

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

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

## Antragstext

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

9 Der Mietendeckel darf erst der Anfang sein

10 Der Mietendeckel hat gezeigt, dass es ohne das laute Einfordern von mehr  
11 Mieter\*innenschutz keine Fortschritte geben wird. Wir Grüne waren es, die  
12 zusammen mit den Linken dafür gesorgt haben, dass ein echter Mietendeckel kommt  
13 – auch dank des jahrelangen Drucks der Mieter\*innen-Initiativen. Es ist eine  
14 Frage der Gerechtigkeit, dass nicht die unredlichen Vermieter\*innen profitieren  
15 und überhöhte Mieten nicht weiterhin verlangt werden dürfen. Deshalb ist die  
16 Absenkung von Mieten durch den Mietendeckel ein wichtiges Signal. Hier wird oft  
17 gegen den Deckel angeführt, dass vor allem die Reichen und Gutverdiener vom  
18 Mietendeckel profitieren würden. Statistisch mag dies vielleicht mehrheitlich so  
19 sein. Grundsätzlich geht es aber um den Anspruch, dass Mieten nicht bis ins  
20 Unendliche, je nach Renditeerwartungen der „Investor\*innen“, steigen dürfen. Mit  
21 dem Mietendeckel sorgen wir auch dafür, dass Mieten nicht mehr exorbitant  
22 steigen nur weil jemand auszieht. Unser politischer Anspruch ist: es muss  
23 möglich sein, sich mit einem durchschnittlichen Lohn eine bedarfsgerechte  
24 Wohnung leisten zu können. Auch und gerade für Menschen mit kleinem Geldbeutel  
25 muss Wohnen in jedem Kiez wieder leistbar werden und deshalb profitieren auch  
26 sie vom Mietendeckel. Der Mietendeckel sorgt dafür, dass sich das Mietpreis-  
27 Karussell nicht noch weiter dreht – was hoffentlich auch sinkende (oder  
28 zumindest gleichbleibende) Bodenpreise bewirken wird. Der Mietendeckel soll den  
29 1,5 Millionen Haushalten in Berlin eine fünfjährige Atempause und Rot-Rot-Grün  
30 mehr politischen Spielraum verschaffen. Das ist bitter nötig, denn wir laufen  
31 den wohnungspolitischen Fehlentwicklungen der letzten 20-30 Jahre immer noch  
32 hinterher. Jetzt gilt es diesen Spielraum über 2021 hinaus zu nutzen.

33 Wohnen ist soziale Daseinsvorsorge – Eigentum verpflichtet

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

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

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

62 Kommunalen Bestand massiv erhöhen

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

86 Notbremse gegen Immobilienspekulation ziehen

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

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

105 Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft stärken statt schwächen

106 Wir Grüne wollen einen bunten Wohnungsbestand, in dem auch alternative  
107 Wohnformen möglich sind. Daher setzen wir neben dem kommunalen Bestand auch auf  
108 andere gemeinwohlorientierte Player, wie z.B. Genossenschaften und das  
109 Mietshäuser Syndikat. Diese müssen gefördert werden und zwar im großen Stil und  
110 nicht mit schlappen 20 Millionen Euro in zwei Jahren. Die Verkaufspolitik des  
111 rot-roten Senats in den 2000ern hat gezeigt, dass anders als städtische  
112 Wohnungsbaugesellschaften, die bei anderen politischen Mehrheiten wieder  
113 verkauft werden können, genossenschaftliches Wohnen dauerhaft vor Privatisierung  
114 und Renditestreben schützt. Wenn Genossenschaften (und andere  
115 gemeinwohlorientierte Player) endlich auch große Grundstücke bekommen – durch  
116 Konzeptverfahren im Erbbaurecht für Belegungsrechte von bis zu 99 Jahren –  
117 können im Jahr bis zu 5.000 neue, dauerhaft gemeinwohlorientierte Wohnungen  
118 entstehen. Damit könnten sie einen großen Beitrag dazu leisten, das Ziel bis  
119 2030 jede zweite Neubauwohnung gemeinnützig auszurichten zu erreichen. Das ist  
120 nämlich eine Mammutaufgabe. Das rote Wien macht es seit Kurzem vor: wenn die  
121 Stadt Baurecht vergibt müssen 2/3 der Neubauten als Sozialwohnungen errichtet  
122 werden. Wien fordert jedoch nicht nur, sondern fördert dies auch finanziell  
123 deutlich stärker als dies in Berlin passiert. Derzeit droht in Berlin  
124 stattdessen, dass der Anteil genossenschaftlichen Wohnens sinkt.

125 Öko und Sozial gehören zusammen

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

138 Grüne Glaubwürdigkeit

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

155 Katrin Schmidberger und Thomas Weigelt (KV Xhain)