

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

Gremium: Landesvorstand
Beschlussdatum: 24.11.2023
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 und wirksames Instrument zum Schutz der
33 Mieter*innen. Deshalb wollen wir, dass der Bund die Mietpreisbremse mindestens
34 bis 2029 verlängert, sehen aber die Notwendigkeit, sie als dauerhaftes
35 Instrument einzuführen. Zudem erwarten wir, dass die Mietpreisbremse so
36 reformiert wird, dass Vermieter*innen Ausnahmeregelungen wie möblierte Wohnungen
37 oder eine angebliche Vollmodernisierung nicht mehr ausnutzen können, um höhere
38 Mieten zu erzielen. Für die Berechnung der qualifizierten Mietspiegel müssen die
39 Mietverträge aus einem längeren Zeitraum, nämlich der letzten 20 Jahre,
40 herangezogen werden. Dadurch wird die Begründung von Mieterhöhungen aus
41 Vergleichsmieten stark eingeschränkt. Zudem fordern wir, dass die Beweislast bei
42 Mietwucher nicht mehr bei den Mieter*innen bzw. Städten und Kommunen liegt. Das
43 Wirtschaftsstrafgesetz soll entsprechend überarbeitet werden.

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

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

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

54 Der Bund hat die Mittel zur Unterstützung der Länder in der Sozialen
55 Wohnraumförderung seit 2021 bereits mehr als verdoppelt. Trotzdem fallen
56 weiterhin jedes Jahr mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung, als neue
57 gebaut werden können. Wir möchten, dass dieser Negativtrend umgekehrt wird. Dazu
58 fordern wir den Bund auf, die Mittel für die Soziale Wohnraumförderung weiter zu
59 erhöhen. Zudem soll er mit den Ländern Belegungs- und Mietpreisbindungen von
60 mindestens 50 Jahren vereinbaren – auch bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen
61 durch die Eigentümer*innen.

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

63 Damit mehr mietpreisgebundene Sozialwohnungen entstehen, brauchen wir neben der

64 Erhöhung der sozialen Wohnraumförderung durch den Bund auch Vereinfachungen und
65 Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungspraxis. Wir begrüßen die Ziele
66 des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ und fordern gleichzeitig die zügige und
67 verbindliche Umsetzung. Serielle und nachhaltige Bauweisen, Typengenehmigungen
68 in den Landesbauordnungen sowie der Ausbau digitaler Planungs- und
69 Genehmigungsprozesse tragen erheblich zur Umkehr der Negativbilanz im
70 Sozialwohnungsbau bei.

71 **Eigenbedarfskündigungen stoppen**

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

88 **Für ein rechtssicheres, gestärktes Vorkaufsrecht sowie Abwendungsvereinbarungen** 89 **für den Milieuschutz**

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

104 **Für einen echten Kündigungsschutz, die Absenkung Kappungsgrenzen sowie den Stopp**
105 **hoher Indexmieten**

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

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

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

Unterstützer*innen

Canan Bayram (KV Friedrichshain-Kreuzberg), Hanna Steinmüller (KV Mitte), Katrin Schmidberger (KV Friedrichshain-Kreuzberg)