

Positionspapier der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, 5. Mai 2017 – Kurzfassung

## **GRÜNE WOHNUNGSPOLITIK FÜR GANZ BERLIN – GEMEINWOHL STATT MIETENSPEKULATION**

Immer weniger Berlinerinnen und Berliner mit kleinem Geldbeutel können sich eine neue Wohnung in ihren Kiezen leisten, wenn sie – etwa wegen Nachwuchs oder Trennung – umziehen müssen. Längst sind auch Familien mit mittlerem Einkommen von Verdrängung betroffen und finden in der Nähe ihrer Schulen und Kitas keine bezahlbaren Wohnungen mehr. Rot-Rot-Grün macht Ernst bei Mieterschutz und öffentlichem Wohnungsbau und hat dazu ein großes Paket an Maßnahmen im Koalitionsvertrag geschnürt. Als Grüne in den Bezirksämtern, im Land und im Bund setzen wir uns gemeinsam mit der Mieten-Bewegung seit Jahren aktiv für eine andere Wohnungspolitik ein. Auch nun gehen wir noch einen Schritt weiter: Mit dem grünen Konzept einer „Neuen Wohngemeinnützigkeit“ schaffen wir einen Aufbruch für den Bau von dringend benötigten Wohnungen. Die einfache Idee: bei privaten Anbietern von Wohnungen werden Steuern erlassen oder gesenkt, wenn sie dauerhaft gemeinnützige, bezahlbare Wohnungen bereitstellen. So können tausende Wohnungen für Berliner Familien entstehen.

### **1. Neue Wohngemeinnützigkeit: Neue Wege für dauerhaft günstige Mieten**

- **Ausgangssituation:** In Berlin fehlen rund 150.000 preiswerte Mietwohnungen. Um die Fehler der Vergangenheit nicht zu wiederholen, benötigen wir ein Konzept, das die einst öffentlich geförderten Wohnungen dauerhaft günstig und sozial gebunden hält. Denn bisher endet die sogenannte Bindung einer Sozialwohnung in der Regel nach 20 bis 30 Jahren – die öffentlichen Investitionen gehen damit verloren.
- **Neue Wohngemeinnützigkeit: neues Konzept mit einfacher Idee:** Mit dem grünen Konzept einer „Neue Wohngemeinnützigkeit“ schaffen wir in Berlin einen Aufbruch aus diesem Teufelskreis und einen Aufbruch für den Bau von dringend benötigten Wohnungen außerhalb des Luxussegments. Die einfache Idee: privaten Anbietern von Wohnungen werden Steuern erlassen, wenn sie dauerhaft gemeinnützige bezahlbare Wohnungen bereitstellen und damit der Allgemeinheit nützen. Das neue Prinzip: **Einmal öffentlich gefördert, immer öffentlich gebunden.**
- **Vorgeschichte:** In den 1980er Jahren gab es bereits einmal 3,3 Millionen gemeinnützige Wohnungen in Deutschland, davon 2,4 Millionen Sozialwohnungen. Dann schaffte Schwarz-Gelb die alte Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1989 ab. Inzwischen sind über 2 Millionen dieser günstigen Sozialwohnungen verloren gegangen – durch Privatisierung und Auslaufen der Sozialbindungen. Das absurde: Durch das Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit hat der Bund nach eigener Aussage 140 Millionen Euro gespart; dem gegenüber stehen heute öffentliche Ausgaben von 17 Milliarden Euro (davon allein 16 Milliarden Euro in Sozialtransfers fürs Wohnen). **Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war angesichts der Folgekosten und des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum einer der größten bau- und haushaltspolitischen Fehlentscheidungen der Vergangenheit.**

- **Der Blick über den Tellerrand:** Der Bund muss endlich wieder in günstige Wohnungen investieren statt primär teure Wohnungen zu subventionieren. In Österreich gibt es noch immer die Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie dämpft dort – zusammen mit einem großen Anteil kommunaler Wohnungen – die Mietenentwicklung in den Städten, so dass sich auch alle Schichten noch ein Wohnen im Zentrum leisten können. Wien investiert lieber in die Wohnungsbauförderung für niedrige Mieten (auch nach Modernisierung) statt für private Eigentümer teure Mieten durch das Wohngeld zu garantieren.
- **Das Instrument der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“:** Die Förderung der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ erfolgt aus Bundesmitteln, wie dies für Steuerbefreiungen üblich ist. Die Steuermindereinnahmen durch die Befreiungen bleiben minimal, da neu gegründete Wohnungsunternehmen in den ersten Jahren keine Erträge erwirtschaften. Die an die damalige Eigenheimzulage angelehnte Steuergutschrift ist dagegen unmittelbar zu finanzieren. Für die enge Zielgruppe (100 % der Einkommensgrenze) soll ein Zuschuss von 20 % auf die Gesamtkosten des Neubaus gewährt werden. Wenn bestehende ungebundene Wohnungen dann in eine Dauerbindung eingebracht werden, soll der Zuschuss auf den abgeschriebenen Wert der Wohnung gezahlt werden. Für die Wohnungen, die der erweiterten Zielgruppe mit bis zu 150 % der Bundeseinkommensgrenze dauerhaft zur Verfügung gestellt werden, gilt der halbe Fördersatz. Damit kann die aus den Landesprogrammen nur für 20 bis 40 Jahre geltende Zielgruppenbindung der öffentlichen Förderung durch einen einmaligen Bundeszuschuss auf eine Dauerbindung umgestellt werden. Die so subventionierten Wohnungen müssen dann nicht wieder teuer woanders neugebaut werden. Unser Ziel ist der Wiederaufbau eines solchen günstigen und dauerhaft sozial gebundenen Segments in Berlin von mindestens 10.000 zusätzlicher Mietwohnungen im Jahr, um den großen jährlichen Verlust von sozial gebundenen Wohnungen zu kompensieren und die Wohnraumförderung des Landes Berlin deutlich zu verstärken.
- **Vielfältige Akteure für den Wohnungsmarkt gewinnen:** Für eine soziale Mietenpolitik haben wir die städtischen Wohnungsgesellschaften mit der neuen Kooperationsvereinbarung noch stärker in die Pflicht genommen. Wir wollen aber auch einen Dialog mit Einzeleigentümern, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften starten. Ziel ist ein breites **Bündnis für bezahlbare Mieten**. Zusätzlich wollen wir ein **Siegel für faire Vermieter** entwickeln, damit trotz Wohnungsnot Qualitäten beim Wohnen sichergestellt werden. Vermieter oder Wohnungsunternehmen bekommen das Siegel, wenn sie die Qualität, den Schutz und faires Verhalten gegenüber den Mieter\*innen garantieren. Konkrete Kriterien für ein solches Siegel stehen bisher nicht fest. In einem Dialogverfahren mit Eigentümer- und Mieterverbänden wollen wir diese gemeinsam erarbeiten.

## 2. Für die Menschen in den Bezirken: Grüne Wohnungspolitik wirkt in ganz Berlin

Seit vielen Jahren sind die grünen Baustadträte in Berliner Bezirken wie Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg die **Sperrspitze im Kampf für eine Spekulationsbremse und eine soziale Wohnungspolitik**. Mit Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf lebt seit 2016 fast jeder Zweite in Berlin in einem Bezirk mit grün geführter Stadtplanungsverwaltung. Bisher werden die Bezirke leider immer noch ausgebremst. Folgende Punkte müssen daher in den Berliner Bezirken für einen besseren Schutz der Bevölkerung vor absurd steigenden Mieten und Verdrängung dringend angegangen werden.

### Sieben-Punkte-Plan für den Schutz vor steigenden Mieten in den Berliner Bezirken:

#### 1. Milieuschutzgebiete: Mehr Schutzgebiete für Mieterinnen und Mieter ausweisen

Von 33 Milieuschutzgebieten befinden sich 27 in grüner Bezirksverantwortung. Hier ist es das Ziel mindestens zehn weitere Gebiete unter Schutz zu stellen – und so rund 200.000 weitere Berlinerinnen und Berliner vor einen unsozialen Mietmarkt zu schützen.

## **2. Milieuschutz: Mietobergrenzen endlich einführen**

Milieuschutz kann den Mietenanstieg in ausgewiesenen Gebieten bisher nur bedingt bremsen. Dieses noch stumpfe Schwert müssen wir schärfen und den Milieuschutz zum Mieterschutzinstrument ausbauen. Dazu wollen wir Mietobergrenzen für Bestandsmieten in Milieuschutzgebieten zulassen. Den Missbrauch von energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die keinerlei Nutzen für Klima und Menschen haben, ist zu verhindern.

**3. Schutz vor Umwandlung von Mietwohnungen in der ganzen Stadt.** Eine Studie des rot-schwarzen Senats von 2014 belegt, dass die Mieten in umgewandelten Wohnungen bis zu 30 Prozent höher liegen als in nicht umgewandelten Wohnungen. Insgesamt wurden 126.215 Wohnungen zwischen 2001 und 2015 in Berlin umgewandelt – davon alleine 49.898 Wohnungen in den letzten fünf Jahren. Um preiswerte Mietwohnungen zu retten, fordern wir, dass es Ländern mit angespannten Wohnmärkten zukünftig ermöglicht wird, das Umwandlungsverbot für die ganze Stadt zu erlassen – unabhängig von den Milieuschutzgebieten.

**4. Schlupflöcher beim Schutz von Mietwohnungen schließen.** Bisher kann das Umwandlungsverbot ganz leicht umgangen werden, wenn sich der Eigentümer verpflichtet innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieterinnen und Mieter zu verkaufen. Dieses Schlupfloch bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung im Baugesetzbuch muss umgehend abgeschafft werden.

## **5. Mieterberatung verbessern: Kollektivverträge mit Mietervereinen und Beratungsstellen für alle Berliner Bezirke.**

In allen Berliner Bezirken sollen offenen Mieter-Beratungsstellen entstehen, die Mieterinnen und Mietern bei Problemen mit dem Vermieter beraten können. Vorbild ist der grün-regierte Bezirk Friedrichshain Kreuzberg, in dem es dieses Verbraucherschutz-Angebot bereits gibt. Das notwendige Geld ist in den Haushaltsberatungen für 2018/19 zu sichern. Beziehende von Transferleistungen sollen zukünftig über Kollektivverträge mit den Mieterorganisationen besser rechtlich geschützt werden.

**6. Kommunales Vorkaufsrecht großflächig für strategische Ankäufe einsetzen.** Mit dem kommunalen Vorkaufsrecht können wir bei Hausverkäufen in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten die entsprechende Wohnbevölkerung vor Verdrängung schützen und preiswerten Wohnraum erhalten. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat in grüner Verantwortung das Vorkaufsrecht bereits dreimal erfolgreich ausgeübt und vier sogenannte Abwendungsvereinbarungen geschlossen. Ziel ist eine Berliner Vorkaufs-Konzeption für die Nutzung von Vorkaufsrechten und strategischen Ankäufen. Dazu braucht Berlin einen Pool an möglichen Vorkaufspartnern, für den neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auch Genossenschaften, Stiftungen und das Miethäusersyndikat in Frage kommen. Außerdem wollen wir Prüfen, inwieweit eine bezirksübergreifende Immobiliengenossenschaft nach Münchner Vorbild auch für Berlin sinnvoll ist. Wichtig ist auch ein neues Verfahren im Umgang mit den Kosten des Ankaufs. Wir wollen vom reinen Marktwert weg und ein Berechnungsmodell entwickeln, das keine spekulativen Wertsteigerungen enthält. Das Verbot eines Vorkaufrechts bei Zwangsversteigerungen und durch Shared-Deals wollen wir abschaffen.

**7.** Mit dem Ziel eines umfassenden Wohnraumschutzes wollen wir das Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung verschärfen. Wir Grüne werden uns für ein Treuhändermodell einsetzen, das dann zum Einsatz kommt, wenn Eigentümer\*innen eine Zweckentfremdung partout nicht beenden und andere Sanktionen nicht wirken. Der Treuhänder sorgt dann für eine Wohnnutzung. Damit wird ein zusätzliches schlagkräftiges Instrument geschaffen, um bei Missachtung des Gesetzes gegen Verstöße vorzugehen.

### 3. Grün macht sich stark im Bund für wirksamen Mieterschutz

Schrumpfende Regionen, wachsende Städte - es gibt keinen einheitlichen Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik. Um die Gesetze hier weiter auszudifferenzieren, wollen wir notwendige Bundesrats-Initiativen starten.

1. **Mietpreisbremse: absurde Ausnahmen abschaffen.** Die Ausnahmen bei der Mietpreisbremse für umfassende Modernisierung, möblierte Wohnungen und Wiedervermietungen von Neubauwohnungen müssen gestrichen werden. Vermieter müssen schon zu Beginn des Mietverhältnisses belegen, wie hoch die zulässige Miete ist. Zu hoch angesetzte Mieten müssen von Beginn des Mietverhältnisses an zurückgezahlt werden und nicht erst ab dem Moment, in dem die Mieterinnen und Mieter sie rügen.
2. **Mietspiegel mieterfreundlicher machen:** Unser Ziel ist es, dass die Mieten der letzten zehn Jahre zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietrecht herangezogen werden. So verkleinern wir den Rahmen für allgemeine Mieterhöhungsmöglichkeiten, die auf keinerlei Wertsteigerung der Immobilie basieren. Bisher gilt die Regelung, dass nur die Mieten aus den neuen Mietverträgen der letzten vier Jahre in die Berechnung einfließen.
3. **Drei-Prozent-Obergrenze für Mieterhöhungen einführen.** In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt dürfen die Mieten bisher maximal um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren steigen. Wir wollen diesen Zeitraum auf fünf Jahre ausdehnen.
4. Auch den § 5 im Wirtschaftsstrafgesetz (**Mietwucher**) wollen wir wieder zu einem praxistauglichen Instrument gegen Mietpreisüberhöhung machen. Der Paragraph erklärt Mietentgelte dann für unangemessen hoch, wenn sie die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent übersteigen, sofern in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum knapp ist.
5. Und wir machen Ernst beim **Mieterschutz:** Weil große Wohnungskonzerne immer häufiger juristisch gegen ihre Mieterinnen und Mieter vorgehen, wollen wir sie stärken, ihre Rechte auch durchsetzen zu können. Wir werden die bezirklichen Mieterberatungen ausbauen und wollen erreichen, dass einkommensschwache Berlinerinnen und Berliner einen verbesserten Rechtsschutz durch Kollektivverträge mit den Mieterschutzorganisationen bekommen.
6. **Energetische Sanierung:** Zukünftig sollen die Betroffenen nicht mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben müssen. Um sozial verträgliche energetische Modernisierungen zu ermöglichen und die mit Luxussanierungen häufig verbundene Verdrängung zu beenden, wollen wir die Reform der Modernisierungsmieterhöhung im Bundesrat voranbringen: die Umlage von heute elf Prozent der Kosten im Jahr soll zunächst auf mindestens sechs Prozent gesenkt und mit einer Kappungsgrenze versehen werden.
7. **Soziales Gewerbemietrecht und Gewerbemietpreisbremse einführen.** Neben Kreativen und Selbstständigen suchen inzwischen auch viele gemeinnützige Träger und Einrichtungen wie Kitas oder Wohneinrichtungen bezahlbare Gewerbemieten. Deshalb werden wir für ein soziales Gewerbemietrecht kämpfen: Dazu gehört die Erweiterung des Milieuschutzes auf Gewerbe und soziale Infrastruktur. Zudem soll die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnräume genehmigungspflichtig werden. Auch der Kündigungsschutz für Gewerbemiet\*innen soll deutlich ausgebaut werden. Analog zum Mietspiegel wollen wir es durch eine Änderung des Baugesetzbuches Kommunen mit angespanntem Gewerbemietmarkt ermöglichen, einen Gewerbemietspiegel einführen zu können, mit dem gebietsgenau bzw. nach Lage alle zwei Jahre Mietobergrenzen festgelegt werden. Auch bei Wiedervermietung soll eine Gewerbemietpreisbremse für einen moderaten Gewerbemietpreis sorgen. Zudem wollen wir auch in Bezug auf Gewerbegrundstücke die Möglichkeit von Vorkaufsrechten prüfen.