

V-1 Es braucht einen Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik - für ein faires und gemeinwohlorientiertes Miet- und Baurecht!

Gremium: Landesausschuss
Beschlussdatum: 29.11.2023
Tagesordnungspunkt: TOP 3 Gemeinwohlorientierte Mieten- und Wohnungspolitik

Antragstext

1 Jede*r braucht ein Zuhause. Aber die Mieter*innen in Berlin stehen seit Jahren
2 unter Druck. Wir Bündnisgrüne wollen eine Stadt für alle, statt Verdrängung und
3 Segregation. Deswegen kämpfen wir in den Bezirken und im Land seit vielen Jahren
4 für bezahlbares Wohnen, den sozialen Zusammenhalt und lebendige Nachbarschaften.
5 Um den Umbau des Berliner Wohnungsmarktes zu schaffen, brauchen wir aber auch
6 die richtigen Rahmenbedingungen auf Bundesebene. Die Wohngeldreform hat
7 kurzfristig geholfen, mehr Menschen bei steigenden Mieten zu unterstützen. Aber
8 sie löst nicht das strukturelle Problem des großen Renditedrucks, der nahezu
9 ungebremst bei den Mieter*innen ankommt. Statt nur hohe Mieten zu
10 subventionieren, muss endlich die im Koalitionsvertrag im Bund vereinbarte
11 Mietrechtsreform kommen. Marco Buschmann muss endlich damit aufhören, sie auf
12 dem Rücken der Mieter*innen auszusetzen. Die Blockadehaltung der FDP geht zu
13 Lasten der Mieter*innen und aller Städte, die mit überhöhten Miet- und
14 Bodenpreisen zu kämpfen haben. Wir Bündnisgrüne werden uns weiterhin für die
15 Mieter*innen einsetzen und fordern die SPD auf, im Bund mit uns gemeinsam
16 endlich ein faires Miet- und Baurecht in der Ampel durchzusetzen.

17 Um den Bestand zu schützen und bedarfsgerechten Neubau zu erreichen, bedarf es
18 folgender Maßnahmen, die nur die Bundespolitik treffen kann:

Für eine Länderöffnungsklausel Mietendeckel und einen temporären Mietenstopp

20 Die Mietpreisentwicklung hat sich schon lange von der Einkommensentwicklung der
21 Berliner*innen entkoppelt. Hohe Boden- und Kaufpreise ziehen hohe Mieten nach
22 sich. Die Anzahl der von Wohnkosten überlasteten Haushalte nimmt in Berlin seit
23 Jahren zu. Weil es in Deutschland sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte sowie
24 unterschiedliche Einkommenssituationen gibt, fordern wir auch differenzierte
25 Antworten. Dazu gehört, dass die Länder zukünftig durch eine Öffnungsklausel im
26 Bundesmietrecht selbst entscheiden können, wie sie die Mieten deckeln. Wir
27 wollen damit auch die Möglichkeit eines temporären Mietenstopps ermöglichen.

28 Gerade angesichts der hohen Inflation und Energiepreise brauchen die
29 Mieter*innen jetzt Entlastung.

30 **Für eine dauerhafte und wirklich wirksame Mietpreisbremse und einen verbesserten**
31 **Mietspiegel**

32 Die Mietpreisbremse ist ein wichtiges Instrument zum Schutz der Mieter*innen.
33 Deshalb wollen wir, dass der Bund die Mietpreisbremse mindestens bis 2029
34 verlängert, sehen aber die Notwendigkeit, sie als dauerhaftes Instrument
35 einzuführen. Zudem erwarten wir, dass die Mietpreisbremse so reformiert wird,
36 dass sie auch ein wirksames Instrument wird, indem

- 37 • eine effektive Überwachung aufgebaut wird,
- 38 • Ausnahmeregelungen wie möblierte Wohnungen abgeschafft werden,
- 39 • die Kommunen einen Genehmigungsvorbehalt für Vollsanierungen erhalten und
- 40 • die Nichteinhaltung mit einer wirksamen Ordnungsstrafe versehen wird.

41 Für die Berechnung der qualifizierten Mietspiegel müssen die Mietverträge aus
42 einem längeren Zeitraum, nämlich der letzten 20 Jahre, herangezogen werden.
43 Dadurch wird die Begründung von Mieterhöhungen aus Vergleichsmieten stark
44 eingeschränkt. Wir fordern den Nachweis von Mietwucher deutlich zu erleichtern
45 und klare Kriterien zu entwickeln, um für die Kommunen bzw. Städten die
46 Möglichkeit von Strafsanktionen deutlich zu verbessern.

47 **Dauerhaft bezahlbares Wohnen durch die Neue Wohngemeinnützigkeit**

48 Wir fordern, dass der Bund die Neue Wohngemeinnützigkeit zeitnah einführt und so
49 ein neues, dauerhaft bezahlbares Segment auf den Wohnungsmärkten ermöglicht.
50 Egal ob Aktiengesellschaft, GmbH, öffentliches Wohnungsunternehmen,
51 Genossenschaft, Sozialunternehmen, private Baugruppe, kirchlicher Träger oder
52 Stiftung – alle Akteure sollen die Möglichkeit haben, sich gemeinnützig auf dem
53 Wohnungsmarkt zu engagieren und preisgebundenen Wohnraum anzubieten. Dabei muss
54 der Bund die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit Steuerfreistellungen und
55 ausreichenden Investitionszulagen unterstützen.

56 **Höhere Förderung und deutlich verlängerte Mietpreisbindung im Sozialwohnungsbau**

57 Der Bund hat die Mittel zur Unterstützung der Länder in der Sozialen
58 Wohnraumförderung seit 2021 bereits mehr als verdoppelt. Trotzdem fallen
59 weiterhin jedes Jahr mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung, als neue

60 gebaut werden können. Wir möchten, dass dieser Negativtrend umgekehrt wird. Dazu
61 fordern wir den Bund auf, die Mittel für die Soziale Wohnraumförderung weiter zu
62 erhöhen. Zudem soll er mit den Ländern Belegungs- und Mietpreisbindungen von
63 mindestens 50 Jahren vereinbaren – auch bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen
64 durch die Eigentümer*innen.

65 **Eigenbedarfskündigungen stoppen**

66 Seit Ende 2021 ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch den Bund
67 stark eingeschränkt. Das war auch lange überfällig, denn seit 2006 wurden fast
68 200.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. In umgewandelten
69 Wohnungen drohen immer mehr Mieter*innen Eigenbedarfskündigungen und damit der
70 Verlust ihres Zuhauses. Umgewandelte (leere) Wohnungen führen nicht nur beim
71 Verkauf zu höheren Renditen, sondern heizen auch die Boden- und Mietpreisspirale
72 an. Daher fordern wir ein zeitlich unbefristetes Umwandlungsverbot von Miet- in
73 Eigentumswohnungen in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Zudem muss
74 zukünftig zum Schutz der Bestandsmieter*innen sichergestellt sein, dass die
75 Möglichkeiten für Eigenbedarfskündigungen stark eingeschränkt und die
76 Härtefallregelung dafür stark ausgebaut werden. Der zehnjährige Kündigungsschutz
77 vor Eigenbedarf, der nur beim erstmaligen Verkauf der umgewandelten Wohnung
78 gilt, sollte auf 20 Jahre ausgeweitet werden. Immer wieder stellen
79 Mieterverbände und Gerichte fest, dass Eigenbedarfskündigungen vorgetäuscht
80 werden. Um vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen zu vermeiden bzw. zu
81 unterbinden und die Strafverfolgung zu erleichtern fordern wir die Einführung
82 eines bundesweiten Eigenbedarfskündigungskatasters. Die Mieter*innen müssen
83 angemessen entschädigt werden.

84 **Für ein rechtssicheres, gestärktes Vorkaufsrecht sowie Abwendungsvereinbarungen** 85 **für den Milieuschutz**

86 Berlin ist leider auch die Hauptstadt der Immobilienspekulation. Wir
87 Bündnisgrüne kämpfen dafür, dass Städte beziehungsweise ihre Bezirke wieder in
88 die Lage versetzt werden, durch Ausüben des kommunalen Vorkaufsrechts
89 bezahlbaren Wohnraum zu erhalten – in öffentlicher oder genossenschaftlicher
90 Hand. Seit April 2022 liegt ein rechtssicher formuliertes Gesetz zur Heilung des
91 kommunalen Vorkaufsrechts vor, das endlich in den Gesetzgebungsprozess
92 eingebracht werden muss. Durch die dann ebenfalls wieder mögliche
93 Abwendungsvereinbarung kann sichergestellt werden, dass sich Vermieter*innen
94 verpflichten, ihre Mieter*innen nicht zu verdrängen. Darüber hinaus fordern wir
95 aber auch die Schärfung des Instruments. In Städten mit angespanntem
96 Wohnungsmarkt sollte das Vorkaufsrecht nicht nur in Milieuschutzgebieten,
97 sondern stadtweit gelten. Zudem braucht es dringend ein preislimitiertes
98 Vorkaufsrecht, das sich am limitierten, reduzierten Bodenrichtwert bzw. sozialem
99 Ertragswert und nicht am spekulativen Buchwert oder an den Bewertungen der
100 Verkäufer*innen orientiert.

101 **Für einen echten Kündigungsschutz, die Absenkung Kappungsgrenzen sowie den Stopp**
102 **hoher Indexmieten**

103 Es braucht einen Instrumenten-Mix, um Bestandsmieter*innen besser zu schützen.
104 Dazu gehören die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf mindestens
105 elf Prozent in angespannten Wohnungsmärkten innerhalb von drei Jahren, wie im
106 Koalitionsvertrag vereinbart. Unser Ziel ist eine Kappungsgrenze von maximal
107 zweieinhalb Prozent pro Jahr. Eine vergleichbare Deckelung und Beschränkung
108 braucht es zwingend auch für Indexmieten, die andernfalls uferlos steigen, ohne
109 dass ihnen der Mietspiegel eine Schranke setzt. Schließlich fordern wir einen
110 verbesserten Kündigungsschutz für Mieter*innen, etwa indem es ermöglicht wird,
111 durch die Nachzahlung der rückständigen Miete auch eine ordentliche Kündigung zu
112 verhindern.

113 **Für eine nachhaltige Investitionspolitik – Immobilien als Steuersparmodelle**
114 **verhindern: Haltefrist verlängern**

115 Die Ertragserwartungen aus Mieten haben sich von den Wertsteigerungserwartungen
116 von Immobilien in den letzten Jahre entkoppelt. Die Möglichkeit der steuerfreien
117 Mitnahme von Wertsteigerungen nach 10 Jahren führt zu regelmäßigen Verkäufen,
118 treibt die Preisspirale an und erhöht den Druck auf Mieter*innen. Wir fordern
119 daher bei vermieteten Immobilien für eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung
120 die Haltefrist für zukünftige Wertsteigerungen auf mindestens 20 Jahre zu
121 verlängern.

122 **Planungs- und Genehmigungspraxis im Sozialwohnungsbau beschleunigen**

123 Damit mehr mietpreisgebundene Sozialwohnungen entstehen, brauchen wir neben der
124 Erhöhung der sozialen Wohnraumförderung durch den Bund auch Vereinfachungen und
125 Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungspraxis. Wir begrüßen die Ziele
126 des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ und fordern gleichzeitig die zügige und
127 verbindliche Umsetzung. Serielle und nachhaltige Bauweisen, Typengenehmigungen
128 in unserer Landesbauordnung sowie der Ausbau digitaler Planungs- und
129 Genehmigungsprozesse können erheblich zur Umkehr der Negativbilanz im
130 Sozialwohnungsbau beitragen. Ebenso wichtig sind auch mehr gemeinsame Planungen
131 und Bauvorhaben der Landeseigenen Wohnungsunternehmen.

132 **Für eine sozial verträgliche, klimafreundliche Gebäudesanierung**

133 Viele Gebäude verbrauchen zu viel Energie – das ist sowohl schlecht für die
134 Mieter*innen, die die hohen Heizkosten tragen müssen, als auch für den
135 Klimaschutz. Um gemeinsam Vermieter*innen, den Staat und Mieter*innen bei der
136 Gebäudesanierung in die Pflicht zu nehmen, streben wir langfristig die
137 Abschaffung der energetischen Modernisierung und die Einführung des
138

139 Drittelmodells an. Die neue Modernisierungsumlage beim Heizungstausch ist ein
140 erster Schritt um das Nutzen von Fördergeldern bei der Sanierung anzureizen
141 statt wie bislang die Kosten rein auf die Mieter*innen umzulegen. Auch nach dem
142 Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds hat
143 sich Robert Habeck erfolgreich dafür eingesetzt, dass die Förderung der
144 energetischen Sanierung von Gebäuden weitergeführt wird. An diesem Kurs wird
festgehalten.

145 **Intensivierung der gemeinwohlorientierten Bodenvorratspolitik**

146 Damit der Sozialwohnungsbau auch langfristig einen wichtigen Beitrag zur
147 Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen kann, ist der strategische Ankauf von
148 Baulandreserven ein wichtiger Bestandteil einer gemeinwohlorientierten Boden-
149 und Stadtentwicklungspolitik. Dafür muss der Bund sowohl geeignete Flächen aus
150 den Beständen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Gesellschaften in
151 Kontrolle des Bundes für die Länder und Kommunen zu vergünstigten Konditionen
152 bereitstellen, als auch die erforderlichen finanziellen Kapazitäten ausbauen, um
153 den Handlungsspielraum für den strategischen Ankauf auch von kleineren Flächen
154 aus Privatbeständen zu ermöglichen.