

Den Stillstand überwinden – mehr Wohnungen für Berlin

Leitantrag zum AfD-Landesparteitag am 12./13. Mai in Berlin

Berlin wächst – mit zuletzt ca. 41.000 Zuzüglern pro Jahr – schneller als jemals zuvor in seiner Geschichte. Diese Entwicklung wird in den kommenden Jahren anhalten und den Wohnungsmarkt weiter überfordern, falls nicht energisch gegengesteuert wird.

Der amtierende Senat behindert mit seiner Politik den Wohnungsbau unter anderem durch:

- Behinderung privater Investitionen als angebliche „Gentrifizierung“ z. B. durch Milieuschutzsatzungen
- Durch Festlegung von Entwicklungsgebieten und damit verbundenen Drohungen von Enteignung
- Schleppende Baugenehmigungsverfahren
- Unzureichende personelle Ausstattung der Baugenehmigungsbehörden
- Behinderung von Dachgeschossausbauten
- Die Weigerung zur Bebauung der „Elisabeth Aue“
- Die Vorgabe der kooperativen Baulandentwicklung, mindestens 30 % belegungs- und preisgebundenen Wohnraum zu schaffen
- Preissteigerung durch Verknappung von Bauland, dass nicht der kooperativen Baulandentwicklung unterliegt und bereits eine Baugenehmigung aufweist
- usw.

Die desaströse Bilanz dieser Wohnungsbaupolitik zeigt sich insbesondere in folgenden Fakten:

- Anstieg der Mieten allein im Jahr 2016 infolge des knappen Wohnraumangebots um 7,6 %
- Rückgang des Bestandes an Sozialwohnungen
- Niedrigste Wohneigentumsquote aller Bundesländer (14,9 %)
- Das Verfehlen der durch den Senat vorgegebenen Ziele für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
- Ein Defizit von derzeit 77.000 Wohnungen (Senatsverwaltung Bauen und Wohnen)
- usw.

Berliner Wohnungsmarkt in Zahlen (Stand 2017):

Gesamtzahl Wohnungen: 1.93 Mio.
Mietwohnungen: 1.53 Mio.

davon:

genossenschaftlicher Wohnungsbestand	191.000
kommunaler Wohnungsbestand	312.000
Wohnungsbestand privater Eigentümer	1.03 Mio.

in diesen Beständen sind enthalten:

Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus	104.000 (Tendenz abnehmend)
---	-----------------------------

Bestand Eigentumswohnungen:	298.000
-----------------------------	---------

Wohnungen in Einfamilien-/Zweifamilienhäusern (Mieter und Eigennutzer):	160.000
--	---------

Wohnungen in Wohnheimen:	23.000
--------------------------	--------

(Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und Investitionsbank Berlin Wohnungsmarktbericht)

Die AfD setzt bei der Wohnungspolitik auf drei Säulen

Ziel der AfD ist, den gegenwärtigen Stillstand der Berliner Wohnungspolitik durch entschlossenes, langfristig angelegtes Handeln zu beenden. Hierzu sind nach unserer Auffassung folgende Maßnahmen notwendig:

Säule 1: Private Wohneigentumsbildung

Wir wollen die Berliner zu Eigentümern ihrer Stadt machen. Ein Fall wie der GSW-Verkauf von ca. 65.000 landeseigenen Wohnungen an einen Großinvestor wie 2004 durch den von SPD und Linke gestellten Senat, darf sich nicht wiederholen. Stattdessen ist die Wohneigentumsbildung für Selbstnutzer zu unterstützen. Steigende Mieten, rückläufige Renten und die durch die hohe Verschuldung der öffentlichen Hand verursachte EZB¹-Niedrigzinspolitik erfordern ein Umdenken. Wirtschaftliche Sicherheit durch selbstgenutztes Wohneigentum wirkt dieser Problematik entgegen. Daher setzt die AfD auf die Wohneigentumsbildung für Selbstnutzer.

Was ist zu tun:

Wir wollen Mieter beim Erwerb von Wohneigentum unterstützen. Auch dann, wenn sie durch kontinuierliches Erwerbsleben zwar leistungsfähig sind, aber nicht über ein Eigenkapital verfügen. Die Investitionsbank Berlin (IBB) als Garantiegeber für das fehlende Eigenkapital sehen wir als geeigneten Partner. Wir sehen Politik in der Verantwortung, den Bürger darüber aufzuklären, was selbstgenutztes Wohneigentum im Verhältnis zur Mietwohnung bedeutet. Denn jeder Mieter finanziert eine Wohnung, nur nicht seine eigene.

Insbesondere die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wollen wir ertüchtigen, eine tragende Rolle bei der Wandlung Berlins zu übernehmen, um sie von einer Stadt abhängiger Mieter zu einer Stadt unabhängiger Eigentümer zu machen. Angelehnt an Modelle im süddeutschen Raum wollen wir zudem den vergünstigten Erwerb von Wohneigentum für Einheimische ermöglichen, im Rahmen eines Einheimischenmodells.

Säule 2: Genossenschaften- und Baugemeinschaften

Genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen und Baugemeinschaften spielen eine wichtige Rolle für die Versorgung der Bürger mit Wohnraum und leisten – da sie nicht dem Grundsatz der Gewinnmaximierung unterliegen – darüber hinaus einen bedeutenden Beitrag zur Stabilität des Mietpreisniveaus. Sie sind daher speziell zu fördern, etwa durch die bevorzugte Behandlung bei der Vergabe landeseigener Grundstücke. Au-

¹ Europäische Zentralbank

ßerdem soll der Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch die Bürger gefördert werden, etwa durch die Bereitstellung entsprechender Kreditprogramme auf Landesebene durch die IBB.

Säule 3: Mietwohnungsbau

Die vom Bund für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung gestellten Mittel müssen vollständig für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus verwendet werden. Zur Befriedigung des Bedarfs sind darüber hinaus zusätzliche Landesmittel zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen nützt es nichts, den Kreis der Anspruchsinhaber für Wohnberechtigungsscheine in einer Weise auszuweiten, die weit über den tatsächlich verfügbaren Bestand an Sozialwohnungen hinausgeht, solange nicht das Problem der Fehlbelegung angegangen wird. Angesichts von Fehlbelegungsquoten von mehr als 50 % dürfen administrative Maßnahmen (Anpassung der Mieten an die tatsächliche finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter, Fehlbelegerabgaben) kein Tabu sein.

Weitere Maßnahmen:

Steigerung des Neubaus von Wohnungen

Dies ist der zentrale Ansatzpunkt für die Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum und nicht zuletzt für die Dämpfung der Preisentwicklung. In diesem Zusammenhang ist ein ganzes Bündel von Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Hindernisse für den Neubau von Wohnungen erforderlich. Dieses umfasst:

- Die Beseitigung des Baulandmangels durch die Ausweisung neuer Baugebiete. Darüber hinaus müssen verstärkt auch landeseigene Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Diese sind bevorzugt an Wohnungsbaugenossenschaften und solche Investoren zu vergeben, die sich zur Schaffung eines bestimmten Anteils an Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen verpflichten.
- Dirigistische Eingriffe wie Mietpreisbremse, Milieuschutzsatzungen etc. sind zu unterlassen, da sie Investoren abschrecken und somit den Einsatz dringend benötigten privaten Kapitals für den Wohnungsbau verhindern. Die wahre Mietpreisbremse ist ein erhöhtes Angebot an Wohnraum durch Neubau.
- Die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Dies erfordert vorrangig eine verbesserte personelle Ausstattung der Baugenehmigungsbehörden und die Besetzung der Leitungsfunktionen mit besonders qualifiziertem Personal (Bauingenieure, Architekten). Darüber hinaus sind Genehmigungsverfahren für Wohnraum bevorzugt zu behandeln.
- Die Entbürokratisierung der Berliner Bauordnung: Diese ist auf überholte und unsinnige Regelungen zu überprüfen und an die Bedürfnisse beschleunigter Genehmigungsverfahren anzupassen.

Strikte Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei der energetischen Sanierung

Die immer strengeren energetischen Anforderungen an Neubauten sowie die Vorgaben für die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden haben nicht nur zu erheblichen Preissteigerungen im Neubau geführt (allein 7% durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016), sondern auch dazu, dass im Wohnungsbestand mögliche Sanierungen aus Kostengründen oder wegen mangelnder Rentabilität unterbleiben. Vor diesem Hintergrund sollte auf zusätzliche landesgesetzliche Anforderungen verzichtet werden. Eine Ausdehnung des Berliner Energiewende-Gesetzes und des Berliner Energie- und Klimakonzepts 2030 (BEK2030) auf den sozialen, frei finanzierten oder privaten Wohnungsbau ist strikt abzulehnen. Insbesondere muss bei energetischen Sanierungen der Grundsatz der Freiwilligkeit maßgeblich sein. Sanierungsverpflichtungen sind insbesondere dann abzulehnen, wenn sie nicht mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot in Einklang zu bringen sind. Auch bei der Genehmigung von Neubauten sind energetische Vorgaben im Rahmen des Verwaltungsermessens an den Geboten der Verhältnismäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit auszurichten.

Steuerliche Maßnahmen auf Landesebene

Von den auf Landesebene beeinflussbaren Steuern spielen die Grundsteuer und die Grunderwerbsteuer eine maßgebliche Rolle für die Kosten des Wohnens bzw. des Wohneigentumserwerbs. Die Grundsteuer B gehört zu den umlagefähigen Mietnebenkosten und schlägt somit wegen des Berliner Hebesatzes von 810 % auf die „zweite Miete“ durch. Hier ist eine spürbare Entlastung der Mieter, aber auch der Eigentümer von Wohneigentum durch eine deutliche Senkung des Hebesatzes geboten. In Kombination mit den in letzter Zeit stark gestiegenen Grundstücks- und Wohnungspreisen stellt die auf 6 % erhöhte Grunderwerbsteuer ein massives Hindernis für den Erwerb von Wohneigentum nicht nur durch Schwellenhaushalte dar. Hier ist durch die Einführung von Freibeträgen für selbstnutzende Ersterwerber und durch eine Senkung des Steuersatzes auf den früheren bundeseinheitlich geltenden Wert von 3,5 % für selbstnutzende Ersterwerber gegenzusteuern.

Im Hinblick auf die anstehende Reform der Grundsteuer muss sich das Land Berlin für eine einfache und unbürokratische Lösung einsetzen.

Der Staat darf nicht zum Preistreiber beim Grundbedürfnis Wohnen werden.

Bundratsinitiativen

Eine Vielzahl von Hindernissen für den Wohnungsbau beruht auf bundesgesetzlichen oder europarechtlichen Normen, deren Änderung das Land Berlin nur im Wege von Bundesratsinitiativen betreiben kann. Hierzu gehören insbesondere:

- die Abschaffung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)
- die Abschaffung der EnEV 2016
- die Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes mit dem Ziel der Einführung von Freibeträgen für eigennutzende Ersterwerber
- die Abschaffung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WoKRi)

Für den LFA 3 UA Bauen und Wohnen
Ralf Conradi

Harald Laatsch
Fachpolitischer Sprecher
für Bauen und Wohnen der
AfD Fraktion im Abgeordnetenhaus zu Berlin