohnungen oder energetische Sanierung. Mit dem Berliner Mietenschutzschirm wollen wir also ein wirksames gemeinwohlorientiertes Instrument schaffen, das alle Vermieter*innen, die sich gemeinwohlorientierten Zielen verpflichten, fördert und unterstützt.

Warum ist das in Berlin notwendig?

50% der Berliner*innen verdienen so wenig, dass sie Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten (WBS). Zudem ist der Berliner Wohnungs- und Mietenmarkt aus den Fugen geraten und es braucht, solange der Bund keinen echten Mieter*innenschutz betreibt, neben den landeseigenen Instrumenten wie sozialen Wohnungsbau, Milieuschutz oder Vorkaufsrecht einen stärkeren politischen Hebel, um den zahlreichen Verwerfungen nachhaltig wirksam zu begegnen:

- Steigende Mieten
- Massive Verdrängung
- Fehlende Instandhaltungen
- Missbrauch von Sanierungen für Mietsteigerungen
- Explodierende Nebenkosten
- Exzessive Bodenspekulation.



Ein Pakt, den Vermieter*innen freiwillig unterzeichnen, wird nicht vor Gericht beklagt und kann rechtsicherer, schneller und breiter für bezahlbaren Wohnraum sorgen, als es durch Vergesellschaftung möglich wäre. Damit der Pakt zustande kommt, braucht es aber den Druck des Volksentscheids.

Welches politische Ziel wird damit verfolgt?

Wir wollen unserem Ziel von einem zu mindestens 50 % gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt schneller näherkommen, als das mit Vergesellschaftungen möglich wäre, so dass die Politik auf Landes- und kommunaler Ebene endlich wieder auf Augenhöhe mit den Vermieter*innen agieren kann. Dies kann jedoch nur geschehen, wenn sich alle Vermieter*innen, die im Sinne der Mieter*innen handeln und agieren, zusammenschließen und immer größer werden und so effektiv und gemeinsam Einfluss auf den Mietmarkt nehmen. Erfahrungen aus anderen Städten wie beispielsweise Wien zeigen, dass mindestens 50 Prozent des Marktes gemeinwohlorientiert sein müssen, um diesen positiven Einfluss zu erlangen. Durch das deutsche System der Ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mietspiegel bzw. mit Hilfe eines Mietkataster, das wir aufbauen werden, kommt diese Dämpfung der Mietpreisentwicklung allen zugute, auch wenn sie nicht in den Wohnungen des Mietenschutzschirms wohnen. Denn wenn über die Hälfte des Wohnungsmarktes gemeinwohlorientiert agiert, steigt der Mietspiegel kaum an und auch Vermieter*innen, die den Berliner Mietenschutzschirm nicht mit aufspannen, können beispielsweise bei Neuvermietungen, keine extremen Mietsteigerungen mehr vollziehen.

Deshalb machen wir auch den unter Druck geratenen großen Wohnungsgesellschaften ein letztes, aber ehrliches Angebot, in dem wir Anreize setzen sich gemeinsam mit anderen Vermieter*innen zu verbünden, um in Zukunft gemeinwohlorientiert zu wirtschaften und so eine mögliche Vergesellschaftung abzuwenden.

50% Gemeinnützigkeit - ist das denn realistisch?

In Berlin gibt es aktuell knapp 1,7 Millionen Wohnungen. Damit wäre die Zielgröße von 50% bei einer Anzahl von 850.000 Wohnungen erreicht. Aktuell befinden sich in Berlin bereits rund ein



Viertel der Wohnungen in gemeinnütziger Bewirtschaftung. Denn die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben schon heute 322.000, die 80 Baugenossenschaften in unserer Stadt bereits 189.000 Wohnungen in ihrem Bestand. Wir glauben die fehlenden rund 340.000 Wohnungen zeitnah erreichen zu können, wenn wir überzeugende Anreize für alle Vermieter*innen setzen und die Vermieter*innen auf diese Weise eine ggf. drohende Vergesellschaftung abwenden können.

Sagen die Grünen damit „Nein“ zum DW Enteignen Volksentscheid?

Es bleibt bei unserer bisherigen Position: Wir unterstützen die Ziele des Volksbegehrens, Vergesellschaftung kann für uns aber nur Ultima Ratio sein. Deshalb schlagen wir einen Weg vor, der ohne Vergesellschaftung auskommen kann, nehmen das Instrument aber bewusst nicht vom Tisch. Wir wollen schneller und nachhaltiger auf den Wohnungsmarkt Einfluss nehmen, um die Mietenkrise zu beenden. Deshalb machen wir mit dem Berliner Mietenschutzschirm gerade auch den großen Wohnungsunternehmen noch ein letztes Angebot. Ein Angebot, mit dem wir auch ohne Vergesellschaftungen dauerhaft genug bezahlbare Wohnungen in gemeinwohlorientierter Hand schaffen können. Dennoch behalten wir uns das Instrument der Vergesellschaftung als Ultima Ratio vor, denn Scheitern ist keine Option.

Das bedeutet: Wird dieses Angebot nicht angenommen, dann ist allerdings klar, dass wir auch den nächsten Schritt gehen müssen, und den werden wir, sollte das Volksbegehren angenommen werden, auch parallel beginnen vorzubereiten. Wir werden die rechtlichen und finanziellen Fragen einer Vergesellschaftung klären und ein Mietkataster aufbauen, das u.a. zur Bestimmung der gegebenenfalls zu vergesellschaftenden Wohnungen nötig ist.

Warum schlagen die Grünen nun diesen Weg vor?

Wie und wann eine rechtsichere Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände tatsächlich umgesetzt werden könnte ist über weite Strecken noch völlig unklar und würde viele Jahre dauern, denn es ist davon auszugehen, dass jeder Schritt beklagt werden wird. Unsere Idee lässt



sich hingegen schneller realisieren, denn sie ist rechtssicher und wird am Ende fast allen Mieter*innen in Berlin zugutekommen.

Warum ist der grüne Ansatz eine entscheidende Ergänzung zu einem Mietendeckel?

Ob wir im Land die Mieten gesetzlich deckeln können, hängt von der nächsten Bundesregierung ab. Aber selbst wenn uns die nächste Regierung eine solche Möglichkeit an die Hand geben würde, ist sie eine Notmaßnahme, um den außer Kontrolle geratenen Mietmarkt zu beruhigen. Ein Mietendeckel ist keine dauerhafte Lösung. Berlin braucht aber dauerhaft Schutz, einen dauerhaft stabilen Wohnungsmarkt mit genügend bezahlbaren Wohnungen. Deshalb braucht es nachhaltige strukturelle Lösungen wie unseren Berliner Mietenschutzschirm. Er könnte dauerhaft und flexibler auf die Entwicklung reagieren, außerdem ist unser Mietenschutzschirm durch die Anreize, die er bietet, zugleich eine Neubau-Offensive.

Außerdem können wir mit dem Mietenschutzschirm sofort starten. Ein weiteres warten, bis die Bundesregierung etwas unternimmt, kann sich Berlin nicht länger leisten.

Ist die Maßnahme denn rechtssicher?

Ja, denn alle Mitglieder des Bündnisses treten diesem freiwillig bei und haben dabei einen „Vertrag zu Gunsten Dritter“ unterzeichnet und sich zu einer Gemeinwohlorientierung rechtssicher verpflichtet.

Gibt es sowas schon irgendwo?

Ja, unser Vorbild ist Wien. Hier wurde durch die Stadt über Jahrzehnte gefördert ein gemeinwohlorientierter Wohnungsmarkt aufgebaut, der so groß ist, dass er tatsächlich Einfluss auf die Mietpreisentwicklung ausüben kann. Über 60% der Menschen leben in Wien in städtischen oder kommunal geförderten Wohnungen. Das ist auch in Berlin möglich.



Welche konkreten Vergünstigungen könnten für Freiwillige damit verbunden sein?

- Nur Teilnehmer des Berliner Mietenschutzschirmes können zukünftig noch städtischen Baugrund erhalten und werden bei Konzeptvergaben bevorzugt.
- Verringerter Erbbauzins,
- höhere Zuschüsse bei energetischer Sanierung sowie bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus und auch Förderung für den Bau von Wohnungen im mittleren Preissegment.
- Erleichterte Bürgschaften des Landes,
- Förderungsbeantragung wird deutlich entschlackt.
- Kostenlose Beratung und Planung der energetischen Sanierung,
- Vorkaufsrecht kann zugunsten von Vermieter*innen gezogen werden die den Berliner Mietenschutzschirm mit aufspannen
- Langfristige Rechts- und Planungssicherheit

Welche konkreten Verpflichtungen würden dabei freiwillig eingegangen?

- Mietmoratorium für 5 Jahre (mit Inflationsausgleich),
- Wiedervermietung sozial ausrichten
- Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ausschließen
- Mieterrechte stärken
- faire Umlagen bei der energetischen Modernisierung,
- Recht auf Wohnungstausch unter allen Wohnungen des Mietenschutzschirmes,
- kein spekulativer Leerstand und
- keine Ausschüttung von Dividenden für drei Jahre – stattdessen Investitionen in Instandhaltung, Sanierung und Neubau.

Wann sollte die Maßnahme umgesetzt werden?

Gewinnen wir die Berlinwahlen im September dieses Jahres, werden wir sofort beginnen, den Berliner Mietenschutzschirm aufzubauen, egal wie es mit dem Volksbegehren DW enteignen



weiter gehen wird. Wir schlagen einen Weg vor, der den Berliner Wohnungsmarkt sozial ausrichten und die Stadt befrieden kann. Das harte Gegeneinander muss endlich ein Ende haben. Nur, wenn Bettina Jarasch Regierende Bürgermeisterin wird, wird es möglich sein, diesen Weg zu gehen.

Wen kostet das am Ende wieviel?

Der Staat und damit alle Steuerzahler*innen müssten auch finanziell in einen gemeinnützigen Wohnungsmarkt investieren. Aber wir halten Berlin für eine gute Anlage. Deshalb sind wir bereit hierfür auch ausreichende Gelder zur Verfügung zu stellen. Da die konkreten Unterstützungen und Förderungen jedoch mit Vermieter*innen und Mieter*innen erst noch ausgehandelt werden sollen, ist eine genaue Bezifferung derzeit nicht seriös möglich.

Wer sorgt für die rechtssichere Planung und faktische Umsetzung?

Wir werden ausreichend Personal zur Verfügung stellen, damit die Umsetzung des Mietenschutzschirms kontrolliert und dauerhaft auch eine Anlaufstelle für Vermieter*innen und Mieter*innen entstehen kann. Dabei ist es entscheidend, bereits vorhandene Strukturen - sei es bei der BIM (Erbbaurecht), der IBB (Förderungen) oder der Wohnungsaufsicht der Bezirke gut miteinander zu verzahnen und keine Doppelstrukturen zu schaffen. Im ersten Schritt sollen unter der Schirmherrschaft des Roten Rathauses mit den teilnehmenden Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Mieterinitiativen die gemeinnützigen Kriterien und Konditionen verhandelt werden, welche dann wiederum dem Abgeordnetenhaus vorgelegt würden.

Exkurs: Fragen von potentiellen Bündnismitgliedern

Wir sind bereits eine Genossenschaft, müssen wir auch Mitglied im Bündnis werden?

Nein, die Mitgliedschaft im Bündnis ist freiwillig. Möchte man jedoch bei neuen Bau- oder Modernisierungsvorhaben von den staatlichen Sonderkonditionen profitieren, dann lohnt sich ein Beitritt sicherlich.



Ich habe nur eine Wohnung vermietet, darf ich dann auch Mitglied im Bündnis werden?

Ja, jede*r der mindestens eine Wohnung in Berlin vermietet und die Kriterien der Gemeinnützigkeit erfüllt könnte Mitglied werden. Im Fokus stehen zwar eher größere Wohnungseigentümer*innen als Privatpersonen, die einzelne Wohnungen vermieten. Gerade für diese können aber die Vorteile etwa bei Instandhaltungen und energetischer Sanierung attraktiv sein.

Kann man auch nur einen Teil seiner Wohnungsbestände in das Bündnis einbringen?

Ja, das wäre möglich, in dem man z.B. Teilbestände wirtschaftlich ausgliedert und als eigene Rechtsform in das Bündnis einbringt.

Kostet die Mitgliedschaft im Bündnis etwas?

Nein, außer dem Versprechen Wohnungen gemeinnützig zu bewirtschaften, würde die Mitgliedschaft nichts kosten.