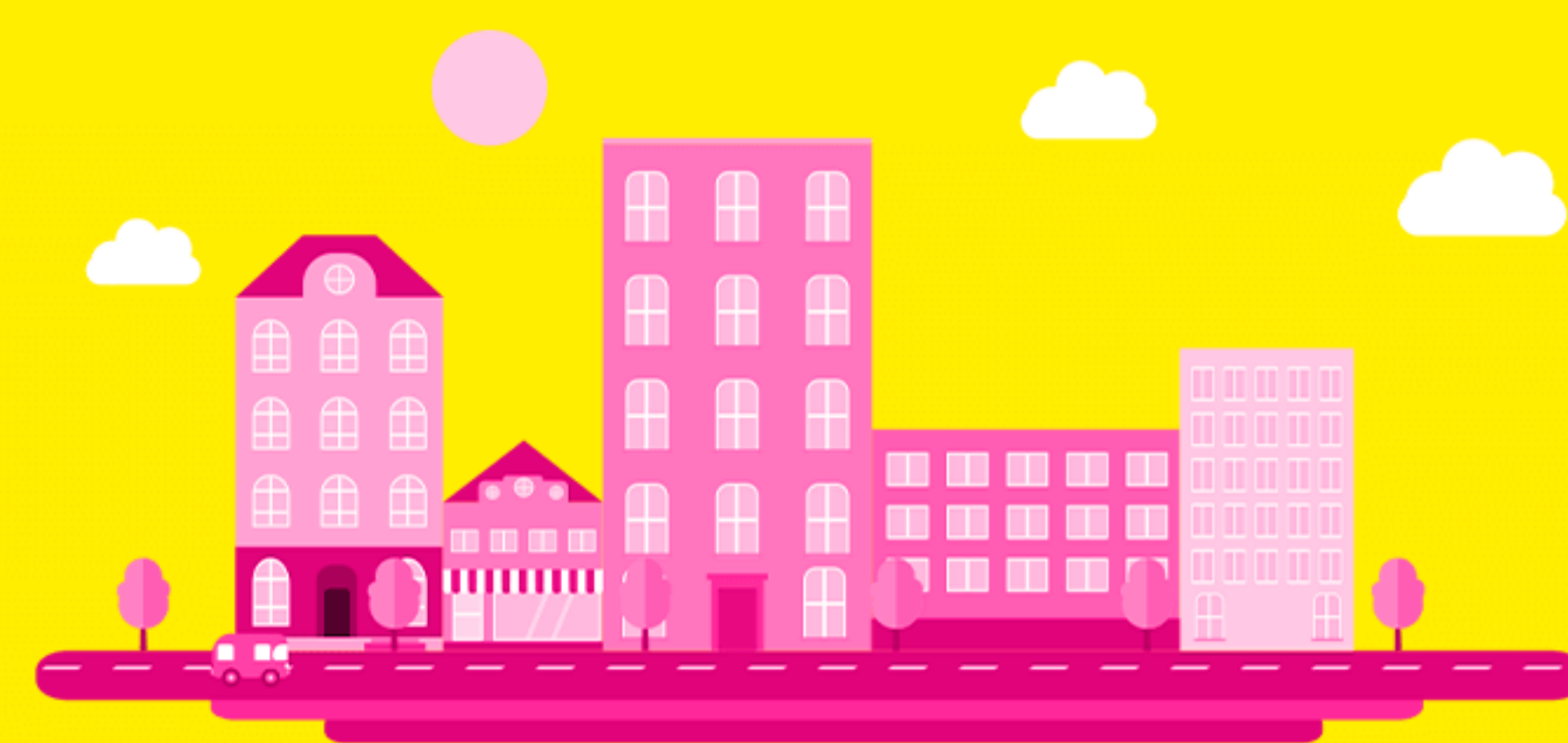


Aufstiegsperspektiven ermöglichen und Eigentum schaffen.



1. Hürden für Eigentum abbauen:

Eigentum ist eine der Voraussetzungen für eine individuelle und selbstbestimmte Lebensgestaltung. Dabei ist es zunächst egal, ob es sich um ein Unternehmen, einen Wertgegenstand oder eine Wohnung handelt. Wer etwas besitzt, der identifiziert sich damit und übernimmt dafür Verantwortung. Daher muss das Ergebnis eines langen Arbeitslebens in einer sozialen Marktwirtschaft auch immer den Erwerb von Eigentum ermöglichen. Dass dies mittlerweile in Berlin nicht mehr der Fall ist, ist ein ernstes Problem, welches es zu lösen gilt.

Der Berliner Wohnungsmarkt befindet sich in einem inakzeptablen Zustand. Für eine wachsende Stadt bietet Berlin deutlich zu wenig Wohnraum, dringend benötigtes Bauland für neue zukunftsfähige Quartiere wird nicht ausgewiesen. Zudem wurde die Möglichkeit der Aufstockung in Berlin nie priorisiert – anders als im europäischen Ausland. Die Mietpreisentwicklung hat auch dadurch in den letzten Jahren eine immer weitergehende Dynamik entwickelt. Der Wohnungsmarkt in Berlin steckt in einer Sackgasse. Unter dem aktuellen rot-rot-grünen Senat wird der Status quo immer weiter zementiert. Fortschrittliche Bauprojekte werden ausgebremst und der Wohnungsbestand wird zunehmend rekommunalisiert.

Die Wohneigentumsquote stagniert nun im achten Jahr in Folge. Die Chancen niedriger Zinsen haben die Haushalte entsprechend nicht genutzt, beziehungsweise konnten diese nicht nutzen. Besonders niedrig ist die Eigentumsquote in Berlin. Mit 15 % liegt sie weit unter dem Bundesdurchschnitt. Darüber hinaus wird das Rentenniveau noch geringer. Bei weiter steigenden Mieten führt dies zwangsläufig für viele der künftigen Rentnerinnen und Rentnern zur Altersarmut. Eine schuldenfreie, selbst genutzte Wohnimmobilie ist nicht nur ein Vermögenswert, sondern schützt vor Altersarmut, da im Rentenalter die finanzielle Belastung einer Miete wegfällt. Außerdem bieten nur die eigenen vier Wände langfristig Sicherheit gegen steigende Mieten und Verdrängung und helfen dabei, Kiezstrukturen und soziale Durchmischung in Berlin zu erhalten.

Wir wollen, dass weiterhin eine breite Mischung der gesellschaftlichen Mitte in Berlin ein Zuhause findet. Unser Ziel ist es, gerade die Eigentumsquote in Berlin zu erhöhen, jungen Menschen und Familien eine Aufstiegsperspektive für die Zukunft zu geben und den Miet- und Wohnungsmarkt langfristig durch Bausteine des Eigentumserwerbs zu entlasten.

Aufstiegsperspektiven ermöglichen und Eigentum schaffen.



2. Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer:

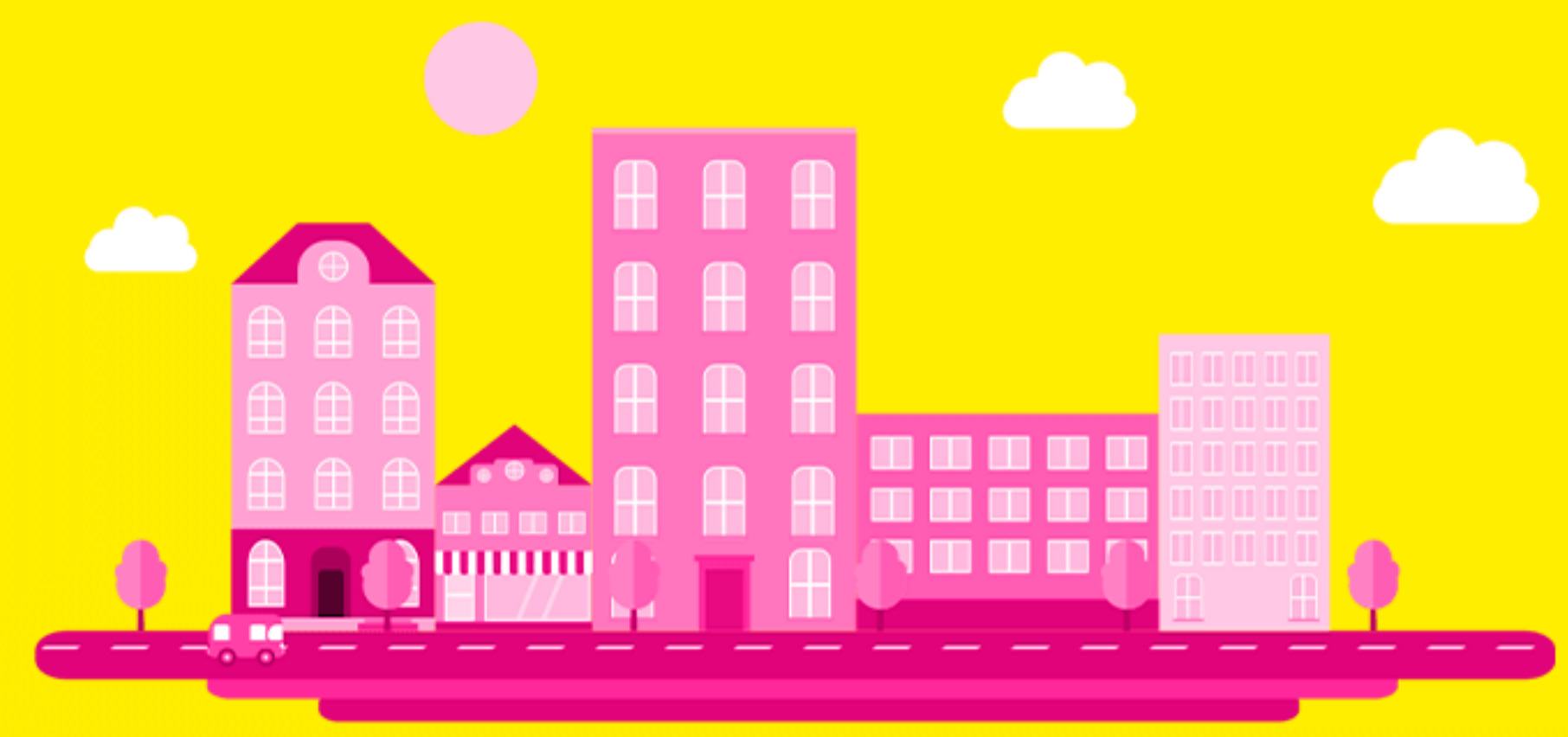
Der Staat ist der größte Kostentreiber beim Eigentumserwerb. Besonders junge Familien mit mittlerem und geringerem Einkommen haben es schwer, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen und Eigentum zu bilden. Um diese Einstiegshürde zum Wohneigentum zu überwinden, setzen wir uns für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer ein. Wir wollen bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag von bis zu 500.000 Euro bei der ersten selbstgenutzten Wohnimmobilie einführen. So würde man bei einem Kaufpreis von 400.000 Euro, bei einer Grunderwerbsteuer von 6 Prozent 24.000 Euro sparen. Langfristig möchten wir die Grunderwerbsteuer wieder auf 3,5 Prozent zurückführen.

3. Neu bauen statt Bestand verwalten:

Passgenaue Wohnungen, günstigere Mieten und die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, werden in Berlin nur Wirklichkeit, wenn mit voller Energie, Leidenschaft und Verve Wohnungen neu gebaut werden. Dazu benötigt es ein Umdenken bei den Schwerpunkten in der Senatsverwaltung. Die Elisabethaue, der Blankenburger Süden und der Tempelhofer Rand müssen endlich entwickelt werden. Die ganzheitliche Erschließung sämtlicher Flächenpotentiale im Land Berlin ist eine überfällige Voraussetzung für eine zielführende Stadtentwicklung. Auch Kleingartenanlagen müssen sowohl für die Entwicklung von Grünanlagen, die der Allgemeinheit zugänglich sind, als auch für eine mögliche Bebauung berücksichtigt werden. Ein entsprechendes Baulückenkataster, in anderen Ländern und Kommunen bereits ein bewährtes Instrumentarium, informiert über die Baulücken und Flächen einschließlich Altlasten sowie mögliche Bebauungsformen.

Allerdings sind Flächen in Berlin auch endlich, deshalb ist nicht nur in die Breite zu bauen, sondern auch in die Höhe. Im Bestand ist der Dachgeschossausbau eine Möglichkeit, neue Wohnungen schnell zu realisieren. Hochhäuser sind komplexe Einheiten, die jedoch die begrenzten Flächenpotentiale in unserer Stadt effektiv nutzen und über begrünte Außenfassaden und Dächer einen großen Beitrag zur Klimaanpassung leisten können. Das bisherige Hochhausleitbild schränkt jedoch bei der Umsetzung von kostenintensiven Hochhausprojekten ein. Wir werden darauf hinwirken, dass neue Hochhausbauten in einem beschleunigten Prozess ermöglicht werden.

Aufstiegsperspektiven ermöglichen und Eigentum schaffen.



Damit die Kosten beim Bau neuer Wohnungen möglichst geringgehalten werden können, wollen wir, dass Berlin sich an der Musterbauordnung des Bundes orientiert und seine Landesbauordnung grundlegend vereinfacht und entrümpelt. Die Digitalisierung erlaubt dabei eine ganzheitliche Realisierung, wie effiziente Betreuung von Bauprojekten, weit vor dem ersten Spatenstich. Die Schaffung einer übergreifenden Plattform zum Building Information Modeling (BIM) auf Open-Data-Basis ermöglicht eine zielführende Kommunikation zwischen Land, Bezirken und Bauunternehmen. Digitale Prozesse schaffen personelle Entlastungen und setzen zugleich neue Kapazitäten auf allen Ebenen frei.

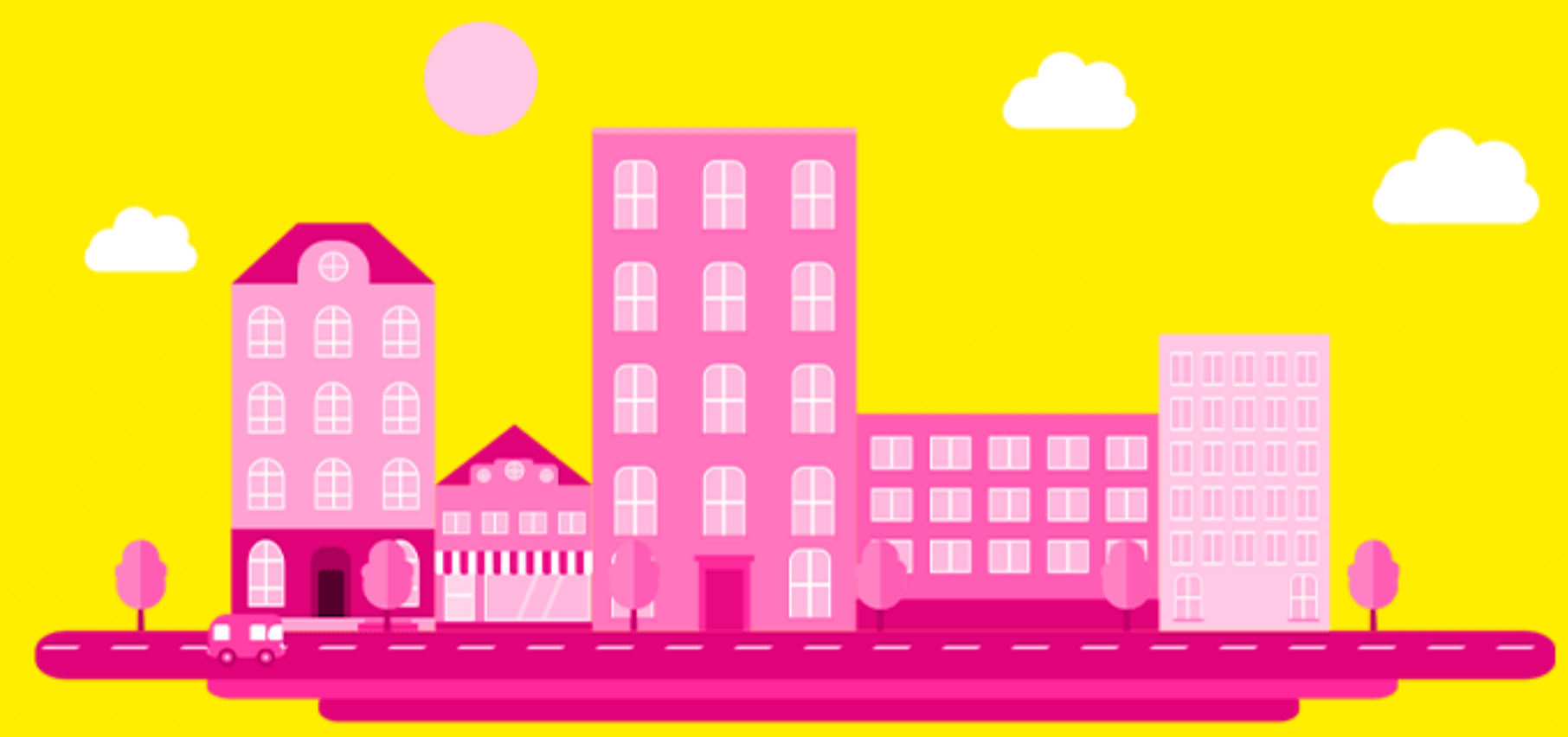
Außerdem braucht es endlich ein gleichberechtigtes Miteinander von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften sowie privaten Wohnungsbaunternehmern. Nur wenn alle gemeinsam die Ärmel hochkrempeln und anpacken, können die großen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gelöst werden.

4. Das Freiheitsmietkaufmodell einführen:

Wir wollen allen Berlinerinnen und Berlinern Wohneigentum ermöglichen. Damit auch Menschen mit geringem Eigenkapital eine Wohnung erwerben können, möchten wir ein neues Freiheitsmietkaufmodell einführen. Voraussetzung für dieses Model ist der Neubau von Wohnungen. Eine der städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichtet neue Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern auf Landesgrundstücken, die vom Land der Gesellschaft kostenlos übertragen werden. Daraus ergibt sich die in der Satzung zu verankernde soziale Bindung. Bauweise, Ausstattung und Grundrisse mit qualitativ guter Ausstattung sollen einfachem Standard genügen. Somit bleiben die Baukosten möglichst niedrig.

Die Wohnungen werden in serieller beziehungsweise modularer Bauweise realisiert und weisen einen einfachen Standard auf. Dabei werden unterschiedliche Wohnungsgrößen mit Standardgrundrissen bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke realisiert. Die Gesellschaft arbeitet kostendeckend, aber nicht gewinnorientiert. Sie finanziert die Errichtung der Mietkaufwohnungen ohne Zuschüsse aus dem Landeshaushalt am Kapitalmarkt. Teilhaben dürfen Angestellte und Selbständige. Die Einkommensgrenzen orientieren sich an den bestehenden Förderprogrammen zum Wohnungseigentumserwerb und des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen. Diese liegen 80 % über den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz. Dies entspricht für einen 4-Personenhaushalt mit zwei Kindern, einem jährlichem Haushaltsnettokommen ohne Kindergeld, bis zu 48.960 €. Die zulässigen Wohnungsgrößen für die Anspruchsberechtigten orientieren sich ebenfalls an den Größen von Wohnberechtigungsscheinberechtigten – dies ist beim Bau zu berücksichtigen.

Aufstiegsperspektiven ermöglichen und Eigentum schaffen.



Die Finanzierungsbedingungen sind für alle Mietkäuferinnen und –käufer identisch, sie beinhalten keine persönlichen Risikoaufschläge. Die Kaufpreise sind kostendeckend berechnet und spiegeln die Unterschiede in den ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels wider. Die Laufzeiten und Altersgrenzen sind variabel, jedoch muss die komplette Finanzierung vor dem gesetzlichen Renteneintritt abgeschlossen sein. Die Mietkäuferinnen und –käufer haben das Recht, Sondertilgungen in beliebiger Höhe vorzunehmen, ohne dass ihnen dadurch Nachteile entstehen. Die Monatsrate bleibt über die gesamte Laufzeit des Mietkaufvertrags unverändert. Somit sind die Käuferinnen und Käufer unabhängig von der Zins- und Mietpreisentwicklung und erhalten eine langfristige Planungssicherheit. Es ist ausdrücklich zu begrüßen, wenn Mietkäuferinnen und –käufer ihre Einkommenssituation verbessern, da es zu sozialer Durchmischung in den jeweiligen Objekten beiträgt.

Neben dem Kaufvertrag schließen die Mietkäuferinnen und –käufer einen zweiten Vertrag zur Finanzierung mit der Investitionsbank (IBB) ab. Aus beiden Verträgen ergeben sich unmittelbar Rechte und Pflichten. Mit erfolgreichem Verkauf aller Wohnungen in einem Objekt bilden die Mietkäuferinnen und –käufer eine Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz untereinander. Mietkäuferinnen und -käufer sind von Beginn an Eigentümerin bzw. Eigentümer der Wohnung mit der Einschränkung, dass der Landesgesellschaft für die ersten zehn Jahre ein Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis grundbuchlich gesichert wird. Durch die frühzeitige Eigentumsübertragung entsteht unmittelbar ein Vermögenswert, der für die Zukunft genutzt werden kann.

5. Der eigene Kiez für ein langfristiges Zuhause:

Für viele ist der angestammte Kiez der zentrale Begriff von Heimatgefühl. Er bietet mit seinen Spätis, inhabergeführten Geschäften oder Spielplätzen alles was man braucht. Daher ist es richtig, dass Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit bekommen, die eigenen, meistens seit Jahren genutzten, vier Wände selbst zu erwerben. Da die Bewohnerinnen und Bewohnern den Zustand ihrer eigenen Wohnung, dem Haus und dem Umfeld gut einschätzen können, sind böse Überraschungen nahezu ausgeschlossen. Durch die Einführung von sozialen Erhaltungsgebieten bzw. Milieuschutzgebieten und dem auf Bundesebene geplanten Umwandlungsverbot wird dies jedoch massiv erschwert und konterkariert.

Aufstiegsperspektiven ermöglichen und Eigentum schaffen.



Doch statt Millionen an Steuergeldern für eine weitergehende Verstaatlichung von Häusern auszugeben, ist es sinnvoller gemeinsam mit der landeseigenen Investitionsbank (IBB) das zinslose Darlehensprogramm für Mieterinnen und Mieter auszuweiten, welches den Erwerb der Bestandswohnungen gezielt fördert und trotz fehlendem Eigenkapital möglich macht. Dabei muss das bereits eingeführte zinslose Eigenkapitalersatzdarlehen für Mieterinnen und Mieter mit niedrigem Einkommen ausgeweitet werden. Darüber hinaus muss ein Bürgschaftsprogramm erlassen werden, welches beispielsweise bei fehlender Belastungsvollmacht greift.

Mit Hilfe dieser Maßnahmen können Durchmischung und Strukturen gewährleistet und Kieze von innen heraus durch ihre Bewohnerinnen und Bewohner gestärkt werden. So können Mieterinnen und Mieter ihre Chance nutzen, ihre eigene Wohnung über ihr Mietervorkaufsrecht auch ohne langfristige Planungen zu erwerben.

Wir sind bereit, mehr Eigentum für die Berlinerinnen und Berliner zu ermöglichen. Packen wir es also endlich an!

Fraktion der Freien Demokraten
im Abgeordnetenhaus von Berlin
Preußischer Landtag
Niederkirchnerstraße 5
D-10117 Berlin

info@fdp-fraktion.berlin

