A1 Grüne und soziale Mietenpolitik tut Not – viele Wege führen nach Wien!

Antragsteller*in: Katrin Schmidberger/Thomas Weigelt (KV Xhain)

Antragstext

R2G wirkt! Mit dem Mietendeckel kommen wir der gemeinwohlorientierten Neuausrichtung des Berliner Wohnungsmarktes à la Wien ein Stück näher. Damit zeigt sich auch, dass eine links-progressive Regierung die drängendste soziale Frage unserer Zeit angeht, Wohnen als öffentliche Daseinsvorsorge begreift und bereit ist, dafür neue, unsichere Wege zu gehen. Aber die Diskussionen um den Mietendeckel verdeutlichen auch, wie groß die Beharrungskräfte in weiten Teilen der SPD sind. Wir Grüne müssen hier die Koalition antreiben und dabei die Bestandsmieter*innen genauso wie die Zu- und Umziehenden in den Blick nehmen.

Der Mietendeckel darf erst der Anfang sein

Der Mietendeckel hat gezeigt, dass es ohne das laute Einfordern von mehr Mieter*innenschutz keine Fortschritte geben wird. Wir Grüne waren es, die zusammen mit den Linken dafür gesorgt haben, dass ein echter Mietendeckel kommt – auch dank des jahrelangen Drucks der Mieter*innen-Initiativen. Es ist eine Frage der Gerechtigkeit, dass nicht die unredlichen Vermieter*innen profitieren und überhöhte Mieten nicht weiterhin verlangt werden dürfen. Deshalb ist die Absenkung von Mieten durch den Mietendeckel ein wichtiges Signal. Hier wird oft gegen den Deckel angeführt, dass vor allem die Reichen und Gutverdiener vom Mietendeckel profitieren würden. Statistisch mag dies vielleicht mehrheitlich so sein. Grundsätzlich geht es aber um den Anspruch, dass Mieten nicht bis ins Unendliche, je nach Renditeerwartungen der „Investor*innen“, steigen dürfen. Mit dem Mietendeckel sorgen wir auch dafür, dass Mieten nicht mehr exorbitant steigen nur weil jemand auszieht. Unser politischer Anspruch ist: es muss möglich sein, sich mit einem durchschnittlichen Lohn eine bedarfsgerechte Wohnung leisten zu können. Auch und gerade für Menschen mit kleinem Geldbeutel muss Wohnen in jedem Kiez wieder leistbar werden und deshalb profitieren auch sie vom Mietendeckel. Der Mietendeckel sorgt dafür, dass sich das Mietpreis-Karussell nicht noch weiter dreht – was hoffentlich auch sinkende (oder zumindest gleichbleibende) Bodenpreise bewirken wird. Der Mietendeckel soll den 1,5 Millionen Haushalten in Berlin eine fünfjährige Atempause und Rot-Rot-Grün mehr politischen Spielraum verschaffen. Das ist bitter nötig, denn wir laufen den wohnungspolitischen Fehlentwicklungen der letzten 20-30 Jahre immer noch hinterher. Jetzt gilt es diesen Spielraum über 2021 hinaus zu nutzen.

Wohnen ist soziale Daseinsvorsorge – Eigentum verpflichtet

Der Markt hatte lange genug Zeit, um den Neubau in unserer Stadt zu regeln. Er hat aber deutlich am Bedarf vorbei gebaut und ist daher nicht die Lösung für die Wohnraumprobleme unserer Stadt. Wir Grüne sind für Neubau. Der private Neubau von Wohnungen sorgt aber nicht für die Wohnungen, die am meisten von den Berliner*innen gebraucht werden: Bezahlbarer Wohnraum! Immer noch fallen mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung als neue entstehen. Im Jahr werden weniger als ein Prozent des Wohnungsbestands errichtet. Die Wohnungsfrage wird daher nur im Bestand gelöst! Neben dem Neubau brauchen wir auch ordnungsrechtliche Maßnahmen. Dies beginnt beim Mietendeckel, geht aber über den Milieuschutz bis hin zum Zweckentfremdungs- und Wohnungsaufsichtsgesetz. Hier

müssen dringend die Vollzugsdefizite beseitigt werden und das geht schlicht nicht ohne Personal.

Anders als viele Wirtschaftsgüter sind Wohnungen nicht einfach eine Ware, sondern Grundbedürfnis für die Menschen. Wir Grüne dürfen nicht auf diejenigen reinfallen, die propagieren, dass nur der soziale Wohnungsbau die Aufgabe hätte, auch diejenigen mit geringem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. Eigentum verpflichtet – dies bedeutet, dass jeder/m, die/der Wohnraum besitzt eine Verpflichtung zum Gemeinwohl zukommt. Daher darf eine grün-linke Mietenpolitik nicht nur die Spitzen der Entwicklung abdämpfen, sondern muss dafür sorgen, dass sich die Menschen in der Breite wieder die Wohnungen leisten können. Und dabei ist es nicht ungerecht, wenn Kreuzberg nicht teurer ist als Marzahn. Wir wollen nämlich eine Durchmischung in jedem Kiez unserer Stadt! Auch wenn in Wien nicht alles funktioniert – zum Beispiel aufgrund des österreichischen Mietrechts – so ist der Wiener Weg wohnungspolitisch der Richtige: dort leben 60 Prozent der Wiener*innen in kommunalen und genossenschaftlichen Gemeindebauten, breite Schichten der Bevölkerung leben zusammen, Grundstücke werden nur im Erbbaurecht vergeben, die Mieten sind gedeckelt und die Stadt investiert viel in die Wohnraumförderung.

Kommunalen Bestand massiv erhöhen

Wien zeigt auch: eine neue Wohnungspolitik kann nur gelingen, wenn die Stadt auch erheblichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen kann. Daher bedarf es eines großen kommunalen Wohnungsbestandes. Nachdem über Jahre der städtische Wohnungsbestand verramscht wurde, hat Rot-Rot-Grün nun umgesteuert. Neben dem Neubau bedarf es daher auch eines massiven Ankaufs von Wohnungen. Durch Rekommunalisierungen und das kommunale Vorkaufsrecht wurden mehr als 12.000 Wohnungen wieder der öffentlichen Hand zugeführt. Bis heute wurden durch das kommunale Vorkaufsrecht über 4.000 Wohnungen bzw. Haushalte durch den Kauf oder Abwendungsvereinbarungen (Vereinbarungen zwischen Käufer*in und Bezirk, welche die Mieter*innen für 20 Jahre absichert) geschützt. Dies muss weitergehen, besonders in den Bezirken, wo der kommunale Bestand niedrig und der Verdrängungsdruck besonders hoch ist. Auch wenn wir oft dafür kritisiert werden – auch von Rot-Rot – sehen wir das Instrument als sehr wirkungsvoll an, um Spekulation mit Wohnraum zu unterbinden. Die Angriffe gegen die DIESE eG haben dies verdeutlicht. Auch die Vergesellschaftung von großen Wohnungsbeständen sehen wir als Chance für eine Neuausrichtung des Berliner Wohnungsmarkts, weil dies notwendig ist wenn große Wohnungsunternehmen ihre Geschäftsmodell, Wohnraum ohne Rücksicht auf die Interessen der Mieter*innen als reines Anlageobjekt zu missbrauchen, nicht beenden. Wenn wir für Autobahnen enteignen, dann doch erst Recht um den Menschen ein Dach über dem Kopf zu sichern. Wenn wir es ernst meinen mit dem Grundrecht auf Wohnen, müssen wir alle Instrumente und Bausteine nutzen, um den Wohnungsmarkt mehrheitlich gemeinwohlorientiert auszurichten. Und die Zeit drängt.

Notbremse gegen Immobilienspekulation ziehen

Während früher eher private Eigentümer*innen einzelne Miets- bzw. Zinshäuser gebaut bzw. gekauft haben, damit Menschen darin wohnen können, verkommt heute die „Ware“ Wohnung mehr und mehr zum Spielball großer Fonds und Investor*innen. Inzwischen zahlen die Käufer*innen in zentralen Lagen bis zu dem 45-fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Es geht bei diesen Anlageformen nicht mehr

darum, mit den Mieten ein Haus auskömmlich zu bewirtschaften und auch nicht darum langfristig eine gute und sozial durchmischte Hausgemeinschaft bzw. Kieze zu schaffen. Es geht immer häufiger um die höchstmögliche Gewinnmaximierung. Es geht leider viel zu häufig auch darum Umsatz- und Grunderwerbssteuern zu umgehen. Der Wirtschaftsnobelpreisträger Stiglitz sagt, eine spekulative Blase sei dadurch gekennzeichnet, dass Investor*innen nur noch auf den Wiederverkaufswert achten und sich der Preis zunehmend von fundamentalen Faktoren entfernt. Daher: die überhöhten Mieten und Kaufpreise sind Spekulation, schwächen den Wirtschaftsstandort Berlin und nehmen den Menschen die eh oft geringe Kaufkraft weg. Dass das alles legal ist – geschützt bzw. teilweise sogar gefördert durch die Bundesregierung – das ist der eigentliche Skandal. Es geht im Bund wie im Land letztlich auch darum, das Primat in der Wohnungspolitik wieder zurück zu gewinnen.

Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft stärken statt schwächen

Wir Grüne wollen einen bunten Wohnungsbestand, in dem auch alternative Wohnformen möglich sind. Daher setzen wir neben dem kommunalen Bestand auch auf andere gemeinwohlorientierte Player, wie z.B. Genossenschaften und das Mietshäuser Syndikat. Diese müssen gefördert werden und zwar im großen Stil und nicht mit schlappen 20 Millionen Euro in zwei Jahren. Die Verkaufspolitik des rot-roten Senats in den 2000ern hat gezeigt, dass anders als städtische Wohnungsbaugesellschaften, die bei anderen politischen Mehrheiten wieder verkauft werden können, genossenschaftliches Wohnen dauerhaft vor Privatisierung und Renditestreben schützt. Wenn Genossenschaften (und andere gemeinwohlorientierte Player) endlich auch große Grundstücke bekommen – durch Konzeptverfahren im Erbbaurecht für Belegungsrechte von bis zu 99 Jahren – können im Jahr bis zu 5.000 neue, dauerhaft gemeinwohlorientierte Wohnungen entstehen. Damit könnten sie einen großen Beitrag dazu leisten, das Ziel bis 2030 jede zweite Neubauwohnung gemeinnützig auszurichten zu erreichen. Das ist nämlich eine Mammutaufgabe. Das rote Wien macht es seit Kurzem vor: wenn die Stadt Baurecht vergibt müssen 2/3 der Neubauten als Sozialwohnungen errichtet werden. Wien fordert jedoch nicht nur, sondern fördert dies auch finanziell deutlich stärker als dies in Berlin passiert. Derzeit droht in Berlin stattdessen, dass der Anteil genossenschaftlichen Wohnens sinkt.

Öko und Sozial gehören zusammen

In der Öffentlichkeit wurde immer wieder der (vermeintliche) Widerspruch von der Ermöglichung von energetischen Sanierungen und dem Schutz der Mieter*innen beklagt. Wir Grüne müssen jedoch zeigen, dass wir diesem neoliberalen Geist entgegentreten: Die Energiewende im Gebäudebereich ist nicht Privataufgabe der Mieter*innen, sondern der Gesamtgesellschaft. Das heißt konkret, dass die Kosten zwischen Mieter*innen, Vermieter*innen und dem Staat jeweils fair verteilt werden müssen. Wir brauchen eine staatliche Förderung der energetischen Sanierung im Mietwohnungsbereich, die verpflichtend genutzt werden muss. Dazu sind viel mehr als die bisher im Landeshaushalt enthaltenen 50 Millionen Euro im Jahr notwendig. Wenn wir das Klima und die Mieter*innen gleichermaßen schützen wollen, dann müssen wir hier deutlich mehr investieren, um diesen öko-sozialen Konflikt wirklich aufzulösen.

Grüne Glaubwürdigkeit

Ob der Mietendeckel oder das kommunale Vorkaufsrecht: gerade diese Instrumente haben die großen Widerstände und dicken Bretter anschaulich verdeutlicht, die es zu überwältigen und bohren gilt, um eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik durchzusetzen. Auch deshalb setzen wir – der grünen Tradition folgend – auf Kooperation und wollen und brauchen den Rückhalt der Mieter*innen-Initiativen und der Zivilgesellschaft. Sie haben schon oft bewiesen, dass sie Expert*innen mit vielen progressiven Vorschlägen sind, die teils schon reale Politik geworden sind. Wir haben ihnen viel zu verdanken. Jedoch müssen wir uns wohnungspolitisch noch mehr Vertrauen bei den Mieter*innen-Initiativen und der Zivilgesellschaft erarbeiten und Kompetenz gewinnen. Dies ist aber kein Selbstläufer. Gerade beim Thema Wohnen geht es in erster Linie um Glaubwürdigkeit. Glaubwürdigkeit erlangt man durch konkrete Politik vor Ort, aber auch durch Personen an der Spitze, die authentisch und glaubwürdig als starke Stimme für die Mieter*innen in dieser Stadt wahrgenommen werden. Auch in den Bezirken sollten wir noch viel stärker mit der Mieter*innen-Bewegung zusammen arbeiten, denn gemeinsam sind wir stärker!

Katrin Schmidberger und Thomas Weigelt (KV Xhain)