L-1 Ein bezahlbares Zuhause für alle Berliner*innen schaffen - Für eine soziale Wohnungspolitik, faire Mieten und eine nachhaltige Stadtentwicklung

Gremium: Landesdelegiertenkonferenz
Beschlussdatum: 30.11.2024
Tagesordnungspunkt: TOP 3 Leitantrag zum Thema Mieten & Wohnen

Die Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben zu starken Ungerechtigkeiten geführt.
Über die letzten Jahre ist der Wohnungsmarkt zur zentralen Gerechtigkeitsfrage in Berlin herangewachsen. Nirgendwo zeigt sich die flächendeckende soziale Ungleichheit so sehr wie bei der Wohnungsfrage.

Berlin wächst. Denn Berlin ist attraktiv für viele Menschen. Berlin steht für Erneuerung und Selbstverwirklichung. In unserer Stadt kommen Menschen, die gründen und forschen, arbeiten und lernen, künstlerisch und kreativ tätig sein, Familien gründen und alt werden, experimentieren und ein freies Leben führen wollen. Berlin ist ein attraktiver Bildungsstandort, hat eine wachsende und innovative Wirtschaft und ist Kulturhauptstadt.
Damit das so bleibt, stehen wir ein für eine Politik, die den Menschen, die nach Berlin kommen, und den Menschen, die hier leben, gleichsam gute Voraussetzungen bieten, um das Leben zu führen, das sie leben möchten. Gutes und bezahlbares Wohnen ist dafür eine wichtige Voraussetzung. Wir wollen ein passendes Angebot für alle Menschen, die in Berlin wohnen (möchten). Der Schutz des Wohnungsbestandes ist für uns zentral, denn dieser ist für die Versorgung der vielen einkommensarmen Haushalte in Berlin essenziell.

Auch die Rekrutierung von Auszubildenden, Arbeits- und Fachkräften und die Studienortwahl werden durch fehlende bezahlbare Wohnungen beschränkt.

Schon jetzt leben etwa 84 Prozent der Berliner Haushalte zur Miete, dabei wendet rund ein Drittel fast die Hälfte des Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. Dass fast zwei Drittel der Berliner Haushalte WBS-berechtigt sind, ohne dass es ein entsprechendes Angebot an passenden Wohnungen gibt, verdeutlicht den politischen Handlungsbedarf. Statt eine Wohnungsbauoffensive mit den Genossenschaften, landeseigenen Wohnungsunternehmen und anderen gemeinwohlorientierten Akteuren wie sozialen Trägern und Stiftungen zu starten, lässt der Senat es weiter zu, dass der Neubau am Bedarf meist vorbei geht. Statt bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum entstehen viel zu oft teure Eigentums- und Mietwohnungen sowie Mikroapartments.

Im Bund werden wir uns weiterhin für starken Mieter*innenschutz einsetzen - gleichzeitig können wir es uns nicht leisten, auf entsprechende Regelungen zu warten. Deshalb müssen wir alle bezirklichen und landespolitischen Möglichkeiten nutzen, um mit dem Berliner Wohnungsmarkt endlich wieder den Bedürfnissen der Menschen in der Stadt gerecht zu werden.
Dies ist eine politische Gestaltungsaufgabe, die wir dort, wo wir zuständig sind, bereits heute und auch in Zukunft weiter erfüllen werden.

Wir fordern, dass keine weiteren Wohnungen oder Bauland aus der öffentlichen Hand an private Unternehmen verkauft werden und der kommunale und genossenschaftlicher Wohnungsbau in Berlin ausgebaut wird.

Unser Ziel ist es, dass Wohnen für alle Menschen in Berlin bezahlbar ist. Dafür wollen wir, dass mindestens 50% der Wohnungen in unserer Stadt in gemeinwohlorientierter Hand sind (aktuell sind es ca. 30%). Dazu zählen landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) genauso wie Genossenschaften, das Studierendenwerk oder auch soziale Träger, die schon heute die Grundpfeiler bezahlbarer Mietangebote in Berlin bilden. Sie sind es, die die immer weiter

eskalierende Preisschraube nachhaltig dämpfen und für breite Schichten bedarfsgerechten
Wohnraum garantieren. Dieses Ziel verfolgen wir mit regulatorischen Instrumenten, die uns in
den Bezirken sowie im Land zur Verfügung stehen, durch sozialverträglichen und klimaschonenden, barrierefreien Neubau und Umbau, sowie mit einer langfristigen Förderung
und dem gezielten Ankauf von bezahlbarem Wohnraum.

Wohnen, dass den Menschen gerecht wird – für konsequenten Mieter*innenschutz

In den letzten zwanzig Jahren haben in Berlin immer mehr Rendite und Finanzmarkt orientierte
Wohnungsunternehmen und Investoren Grundstücke erworben und Immobilienkaufpreise und Mieten
in unerträglicher Weise hochgetrieben. Das Land Berlin hat 2006 vom Bund die Zuständigkeit
für Wohnungspolitik übernommen. In dieser Verantwortung sehen wir uns gefordert, auf der
Grundlage von Artikel 28 Absatz 1 der Berliner Verfassung und von Artikel 14 Grundgesetz den
in Berlin wohnungswirtschaftlich aktiven Unternehmen und Investoren Vorgaben zu machen,
damit sie in unserer Stadt „zugleich dem Allgemeinwohl dienen“ und zur Versorgung der
Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum beitragen.

Wir Bündnisgrüne setzen uns daher für ein Wohnungswirtschaftsgesetz ein. Es geht uns darum,
die wohnungswirtschaftlichen und mietrechtlichen Missstände zu beenden und die
Geschäftsmodelle, die primär auf maximale Renditen zielen, auf Allgemeinwohl verträgliches
Wirtschaften zu verpflichten. Dies soll ein zentraler Baustein werden, um eine sozial
verantwortliche und nachhaltige Wohnraumversorgung in unserer Stadt zu erreichen. Die
Verteilung des Wohnraums und des Zugangs zum Wohnungsmarkt muss in Berlin vorrangig nach
sozialen Gesichtspunkten erfolgen, damit Wohnen für die Breite der Gesellschaft wieder
bezahlbar wird oder bleibt.

Wir Bündnisgrüne setzen uns für ein Wohnungswirtschaftsgesetz ein und wollen darüber einen
Expertendialog organisieren. Es geht uns darum, die wohnungswirtschaftlichen und

mietrechtlichen Missstände zu beenden und die Geschäftsmodelle, die primär auf maximale Renditen zielen, auf Allgemeinwohl verträgliches Wirtschaften zu verpflichten. Dies soll ein zentraler Baustein werden, um eine sozial verantwortliche und nachhaltige Wohnraumversorgung in unserer Stadt zu erreichen. Die Verteilung des Wohnraums und des Zugangs zum Wohnungsmarkt muss in Berlin vorrangig nach sozialen Gesichtspunkten erfolgen. Mieten müssen in Berlin für die Breite der Gesellschaft wieder bezahlbar sein, ebenso wie Kaufpreise für selbstgenutztes Wohneigentum.

Alle natürlichen oder rechtlichen Personen, die mehr als 100 Wohnungen zur Vermietung anbieten und somit als Wohnungsunternehmer*innen auf dem Berliner Wohnungsmarkt aktiv werden, benötigen seitens des Amtes eine Lizenz zum Vermieten – den sogenannten “Vermieterführerschein”. Dabei handelt es sich um einen Katalog, der die Grundsätze und Pflichten einer ordnungsgemäßen, sozial verantwortlichen Verwendung und Bewirtschaftung von Wohnraum regelt. Dazu zählen Kriterien wie die vollständige Offenlegung der Eigentums- und Finanzverhältnisse gegenüber den Wohnungsaufsichtsbehörden, die Bilanzierung nach tatsächlich realisierten Werten statt nach spekulativen Marktwertannahmen und die Bildung von angemessenen Rücklagen für Instandhaltungs- und (ökologische) Erneuerungsinvestitionen. Wohnungsunternehmen in genossenschaftlicher, sonstiger gemeinnütziger oder kirchlicher Trägerschaft bewirtschaften ihre Bestände gemeinwohlorientiert.

Wir wollen große Wohnungsunternehmen mit Beständen ab eintausend Wohnungen in einem gestuften Verfahren in die Pflicht nehmen, systematisch bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie sollen bei Neuvermietungen einen Anteil ihres Bestandes als WBS-Wohnungen auch an Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen zur Verfügung zu stellen.

Zur ordnungsgemäßen sozial verantwortlichen Verwendung und Bewirtschaftung des Wohnraums gehören nach unserem Verständnis insbesondere die vollständige Offenlegung der Eigentums-

und Finanzverhältnisse von Wohnungsunternehmer*innen gegenüber den Wohnungsaufsichtsbehörden (inklusive der Benennung natürlicher Personen als Ansprechpartner*in für die Verwaltung), eine Bewirtschaftung nach Maßgabe aufzustellender Wirtschaftspläne sowie die Bildung angemessener Instandhaltungs- und Investitionsrücklagen. Der Fokus auf die verantwortliche und nachhaltige Bewirtschaftung durch Instandhaltungsmaßnahmen soll verstärkt werden.

Wenn Wohnungsunternehmer*innen die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nicht besitzen oder nach Lage der Dinge keine Gewähr für eine ordnungsmäßige sozialverträgliche Verwaltung des Wohnraums besteht oder gar in größerem Umfang rechtliche Verstöße vorliegen, soll es möglich sein, die Erlaubnis zur Vermietung im öffentlichen Interesse an sozialverträglicher Verwendung und Bewirtschaftung des Wohnraums zu versagen. Auch Hausverwaltungen sind stellvertretend für ihre Auftraggeber zur Einhaltung des Gesetzes verpflichtet.

Falls Wohnungsunternehmer*innen ihrer Pflicht zur sozialverträglichen Verwendung und Bewirtschaftung des Wohnraums aufgrund mangelnder Leistungsfähigkeit nicht dauerhaft und zuverlässig nachkommen wollen oder können, wollen wir, dass der Gebäudebestand gegen eine faire Entschädigung vom Land Berlin übernommen werden kann.

Wir stärken die landesweiten und bezirklichen Strukturen und richten ein Landesamt für Wohnungswesen ein, das als koordinierende Stelle zusammen mit den für die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständigen Stellen in den Bezirken für die Durchsetzung des Gesetzes zuständig ist. Wir stärken die bezirklichen Stellen durch Personal, klare Zuständigkeiten und klare Verwaltungsvorgaben. Damit sorgen wir dafür, dass die Grundsätze und Pflichten einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Wohnraum nachgekommen und der Erhalt von Wohnraum gesichert wird. Ebenso wird hierdurch die Sicherung des belegungsgebundenen Wohnraums als Pfeiler unserer sozialen Wohnungspolitik gewährleistet.

Das Landesamt soll schrittweise - beginnend mit den Wohnungsbeständen der Inhaber*innen eines Vermieterführerscheins und unter Nutzung vorhandener Grundlagendaten - ein Wohnungskataster aufbauen, in dem perspektivisch alle Wohnungen in Berlin sowie deren aktueller Mietzins und die Besitzverhältnisse transparent erfasst werden. Leerstand, der zur Spekulation dient und die Zweckentfremdung von Wohnraum sind systematisch zu erfassen und zu sanktionieren.

Den Senat wollen wir ermächtigen, bei festgestellter Wohnraummangellage durch Rechtsverordnung ein Abriss- und Leerstandverbot von Wohnraum im Land Berlin zu verhängen. Ausnahmen, die eine sinnvolle und bedarfsgerechte Steuerung von Abrissen zulassen, sollen dabei limitiert werden auf ökologische oder wirtschaftliche Gründe oder um mehr Wohnraum zu schaffen. Außerdem wollen wir Zuschläge für möbliertes Wohnen deckeln und klar definieren, ab wann eine Wohnung als möbliert gilt, um dieses Vermietungsmodell wieder auf ein normales Maß zurückzuführen und, um zu verhindern, dass es als Möglichkeit genutzt wird, die Mietpreisbremse zu umgehen.

Bündnis 90/Die Grünen Berlin kritisieren, dass die schwarz-rote Koalition bis heute nichts unternommen hat, um den Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co Enteignen“ umzusetzen. Der Regierende Bürgermeister hat wiederholt erklärt, dass er das Abstimmungsergebnis ignorieren und den Volksentscheid nicht umsetzen werde. Das ist ein Angriff auf das Instrument der direkten Demokratie. CDU und SPD weigern sich trotz der Verabredung, einen gemeinsamen Schritt im Sinne des Volksentscheids zu machen und schaffen es nicht einmal, das von ihnen postulierte Rahmengesetz auf den Weg zu bringen.

Wir Bündnisgrüne fordern weiterhin, dass dem Willen der Mehrheit der Berliner*innen Rechnung getragen und der Volksentscheid zur Vergesellschaftung umgesetzt wird. Wir begrüßen es, dass die Initiative “Deutsche Wohnen & Co Enteignen” die Sache selbst in die Hand nimmt, indem

sie ein Umsetzungsgesetz erarbeitet und anschließend die Berliner*innen über diesen Gesetzentwurf in einem erneuten Volksentscheid abstimmen lassen will. Zugleich bestehen weiterhin offene Fragen zur Umsetzung, die in der Expert*innenkommission leider nicht geklärt werden konnten. Daher fordern wir die Bündnisgrüne Fraktion im Abgeordnetenhaus auf, die Diskussion zur Umsetzung des Volksentscheids mit konkreten Beiträgen zur wissenschaftlichen Aufarbeitung der im Abschlussbericht der Expert*innenkommission gelassenen Leerstellen wie z.B. zu Fragen der Finanzierung, der Berechnung der Entschädigungssumme und zur Ausgestaltung der Anstalt öffentlichen Rechts zu unterstützen.

Wir Bündnisgrüne setzen uns dafür ein, dass alle bezirklichen und landespolitischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Mieter*innen in unserer Stadt zu schützen.

Unsere Kieze leben aber nicht nur von den Bewohner*innen, sondern auch von den kleinen, sozialen und kulturellen Gewerbetreibenden. Wir wollen lebenswerte Kieze mit guter Nahversorgung für die Menschen erhalten, und nicht seelenlose Einkaufsmeilen wie heute schon in Paris und London. Deswegen fordern wir die Schaffung von Infrastruktur für Gewerbemieter*innen in den Bezirken und ein Gewerbemietrecht, das kleine Gewerbetreibende und solche im sozialen und kulturellen Bereich vor Verdrängung schützt.

Gut eine Millionen Haushalte befinden sich in Berlin zwischenzeitlich in den 81 Milieuschutzgebieten, die wir vor allem unter Rot-Grün-Rot eingeführt haben. Sie sind ein wichtiger Baustein, um die soziale Zusammensetzung in den Berliner Kiezen zu erhalten. Der Senat soll die Bezirke darin unterstützen.

Wir wollen die Wärmewende bzw. Maßnahmen, die unsere Klimaschutzziele erreichbar machen, Barrierefreiheit sowie den Schutz der sozialen Zusammensetzung in Milieuschutzgebieten besser in Einklang bringen. Eine Schwächung des Mieterschutzes in den Bezirken lehnen wir ab, aber es braucht transparente und für die Verwaltung entlastende Kriterien und

Prüfverfahren für den Klimaschutz und zudem eine bessere personelle wie finanzielle
Ausstattung. Der Abbau von Barrieren, Klimaschutz und Mieter*innenschutz gehen für uns beim
Milieuschutz nur zusammen.

Um die Bezirke zu entlasten, muss zudem die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbot-
Gesetzes novelliert werden. Deshalb fordern wir, dass die Auskunftsrechte sowie die Rechte
zur Bestandsdatenerfassung für die Bezirksämter erweitert werden. Die zuständige
Senatsverwaltung muss das zentrale Meldeportal weiterhin fortführen und einheitliche sowie
standardisierte Verwaltungsvorgänge ermöglichen, um die Prozesse zu beschleunigen. Um das
Zweckentfremdungsverbot mit Nachdruck durchsetzen und effektiv gegen Leerstand vorgehen zu
können, müssen die Bezirke personell gestärkt werden und mehr Fortbildungsangebote zur
Verfügung stehen. Die Bußgelder, insbesondere deren Untergrenze sind wesentlich anzuheben,
denn die realen, meist niedrigen Bußgelder, laden zu weiteren Verstößen ein. Wir fordern den
Bund dazu auf, darauf hinzuwirken, dass die Verfahren vor den Verwaltungsgerichten auf Grund
der Dringlichkeit der Wohnungsnot bei Zweckentfremdung deutlich verkürzt werden.

Wir begrüßen das vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in Auftrag gegebene Gutachten
über die Genehmigungspflicht, wenn in Milieuschutzgebieten Mietwohnungen in möblierte
Wohnungen oder Zimmer auf Zeit umgewandelt werden. Wir unterstützen die Bezirke in ihrem
Anliegen, gegen die überbordende befristete Vermietung einzelner Wohnungen, Zimmer und sogar
Betten vorzugehen und Wege zu erproben und zu nutzen, um die Genehmigung hierfür zu
untersagen. Dies ist in Milieuschutzgebieten möglich, da dort der Erhalt der sozialen
Durchmischung und der Schutz der Wohnbevölkerung das oberste Ziel ist. Zudem sollen alle
bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um gegen die zunehmende
Kurzzeitvermietung vorzugehen.

Wir begrüßen, dass die Bezirksämter Neukölln und Pankow trotz der erschwerten Bedingungen

das Vorkaufsrecht im Fall der Weichselstraße und des Tuntenhauses ausgeübt haben. Wir kämpfen im Bund dafür, dass das Vorkaufsrecht weiterentwickelt und so ausgestaltet wird, dass es wieder leichter angewendet werden kann, und kritisieren die FDP scharf dafür, dass sie das verhindert.

Generell sprechen wir uns für ein allgemeines, preislimitiertes kommunales Vorkaufsrecht aus. Wir wollen einen Weg erarbeiten und rechtlich prüfen lassen, wie die Wertermittlung für die Immobilienbewertung am Ertrag aus Mieteinnahmen gemessen werden kann und nicht nach dem Marktwert erfolgt. Hierbei ist auch der Zuschnitt der Bodenrichtwertzonen zu überprüfen.
Weitere Maßnahmen wie eine Fristverlängerung für die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechtes, verschärfte Abwendungsvereinbarungen und eine landesweite Koordinierungsstelle sind erforderlich, um die Anwendung effektiv und schlagkräftig zu ermöglichen. Die Ausnahme vom Vorkaufsrecht bei Zwangsversteigerungen muss abgeschafft werden.

Soziale Ungleichheit wird durch weitere Diskriminierungsformen verstärkt. Insbesondere Frauen, die von häuslicher Gewalt betroffen sind, Menschen mit geringem Einkommen, Geflüchtete, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Alleinerziehende, Schwarze Menschen und People of Color sind von hohen Mieten und dem knappen Angebot besonders betroffen.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Berlin wirkt sich auf die Anwerbung aller Beschäftigten negativ aus, aber besonders auf die Gewinnung von Auszubildenden (Azubi), die sich die Mieten in Berlin kaum leisten können. Wir fordern die Gründung eines Azubiwerks.
Als Vorbild gelten das Studierendenwerk Berlin sowie die Azubiwerke Hamburg und München. Die Kernaufgabe des Azubiwerks soll darin bestehen, Auszubildenden günstige Wohnheimplätze anzubieten, ihnen Beratungsangebote zur Sicherung ihrer Ausbildung zu machen und zur Steigerung der Attraktivität von Ausbildungsberufen beizutragen.

Studien und Gerichtsurteile zeigen auf, dass es auf dem Wohnungsmarkt systematisch zu Ungleichbehandlungen und Diskriminierung kommt. Der letzte Bericht der Antidiskriminierungsstelle des Bundes führt für das Jahr 2023 insgesamt 325 Anfragen zum Wohnungsmarkt auf. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz muss im Bund novelliert und die Ausnahmen für die Wohnungswirtschaft dringend gestrichen werden. In Berlin haben wir in unserer Regierungszeit eine Fachstelle für das gesellschaftliche Handlungsfeld Mieten/Wohnen eingerichtet – und damit einen horizontalen Ansatz in der Antidiskriminierungspolitik gestärkt. Wir fordern, dass insbesondere die landeseigenen Wohnungsunternehmen sich an die dort entwickelten Standards einer diskriminierungssensiblen Vermietungspraxis halten.

Wir treten für neue Wohnformen ein, die vielfältige Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zulassen, insbesondere Wohnprojekte für ältere Menschen, generationenübergreifendes Wohnen, Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften verschiedener Größe für Menschen mit und ohne Behinderungen. Diesen Projekten ist gemeinsam, dass sie die gegenseitige Unterstützung erleichtern.

Um Ansätze wie „Wohnen für Hilfe“ (Jüngere bekommen Wohnraum, Ältere dafür Hilfe) zu ermöglichen und zu fördern, sollte es ein Recht auf Untervermietung für solche Fälle geben.

Berlin hat zu wenig barrierefreie und altersgerechte Wohnungen sowie solche, die uneingeschränkt für Rollstuhlnutzer*innen nutzbar sind. Bei Neubauten regeln die Vorgaben der Landesbauordnung die Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Hinblick auf den Zugang zum Gebäude und den Wohnräumen. Die ab 2025 geltende Vorschrift, dass in neu gebauten Gebäuden mit mehr als 100 Wohnungen eine für Rollstuhlnutzer*innen nutzbar ist, muss allerdings schon für deutlich kleinere Gebäude gelten.

Wir benötigen darüber hinaus auch mehr altersgerechtes und barrierefreies Wohnen im Bestand.

Dort, wo Umbauten geplant sind, sollen auch barrierefreie Wohnungen gefördert werden.

Zu viele Menschen in Berlin haben jedoch gar keine Wohnung. Und unser ambitioniertes Ziel, Obdachlosigkeit bis 2030 zu beenden, rückt aufgrund der Untätigkeit der derzeitigen Regierung in immer weitere Ferne.

In Anlehnung an den Nationalen Aktionsplan des Bundes fordern wir einen spezifischen Berliner Maßnahmenplan, der die bundesweiten Strategien berücksichtigt und eigene lokal angepasste Konzepte entwickelt. Wichtig ist hierbei auch die Implementierung messbarer Ziele sowie eine kontinuierliche Überwachung und Evaluierung des Fortschritts. Die städtischen Wohnungsunternehmen müssen zudem verpflichtet werden, einen bestimmten Prozentsatz ihres Bestandes für diese Zwecke bereitzustellen. Im Zuge großer Neubauprojekte sollen Wohneinheiten dafür eingeplant werden, um das Wohnungsangebot nachhaltig abzusichern.

Housing First stellt ein zentrales Instrument dar und sollte deshalb weiter massiv ausgebaut und konsequent verfolgt werden. Das Housing First- Programm hat sich international und auch in Berlin als wirksame Strategie erwiesen, da es nicht nur dauerhaften Wohnraum ohne Vorbedingungen bietet, sondern auch die notwendige Unterstützung, um langfristig stabile Lebensverhältnisse zu erreichen.

Das Geschützte Marksegment muß dringend reformiert und umfassend weiterentwickelt werden, um seiner ursprünglichen Intention wieder gerecht zu werden - nämlich Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt chancenlos sind, mit Wohnraum zu versorgen. Hierfür braucht es u.a. eine Vergabe der Wohnungen nach Dringlichkeit und einheitliche Prüfkriterien sowie die Erhöhung der Anzahl an Wohnungen auf 2.500, die jährlich darüber bereitgestellt werden sollen. Familiengerechte und barrierearme Wohnungen sollen hierbei verstärkt angeboten

werden.

Bestehende Notunterkünfte sollten mittelfristig in reguläre dauerhafte Wohnungen umgewandelt
werden. Dies ermöglicht es, Menschen direkt in eine stabile Wohnsituation zu bringen,
anstatt sie in temporären Unterkünften unterzubringen.

Die Unterbringung wohnungsloser Menschen soll auch rechtlich neu geordnet werden. Wir wollen
ein Unterbringungsgesetz schaffen, dass Mindeststandards in der Versorgung, Beratung und
Vermittlung beinhaltet. Schutzräume für obdachlose Menschen sind von zentraler Bedeutung.
Kostenlose Mahlzeiten und Notübernachtungen sind ein zentraler Bestandteil einer Infrastruktur, die den Ärmsten helfen soll. Im öffentlichen Raum braucht es mehr Wasserspender und öffentliche Duschen. Zusätzlich verurteilen wir menschenfeindliche
Architektur aufs Schärfste und fordern den sofortigen Abbau.

Flankiert werden muss dies alles durch eine umfassende sozialpädagogische und psychologische
Betreuung und Unterstützung auf Augenhöhe. Dabei sollte der Fokus mehr bei aufsuchender
Sozialarbeit liegen anstatt stationärer Beratungsstellen. Wir fordern daher den Einsatz
multiprofessioneller Teams, die aus medizinischem Fachpersonal, psychotherapeutisch
geschulten Kräften, Sicherheitskräften, Übersetzungsdiensten und Sozialarbeitenden bestehen.
Unter ihnen befinden sich überdurchschnittlich viele diskriminierte und vulnerable
Personengruppen, zum Beispiel LSBTIQ oder chronisch kranke Menschen und Menschen mit
Behinderung. Wir fordern Beratungsangebote, die verstärkt diese Personengruppen unterstützen. Um Wohnungs- und Obdachlosigkeit präventiv zu verhindern, fordern wir den
Ausbau von frühzeitigen Unterstützungssystemen um Menschen in finanziellen Schwierigkeiten
schnell und unbürokratisch zu helfen. Sozial- und Schuldnerberatungen sind stärker zu
fördern, um Betroffene bereits vor dem möglichen Wohnungsverlust zu unterstützen. Damit
Menschen erst gar nicht wohnungslos werden, muss alles getan werden um Zwangsräumungen zu

verhindern. Steigende Wohn- und Energiekosten dürfen nicht dazu führen, dass Menschen ihre Wohnung aufgrund von Miet- und Energieschulden verlieren. In diesem Fall sollte über ein Kündigungsmoratorium nachgedacht werden.

Für Menschen, die Bürgergeld, Grundsicherung im Alter und bei voller Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Leistungen nach dem Asylbewerber- Leistungsgesetz erhalten, wird die Miete nur bis zu einem bestimmten Betrag übernommen, der vom Land Berlin festgelegt wird. Auch wenn der jeweilige Betrag lediglich als Richtwert gedacht ist, weichen die Jobcenter und Sozialämter nur äußerst selten davon ab. Dies führt dazu, dass immer mehr Menschen Teile der Miete aus dem ohnehin zu niedrigen Regelbedarf zahlen müssen oder längst nicht mehr in jedem Teil der Stadt wohnen können.

Um zu verhindern, dass arme Menschen noch stärker als bisher auf bestimmte Kieze beschränkt werden, müssen die Werte für die angemessene Miete künftig so berechnet werden, dass sie die Besonderheiten der Bezirke und Stadtteile stärker berücksichtigen.

Neben allen Maßnahmen, die für einen bezahlbaren Wohnraum sorgen, dürfen wir auch nicht die FLINTA*-Personen aus dem Blick verlieren, die gezwungen sind, aufgrund von Gewalt ihren Wohnraum zu verlassen. Wir setzen uns dafür ein, dass vom Land Berlin genügend Frauenhäuser und Schutzplätze finanziert und gebaut werden, damit jeder FLINTA*-Person, die von häuslicher Gewalt betroffen ist, ein Wohnungsangebot gemacht werden kann.

Wir möchten die dezentrale Unterbringung von Geflüchteten in den Berliner Bezirken vorantreiben, um Massenunterkünfte wie jene in Tegel und auf dem Tempelhofer Feld zu vermeiden.

Dafür muss der Senat gemeinsam mit den Bezirken das MUF-Programm (Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge) aus dem Jahr 2018 zügig vorantreiben, damit das Ziel 1.000 zusätzlicher Plätze

pro Bezirk zeitnah erreicht wird.

Dabei ist es zentral, die gesamte Infrastruktur in den umliegenden Gebieten der neuen Unterkünfte auszubauen und die Bezirke sowohl finanziell als auch personell vom Land zu unterstützen, damit eine angemessene soziale Betreuung vor Ort gewährleistet werden kann.

Die Vergabe des Betriebs von Flüchtlingsunterkünften darf nicht allein auf den Preis ausgerichtet sein. Zukünftig sollen rein gewinnorientierte Betreiber keine Verantwortung für Flüchtlingsunterkünfte übernehmen. Aktuelle Verträge mit Betreibern, die auf überzogene Gewinne abzielen, wollen wir schnellstmöglich abwickeln und neu vergeben. Es ist notwendig, einen Rahmenvertrag zu schaffen, der sozialorientierte Träger und Betreiber einbezieht, die sowohl eine hohe Betreuungsqualität sicherstellen als auch eine faire Vergütung für ihr Personal gewährleisten und eng in die soziale Struktur Berlins eingebunden sind.

Wir fordern den Berliner Senat dazu auf, zusätzliche Vereinbarungen mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Wohnungsunternehmen über Wohnungskontingente für geflüchtete Menschen abzuschließen, damit Geflüchtete, die seit Jahren in Gemeinschaftunterkünften wohnen, endlich in regulären Wohnungen ziehen können. Darüber hinaus muss den geflüchteten Menschen gestatten sein, auch aus Erstaufnahmeeinrichtungen auszuziehen, wenn sie selbst Wohnung auf dem Markt finden. Deshalb ist es auch dringend notwendig, dass geflüchtete Menschen unabhängig von der Dauer des Aufenthaltsstatus Zugang zum Wohnberechtigungsschein bekommen

Der klimaneutrale Umbau der Wärmeversorgung schützt die Berliner*innen vor der fossilen Inflation und schafft Verlässlichkeit und Bezahlbarkeit. Die Wärmewende ist eine der wichtigsten ökosozialen Zukunftsfragen in Berlin. Nur wenn wir die erneuerbare Wärmeversorgung und die energetische Gebäudesanierung in Berlin voranbringen, werden wir die

gesellschaftlich vereinbarten Klimaschutzziele erreichen und die Energiekosten langfristig
bezahlbar halten. Die enormen Kostensteigerungen bei den Heiz- und Betriebskosten bereiten
viele Berliner*innen zwischenzeitlich große finanzielle Sorgen. Deshalb müssen wir jetzt
energiepolitisch umsteuern und die Wärmewende konsequent einleiten und steuern.

Die Anreize für Immobilienbesitzende in Form von Modernisierungsumlagen zu Lasten der
Mieter*innen haben bisher nicht dazu geführt, dass der Gebäudebestand in nennenswertem
Umfang energetisch saniert worden ist. Gründe dafür liegen u.a. in den schwierigen
Rahmenbedingungen, wie z.B. Baukosten und Fachkräftemangel.

Um eine Paris-konforme Gebäudeeffizienz zu erreichen, wollen wir neue Wege gehen. Deshalb
werden wir bestehende Fördermodelle für Sanierungen weiterentwickeln, um die bislang zu
niedrige energetische und barrierefreie Sanierungsquote deutlich zu erhöhen. Damit sollen
die finanziellen Voraussetzungen insbesondere für kleine Vermieter*innen verbessert werden
und gleichzeitig die Mieter*innen vor hohen Mietsteigerungen geschützt werden. Für eine
gerechte Verteilung der Kosten zwischen Vermieter*innen, Mieter*innen und dem Land Berlin
streben wir deshalb im Bund die Einführung des Drittelmodells an. Wir fordern, dass geprüft
wird, ob das Land Berlin die Möglichkeit hat, ein kosteneffizientes Stufenmodell einzuführen, das die weitgehend warmmietneutrale Sanierung von Bestandsgebäuden nach dem
Prinzip "die schlechtesten zuerst" voranbringt. Beim GEG möchten wir zudem die Perspektive
der Mieter*innen weiter stärken und hierfür sozial nachsteuern.

Der zweite Baustein der Wärmewende ist neben der Gebäudeeffizienz die erneuerbare
Wärmeversorgung. Ziel ist die Beendigung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und die
vollständige Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien. Mit dem
Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der
Wärmenetze haben wir Bündnisgrünen in der Bundesregierung wesentliche Weichen dafür

gestellt. Jetzt gilt es, diese mit Maßnahmen auf Landesebene zu unterstützen und zu flankieren. Wir wollen Hauseigentümer*innen dabei unterstützen, von fossile Heizungstechnik wegzukommen. Dazu wollen wir zum Beispiel das Landesförderprogramm Heizungstausch ausbauen und ein Bonusprogramm für Handwerker*innen beim Wärmepumpeneinbau auflegen. Zudem fordern wir die Neuauflage der Förderung des „Effiziente Gebäude PLUS“ und möchten dieses um den Einbau von Wärmepumpen ausweiten. Es gibt gerade auch in den Einfamilienhaussiedlungen in den Stadtrandlagen viele Menschen, die Beratung und Begleitung brauchen, wenn ihre alte Heizung ausgetauscht werden muss. Wir wollen das Bauinformationszentrum sowie die Energieberater*innen stärken, die es gerade in den Handwerksinnungen gibt, bei den Schornsteinfeger*innen, den Heizungsbauer*innen und Klempner*innen.

Nach dem Vorbild anderer Bundesländer wollen wir ein Landesprogramm für den Neubau von Nahwärmenetzen auflegen. Dabei wollen wir insbesondere genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Ansätze fördern. Denn auch bei der Wärmewende setzen wir auf Energie in Bürger*innenhand. Aber auch bei der Wärmeversorgung muss darauf geachtet werden, die Kosten bezahlbar zu halten und gerecht zu verteilen. Wir fordern deshalb eine Ausweitung der Landesfernwärmeregulierung, die sowohl Anwendung auf Fern- als auch Nahwärmenetze und Contracting Modelle finden soll. Wir brauchen eine Kostentransparenz und effektive Wärmepreiskontrolle.

Bauen wir die Stadt von morgen - für einen sozial-ökologischen Um- und Neubau

Für den strategischen Umbau des Berliner Wohnungsmarkts hin zu mehr Gemeinwohl spielt der Neubau eine wichtige Rolle. Der „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040“ des Landes Berlin sieht einen Bedarf von 222.000 neu zu errichtenden Wohnungen in unserer Stadt bis zum Jahr 2040, wovon die Hälfte im gemeinwohlorientierten Segment entstehen soll. Solche Prognosen weisen zwar Schwächen auf, der Mehrbedarf ist aber unbestritten da. Der Neubau von Wohnungen wurde

zudem erheblich gebremst durch die Zinssteigerungen, die höheren Baukosten, Lieferengpässe oder inzwischen auch durch den Arbeits- und Fachkräftemangel. Wir Bündnisgrüne fordern, dass insbesondere Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen entstehen. Für eine älter werdende Bevölkerung brauchen wir mehr kleine, barrierefreie Wohnungen - dadurch können auch größere Wohnungen für Familien frei werden. Deswegen wollen wir gezielt den Neubau von diesen dringend benötigten Wohnungen anreizen. Um dies zu erreichen, möchten wir landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und das Studierendenwerk darin unterstützen, ihre Angebote auszubauen. Zudem möchten wir städtebauliche und rechtliche Instrumente weiterentwickeln und nutzen, um auch den privaten Sektor hierbei stärker in die Pflicht zu nehmen.

Für uns Bündnisgrüne ist klar, dass jeder Neubau heutigen Anforderungen an Klima-, Natur- und Artenschutz gerecht werden muss. Unter denselben Zielvorgaben steht für uns auch die Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds in allen Stadtgebieten, insbesondere in den stärker verdichteten Kiezen und Quartieren mit wenig Grün und Haushalten mit einem geringen Einkommen. Denn es geht damit um die Gesundheit und eine verbesserte Lebensqualität, die gerade in Vierteln mit viel Verkehrslärm, starker Luftverschmutzung und geringen Bewegungs- und Erholungsräumen dringend benötigt werden. Entsiegelungen und Begrünungen im Wohnumfeld und an Gebäuden verbessern die Lebensumstände vor Ort und schaffen insbesondere in Sommern mit extremer Hitze und Trockenheit Entlastung und Kühlung.

Bei allen größeren Neubauvorhaben sollen frühzeitig Mobilitätskonzepte erstellt und eine ausreichende und rechtzeitige Anbindung an den ÖPNV der Gebiete sichergestellt werden. Unter dem Motto der Stadt der kurzen Wege sollen Neubauquartiere neben einer sozialen Mischung auch eine ausreichende Infrastruktur (Schulen, Kitas, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Freiflächen) sowie kulturelle und soziale Angebote umfassen. Um die Neuversieglung zu

minimieren, sollen Vorgaben zur Höhe der Gebäude überdacht werden. Die Planungen sollen
gerade in den Randbezirken auch in enger Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden erfolgen,
um doppelte Strukturen zu vermeiden und Bedarfe landesgrenzenüberschreitend zu decken.

Berlin hat kein Flächenproblem, sondern ein Umsetzungsproblem. Wir fordern, dass der Senat
endlich die Projekte und neuen Stadtquartiere praktisch umsetzt, die seit Jahren bei der
Stadtentwicklungsverwaltung in Planung oder bereits fertig geplant sind wie etwa im
Schumacher Quartier oder der Neuen Mitte Tempelhof, statt immerzu öffentliche Diskussionen
über neue Flächen anzuzetteln, die ihrerseits wieder einen jahrzehntelangen Vorlauf
benötigen.

Wo gebaut wird, müssen Flächen effizient genutzt werden und durch Bau in höherer Geschosszahl mehr Wohnungen ermöglicht werden. Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll, dort
zu bauen, wo aktuell schon Flächen versiegelt sind – wie etwa beim Zentralen Festplatz in
Mitte. Deshalb setzen wir uns dafür ein, dass auf dieser Fläche ein urbanes Quartier mit gut
2.000 neuen Wohnungen entsteht. Da wo Versiegelungen bereits vorhanden sind, müssen Flächen
zudem effizienter genutzt werden - wie etwa durch mehrere Geschosse Wohnungsbau über bisher
eingeschossigen Supermärkten. Überdies ist für den Klimaschutz das Einsparen von wertvollen
Ressourcen, die Verringerung von Flächenneuinanspruchnahme sowie die Bestandsentwicklung
durch Umnutzung und Umbau statt Abriss ein wichtiger Beitrag. Gleichzeitig steigt der
Wohnflächenverbrauch pro Person weiter kontinuierlich an, was nicht nur zur sozialen
Ungleichheit beiträgt, sondern auch unökologisch ist. Wir sehen an vielen Orten
Nachverdichtungspotential, welches bereits vorhandene Infrastrukturen mit nutzen und im
besten Fall ohne zusätzliche bzw. mit vergleichsweise wenig Flächenversiegelung realisiert
werden kann. Gleichzeitig muss gerade die soziale Infrastruktur von Anfang an mitgeplant
werden, wenn neuer Wohnraum entsteht. Trotz der Wohnungsknappheit zieht unsere Stadt viele

gut ausgebildete junge Menschen aus ganz Deutschland und aller Welt an. Wir möchten, dass
Berlin weiter wächst und dabei noch attraktiver wird!

Indem wir Büros und Gewerbe zu Wohnungen umbauen, Häuser aufstocken, Dachgeschosse ausbauen,
Flächen mit Wohnungsbau nachverdichten, Leerstandflächen nutzen, können tausende neue
Wohnungen entstehen. Wo gebaut, aufgestockt oder aus- und umgebaut wird, soll zugleich die
Entsiegelung von Grundstücksflächen, Begrünung von Höfen, Fassaden oder Dachflächen
erfolgen. Hierzu soll auch das Instrument von Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen
verstärkt genutzt werden. **Die Strategie der doppelten Innenentwicklung** führt zu höherer
Wohnqualität, besserer Klimaanpassung und mehr Biodiversität.

Innenhöfe haben auch als Orte des gemeinsamen Soziallebens eine wichtige Funktion. Darüber
kommt gerade grünen Innenhöfen auch eine wichtige stadtklimatische Bedeutung, die wir
erhalten wollen, auch wenn es zu behutsamen Nachverdichtungen kommt. Die
Anwohner*innenschaft muss in mögliche Planungsprozesse von Anfang an mit eingebunden und vor
allem auch ernst genommen werden. Wo aufgestockt oder ausgebaut wird, soll gleichzeitig die
Entwicklung von Biotopflächenfaktor-Landschaftsplänen ausgelöst werden. Das führt zu mehr
Biodiversität, Entsiegelung, urbanem Grün und damit sukzessive zu mehr Klimaanpassung und
gleichzeitig mehr Wohn- und Lebensqualität. Die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der
Natur bestätigt uns in unserem Ziel der Netto-Null-Versiegelung ab dem Jahr 2030. Auch vor
diesen Hintergründen unterstützen wir deshalb das Volksbegehren BäumePlus-Gesetz der
Initiative BaumEntscheid. Das von der Initiative vorgelegte Gesetz zeigt einen Weg auf,
Berlin klimaresistent umzugestalten und die Lebensqualität der Berliner*innen nachhaltig zu
verbessern.

Der Wohnungsbau sollte nicht nur sozial-ökologischen Prinzipien gerecht werden, sondern auch

den Bedürfnissen junger Menschen entsprechen. Es müssen deshalb von Anfang an öffentliche Räume für Jugendliche mitgeplant werden sowie Jugendliche bei den Planungen beteiligt und eingebunden werden. Insgesamt fehlt es an unkommerziellen Freiräumen in der Stadt. Deshalb wollen wir prüfen, wie leerstehende Flächen beispielsweise in Malls oder in Bürogebäuden für den unkommerziellen Aufenthalt und Austausch genutzt werden können.

Darüber hinaus wollen wir bei der Planung sicherheitspolitische Aspekte wie beispielsweise Beleuchtungskonzepte, klare Wegführung und Notfallzugänge berücksichtigen und fordern den Senat auf, bei der Planung neuer Wohngebiete städtebauliche Maßnahmen zu entwickeln, die Kriminalitätsprävention und öffentliche Sicherheit verstärken und hierzu entsprechende Expertise einzubinden.

Das Tempelhofer Feld hat eine große soziale und ökologische Bedeutung für unsere Stadt. Das Ergebnis des Volksentscheids ist nicht nur für uns, sondern natürlich auch für jede Berliner Regierung bindend und verpflichtend. Wir Berliner Grüne lehnen die Bebauung des Tempelhofer Feldes in jeder Form ab. Der Senat sollte das Ergebnis seines eigenen Verfahrens ernst nehmen. Der sogenannte Dialogprozess hat eine Bebauung klar abgelehnt. Die ausgewählten Bürger*innen aus der ganzen Stadt haben sich für den Erhalt des Tempelhofer Feldes und insbesondere seiner Ränder ausgesprochen, die zu den meist genutzten Flächen gehören. In der Konsequenz muss der vom Senat gestartete Wettbewerb gestoppt werden.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind mit ihren ca. 360.000 Wohnungen ein wichtiges materielles und soziales Vermögen des Landes. Wir Bündnisgrünen sehen die Verpflichtung, den landeseigenen Wohnungsbestand unter sozialen und klimapolitischen Zielsetzungen zu verwalten. Die Mieter*innen haben mit ihren Mieten die Baudarlehen zurückgezahlt und so das Landesvermögen erweitert. Die dringend nötigen Neubauprogramme müssen finanziert werden.

Solange große Investitionen in den Wohnungsbestand notwendig sind, wollen wir auf Gewinnabführungen an den Landeshaushalt verzichten. Angesichts der niedrigen Fluktuation und des großen Bedarfs setzen wir uns für eine Erhöhung der derzeitigen WBS-Vermietungsquote ein. Wir fordern eine weitere Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen durch die Stärkung von Mieter*innenbeiräte auf Gebäude- und Quartiersebene. Dadurch wird gewährleistet, dass die Interessen von Mieter*innen bei Bau- und Sanierungsprojekten und Mietpreispolitik stärker berücksichtigt werden.

Wir setzen uns für klare und stärkere Mietbegrenzungen ein, die sich transparent am jeweiligen Mieterhaushalt bemessen und nicht wie jetzt am Wohnungsunternehmen. Auch setzen wir uns für Instrumente wie einen „Mietendimmer“ angelehnt an die rot-grün-roten Regelungen ein. Damit soll sichergestellt werden, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen weiterhin die ortsübliche Vergleichsmiete unterschreiten und Neuvermietungen stärker begrenzen, um weiterhin mietpreisdämpfend für die ganze Stadt - auf den Mietspiegel - zu wirken. Die Kooperationsvereinbarung des Senats mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen sollte auch bezüglich der Härtefallregelung für einkommensschwache Haushalte verbessert werden, gerade für Haushalte, die in schlecht sanierten Beständen mit hohem Instandsetzungsbedarf leben.

Um den landeseigenen Wohnungsbestand zu erweitern, ist eine deutliche Steigerung des LWU-Neubaus vorrangig von geförderten Wohnungen und ein weiterer Ankauf von größeren Paketen ehemaliger wie bald auslaufender Sozialwohnungen besonders in den Bezirken notwendig, in denen es nur noch wenige gebundene Wohnungen gibt. Voraussetzung muss sein, dass in die zu zahlenden Preise für Ankäufe von abgestoßenen Beständen großer renditeorientierter Wohnungsunternehmen der tatsächliche Gebäudezustand und der zu erwartende Instandsetzungsbedarf vollumfänglich eingerechnet wird.

Um den LWU diesen kapitalintensiven Weg zu ermöglichen, wollen wir hierfür die Zuführung von Eigenkapital aus dem Landeshaushalt prüfen. Da das mit Vermögenszuwachs des Landes verbunden ist, ist dies schuldenbremsenneutral über Kredite möglich. Die Landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen aber im Gegenzug endlich dazu verpflichtet werden, ihre Neubau-Roadmap jetzt zu aktualisieren, weil die Planungen bisher nur bis ins Jahr 2026 reichen.

Auch im Neubau gibt es kostensparende Strategien, wie etwa Modul- und seriell gefertigte Typenbauten. Außerdem sollten die LWU vor dem Hintergrund einer größeren Planungssicherheit für die Bauwirtschaft und um dringend erforderlichen Innovationen wie z.B. dem Holzbau zum Durchbruch zu verhelfen ihre Bauleistungen gemeinsam planen und mit einer langfristigen Umsetzungsperspektive ausschreiben, um durch Skaleneffekte eine Kostendegression zu erreichen. Die Ausschreibungen sollen trotzdem ermöglichen, dass kleine und mittelgroße Unternehmen aus der Region in die Leistungserbringung eingebunden **werden**. Bestehende Probleme bei der Umsetzung, z.B. im Bereich des Denkmalschutzes, müssen analysiert und Lösungen gefunden werden, um auch auf diesem Wege den landeseigenen Wohnungsbestand dauerhaft zu erhöhen.

Wohnungsgenossenschaften bieten einen Weg zwischen individuellem Eigentum und Wohnen zur Miete. Für sehr viele Berliner*innen bedeutet eine Genossenschaftswohnung die Sicherheit, bis ins hohe Alter bezahlbar wohnen zu können. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist eine tragende Säule des gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktes in Berlin. Wir möchten die Genossenschaften bedarfsgerecht stärken, um die Zahl genossenschaftlicher Wohnungen in Berlin deutlich zu erhöhen. Wir wollen ein Bündnis auf Augenhöhe und als Partner*innen für einen gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt für breite Schichten schließen. Sowohl den Ankauf wie auch den Neubau wollen wir gemeinsam mit ihnen strategisch aufstellen und sie dafür

strukturell und nachhaltig stärken. Ihnen soll deutlich mehr Bauland per Erbbaurechtsvertrag überlassen werden, der die Interessen beider Vertragspartner fair berücksichtigt. Wir wollen, dass Genossenschaften perspektivisch einen gleichwertigen Beitrag zur Wohnraumversorgung beitragen können, wie die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Bei Erbbaupacht sprechen wir uns für deutlich längere Laufzeiten von mindestens 99 Jahren, für niedrigere Erbbauzinsvereinbarungen bis hin zu 0%, für einen Mindestanteil von mindestens 30% des ausgewiesenen Baulandes für Genossenschaften bei der Entwicklung öffentlicher Stadtquartiere sowie für Landesbürgschaften, die bei Bankkrediten den Beleihungsnachteil von Erbbaurecht ausgleichen, aus. Wir schließen die Veräußerung öffentlicher Liegenschaften weiterhin grundsätzlich aus. Im Falle von Genossenschaften machen wir nur dann eine Ausnahme, wenn belegt wird, dass das konkrete Projekt im Falle einer Erbbaupachtvergabe auch trotz einer Landesbürgschaft nicht realisiert werden kann. In diesem Fall wollen wir die Möglichkeit des leistbaren Grundstückserwerbs versehen mit einer vertraglich vereinbarten Rückkaufoption zu gleichen Konditionen sowie die Öffnung für einkommensschwache Haushalte erreichen. Konzeptverfahren für größere Grundstücke möchten wir vereinfachen und beschleunigen sowie kleinere Grundstücke per Losverfahren an Genossenschaften direkt vergeben. Wir prüfen, wie der Gremienvorbehalt am Ende der Entwicklungsphase eines Bauvorhabens angepasst werden kann, um Genossenschaften eine hohe Planungssicherheit zu bieten. Bei der Planung von Neubaugebieten sollen sie zukünftig frühzeitig eingebunden und der Anteil der Flächen für spekulationsfreie, privatwirtschaftliche Nutzungsgemeinschaften erhöht werden. Die Finanzierung der Genossenschaftlichen Immobilienagentur (GIMA) soll sichergestellt werden, damit Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger ihre Bestände auch durch den Ankauf von privaten Eigentümern vergrößern können. Die Richtlinie für das Förderdarlehen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen muss dringend reformiert

werden, damit endlich Menschen mit geringen und mittleren Einkommen beim Erwerb auch unterstützt werden.

Das Studierendenwerk Berlin muss gerade angesichts des angespannten Wohnungsmarktes wieder in der Lage sein, ausreichend bezahlbare Wohnungen für Studierende anzubieten. Es darf nicht sein, dass jedes Semester tausende Studierende ohne klare Perspektive auf den Wohnheim-Wartelisten stehen. Bildungserfolg darf nicht davon abhängen, ob man sich die oftmals horrenden Mieten leisten kann. Darum wollen wir das Berliner Studierendenwerk finanziell stärken und den Neubau von Wohnraum für Studierende und Auszubildende besser fördern.

Wir begrüßen das Bundesmodell “Jung kauft alt” und setzen uns im Bund für zinsvergünstigte Darlehen mit tilgungsfreien Laufzeiten für junge Menschen und Familien ein, die in eine Genossenschaft eintreten wollen.

Außerdem setzen wir uns für eine lebendige Stadt ein, in der Menschen wohnen, die dort leben. Deshalb fordern wir eine höhere Zweitwohnsteuer von 25%.

Wir fordern darüber hinaus die Entwicklung einer Ankaufstrategie durch landeseigene Wohnungsunternehmen, durch Genossenschaften, durch die Berliner Bodenfonds GmbH sowie andere Gemeinwohlorientierte, um Wohnbestände dauerhaft zu sichern – und zwar gerade dort, wo das Neubaupotential gering und der Veränderungsdruck groß ist. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang die Einrichtung eines Instandsetzungs-Förderprogramms mit zusätzlichen sozialen Bindungen, da Genossenschaften und LWU Bestände mit hohen Instandsetzungsbedarf oftmals nicht kaufen können. Wir wollen zudem einen Förderweg erarbeiten, wie in finanzielle Notlage geratene Kleineigentümer*innen bei Instandsetzungs- und Sanierungsvorhaben unterstützt werden können, wenn sie dafür preisgünstigen Wohnraum anbieten.

Der Bestand mietpreisgebundener Sozialwohnungen nimmt in Berlin seit vielen Jahren rapide und dramatisch ab. Die Investitionsbank Berlin geht in ihrem jüngst veröffentlichten Bericht davon aus, dass diese negative Entwicklung fortlaufen wird. Wir setzen uns daher dafür ein, dass das Berliner Modell für die kooperative Baulandentwicklung weiterentwickelt und zukünftig bei Bauvorhaben 60% der Wohnungen dem geförderten und preisgebundenen Segment bei mindestens 40-jähriger Laufzeit zugehören müssen. Zudem soll die Eingriffschwelle für die Anwendung des Berliner Modells abgesenkt werden. Überdies begrüßen wir das sogenannte Neuköllner Modell, wodurch der Bezirk auch bei kleineren Nachverdichtungsprojekten einen Anteil an Sozialwohnungen einfordern kann. Wir setzen uns dafür ein, dass basierend auf den Neuköllner Erfahrungswerten Leitlinien entwickelt werden, die in allen Bezirken angewendet werden können, damit beim Bauen im Bestand und der (vertikalen) Nachverdichtung stadtweit soziale Kriterien Berücksichtigung finden. Zudem fordern wir, die kooperative Baulandentwicklung auch auf bezahlbares Gewerbe und Werkswohnungen für Berufe im öffentlichen und sozialen Bereich zu erweitern.

Wir wollen neue gemeinwohlorientierte Anschlussfinanzierungen prüfen wie auch die bestehende Ankaufförderung für Genossenschaften weiter entwickeln, damit Bestände mit auslaufenden Sozial- und Belegungsbindungen weiterhin sozial vermieten. Das wäre ein zentraler Baustein, um dem massenhaften Wegfall von gefördertem Wohnraum entgegen zu steuern.

Überdies begrüßen wir das sogenannte Neuköllner Modell, wodurch der Bezirk auch bei kleineren Nachverdichtungsprojekten einen Anteil an Sozialwohnungen einfordern kann. Wir setzen uns dafür ein, dass basierend auf den Neuköllner Erfahrungswerten Leitlinien entwickelt werden, die in allen Bezirken angewendet werden können, damit beim Bauen im Bestand und der (vertikalen) Nachverdichtung stadtweit soziale Kriterien Berücksichtigung finden. Zudem fordern wir, die kooperative Baulandentwicklung auch auf bezahlbares Gewerbe, und Werkswohnungen für Berufe im öffentlichen und sozialen Bereich zu erweitern.

Gleichzeitig bedeutet der soziale Wohnungsbau staatliche Investitionen in private Unternehmen, die dadurch Profite erzielen. Läuft die Sozialbindung aus, steigen die Mieten,
und die Gewinne fließen ab.

Die derzeit gut ausgestattete Wohnungsneubauförderung wollen wir mit deutlich längeren
Bindungen von mindestens 40 Jahren und einer Anpassung an die Preisentwicklung verbessern.

Um auch kleineren Wohnungsgenossenschaften den Bau von geförderten Wohnungen zu ermöglichen,
sollten für diese eigenkapitalersetzende Darlehen angeboten werden. Für genossenschaftliche
Neugründungen soll das Land ebenfalls Bürgschaften ermöglichen. Nach dem Vorbild von Hamburg
könnte Berlin mit den Genossenschaften auch 100 Jahre Belegungsbindungen erreichen.

Wir wollen, dass vorrangig Fördermittel für Haushalte mit geringerem Einkommen reserviert
werden und der Mindestanteil von Wohnungen für Haushalte mit besonderem Wohnbedarf deutlich
erhöht wird. Schwarz-Rot spielt hier die mittleren und unteren Einkommensgruppen gegeneinander aus, indem der Berechtigtenkreis erweitert wurde, ohne die Anzahl der
Sozialwohnungen insgesamt zu erhöhen.

Künftig muss in den Richtlinien ausgeschlossen bleiben, dass geförderte Wohnungen in
Eigentumswohnungen umgewandelt werden können. Selbst wenn Eigentümer die Fördermittel
vorzeitig zurückzahlen, darf wie in Bremen die Bindungszeit nicht mehr verkürzt werden.

Unser Ziel ist, dass mindestens die Hälfte der Wohnungen in Berlin gemeinwohlorientiert
angeboten werden. Davon profitieren alle Berliner*innen. Dazu kann auch die Neue Wohngemeinnützigkeit beitragen, die gerade auf Bundesebene beschlossen wurde. Wohnungen
sollen dauerhaft günstig vermietet werden, dafür bekommen die Vermieter*innen Steuervorteile. Wir setzen uns dafür ein, dass es auf Landes- und Bundesebene Investitionszuschüsse gibt, damit mehr Wohnungsunternehmen mitmachen.

Wir treten für neue Wohnformen ein, die vielfältige Formen des gemeinschaftlichen Wohnens

zulassen, insbesondere Wohnprojekte für ältere Menschen, generationenübergreifendes Wohnen, Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften verschiedener Größe für Menschen mit und ohne Behinderungen. Diesen Projekten ist gemeinsam, dass sie die gegenseitige Unterstützung erleichtern.

Die Schaffung neuen Wohnraums muss beschleunigt werden. Das sogenannte Schneller-Bauen-Gesetz des Senats erfüllt die in ihn gesetzten Erwartungen jedoch nicht, da es nicht zu einer wesentlichen Beschleunigung des Wohnungsbaus führt. Es ist geprägt von einem Mangel an Vertrauen in politische und fachliche Ziele sowie in der Bewältigung realer Herausforderungen der Bezirke. Die Schaffung solcher Doppelstrukturen wirkt sich nachteilig auf die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums aus.Die entscheidenden Probleme werden nicht angegangen, das für eine Beschleunigung von Anträgen und Verfahren wichtige Thema der Digitalisierung weitestgehend ausgespart. Dabei liegt gerade hier ein Hebel, um wirklich für Beschleunigung und effizienten Ressourceneinsatz zu sorgen. Gleiches gilt für das Thema Personalmangel, auf das Schwarz-Rot keine Antwort liefert. Stattdessen plant der Senat, neue Doppelstrukturen und kompliziertere Verfahren zu schaffen. Damit widerspricht das Gesetz dem parteiübergreifenden Prozess einer Verwaltungsreform, bei der die Zuständigkeiten zwischen Bezirken und Land nach Kompetenzen geordnet werden sollen. Wir kritisieren zudem, dass das Gesetz ökologische Standards schlieft und den Klimaschutz in der Stadt schwächt. Auch sollen Beteiligungsmöglichkeiten weiter erschwert und Fristen für eine angemessene Beteiligung verkürzt werden. Wir schließen uns der Kritik vieler Verbände – von der Architektenkammer über den NABU bis zum BUND – am Gesetzesvorhaben an und lehnen es in dieser Form ab. Dieses Gesetz widerspricht diametral den Leitlinien der Verwaltungsreform und schafft vor allem Doppelstrukturen. Um wirklich schneller zu bauen, müssen wir vor allem die Verfahren vollständig digitalisieren und ökologische Vorschriften von Beginn an mit berücksichtigen

statt sie erst zum Schluss zu prüfen. Beteiligungsformate wollen wir transparenter und
partizipativer gestalten.

Die Zahl der erreichbaren Baugenehmigungen und deren Umsetzung hängt in erster Linie von
einer ausreichenden Anzahl bauwilliger Antragstellenden ab. Leider hat sich in den letzten
Jahren gezeigt, dass Bauen in vielen Fällen weniger wirtschaftlich ist, als erworbene
Grundstücke liegen zu lassen und zu einem günstigen Zeitpunkt gewinnbringend zu veräußern.
Die Rendite aus Bodenwertsteigerungen war und ist genauso hoch, bzw. höher als durch eine
Bebauung der Grundstücke. Es ist zunehmend zu Spekulationsgeschäften und dadurch zu einer
Verknappung von Bauland gekommen, was ganz wesentlich zu den enorm gestiegenen
Baulandpreisen beigetragen hat. Dies erklärt auch den sogenannten „Bauüberhang“, also die
zum Teil beachtliche Differenz zwischen erteilten Baugenehmigungen und tatsächlich
errichteten Wohnungen. Steuervermeidungsmodelle wie Share Deals, durch die dem Land Berlin
Steuern in Millionenhöhe entgehen, machen diese Praxis zusätzlich lukrativ. Daher sollte auf
Landes- und auch auf Bundesebene darauf hingewirkt werden, dass sich Bauen lohnt und
Grundstücksspekulationen durch die Abschaffung von Steuervermeidungsmodellen ein Riegel
vorgeschoben wird. Wir schlagen ein Optionsmodell nach niederländischem Vorbild vor.
Unternehmen zahlen dabei anteilig so viel Grunderwerbsteuer, wie sie Anteile eines
Unternehmens erwerben. Damit würde ein wesentliches Hemmnis beseitigt werden, das einer
zügigen Wohnraumschaffung durch die Realisierung bereits erteilter Baugenehmigungen
entgegensteht.

Sozialgerechtes Wohnen beginnt im Bund

Wir Bündnisgrüne setzen uns auch im Bund für eine Politik ein, die zur dauerhaften
Entspannung des Wohnungsmarkts führt und notwendige energetische Investitionen in den
Gebäudebestand ermöglicht.

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist ein zentrales Vehikel, um den CO2-Ausstoß in unserer Stadt zu mindern, davon profitieren die Menschen in unserer Stadt und das Klima. Wir wollen verhindern, dass die notwendigen Sanierungen zu einer Verdrängung der bisherigen Bewohner*innen führt. Deswegen sollen die Kosten für die Sanierung fair zwischen Staat, Eigentümer*innen und Mieter*innen verteilt werden. Deswegen wollen wir die Modernisierungsumlage für Mieter*innen auf 4% und maximal 1.50€ pro Quadratmeter absenken und die Nutzung von Fördergeldern voraussetzen. Wenn Vermieter*innen das nicht tun, sollen sie die zusätzlichen Kosten nicht wie bislang auf die Mieter*innen umlegen können.

Wir fordern eine Länderöffnungsklausel, die Ländern und großen Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten eine eigene Mietgesetzgebung – wie beispielsweise die Einführung eines Mietendeckels –

oder einen bundesweiten Mietenstopp in angespannten Wohnungsmärkten ermöglicht. Die Mietpreisbremse muss als dauerhaftes Instrument etabliert, konsequent durchgesetzt und Lücken geschlossen werden. Damit Mieter*innen nicht nur der Klageweg bleibt, braucht es Instrumente, die Verstöße gegen die Mietpreisbremse deutlich reduzieren. So könnten beispielsweise Vermieter*innen verpflichtet werden, neuen Mieter*innen einen zertifizierten digitalen Nachweis vorzulegen, der Alt- und Neumiete entlang der Kappungsgrenze transparent machen muss. Darüber hinaus müssen Verstöße härter sanktioniert und Ausnahmen abgeschafft werden. Dies insbesondere um ihre Umgehung durch möblierte und befristete Mietverhältnisse zu verhindern. Wir fordern, dass Mieterhöhungen im Bestand weiter begrenzt werden. Dafür wollen wir die Kappungsgrenze auf 9% in drei Jahren absenken. Bestehende Indexmietverträge möchten wir deckeln und neue Indexmietverträge einschränken. Das Instrument des Mietspiegels wollen wir weiterentwickeln, so dass zukünftig Mietverträge der letzten 20 Jahre für die

Berechnung Berücksichtigung finden. Es kann nicht sein, dass die Grundsteuer weiterhin auf die Mieter*innen umgelegt wird, denn diese Steuer bezieht sich auf die Immobilie bzw. die Eigentümer*innen.

Wir begrüßen die Entlastungen vieler Berliner*innen durch die Wohngeldreform und die im Bundeskabinett beschlossene weitere Erhöhung des monatlichen Wohngeldes zum 1. Januar 2025.
Die Bezirke müssen aber dringend personell und digital so ausgestattet werden, dass sie das Wohngeld umgehend an die Berliner*innen, die einen Anspruch darauf haben, auszahlen können und diese nicht monatelang warten müssen. Es ist 2024 wirklich niemandem mehr zu erklären, dass in der Verwaltung noch Wohngeldanträge ausgedruckt und analog bearbeitet werden, was unnötig Zeit und Ressourcen kostet. Auch ist nicht tragbar, dass Rückfragen von der Behörde zum eingereichten Wohngeldantrag regelmäßig per Post zugestellt werden. Es reicht dabei keinesfalls aus, dass der Wohngeldantrag auf der Website digital abgeschickt werden kann, sofern er dann doch analog bearbeitet wird. Stattdessen muss das gesamte Antrags- und Bearbeitungsverfahren Ende-zu-Ende digital und medienbruchsfrei sein, wobei es die Wahlmöglichkeit der Bürger*innen auf analoge Kommunikation zu respektieren gilt. Um das zu erreichen, muss jetzt gehandelt werden. Dabei ist insbesondere die Nachnutzung bereits existierender digitaler Wohngeldverfahren aus anderen Bundesländern konsequent zu prüfen.Zudem müssen die Bezirke personell auch so aufgestellt sein, dass sie die ihnen darüber hinaus zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen können, um die Mieter*innen in ihren Kiezen und Ortsteilen zu schützen.

Die Angst vor dem Verlust der eigenen Wohnung treibt viele Mieter*innen um. Das liegt auch daran, dass es immer mehr vorgetäuschten Eigenbedarf gibt. Dabei wird Familien, Rentner*innen und Einzelpersonen ihr Zuhause genommen, um mehr Rendite mit der Wohnung zu machen. Dieses illegale Geschäftsgebaren lehnen wir ab, den vorgetäuschten Eigenbedarf

wollen wir endlich richtig sanktionieren. Eigenbedarfskündigungen wollen wir durch verschiedene Maßnahmen wie die Prüfung der Umkehr der Beweispflicht, ob der Eigenbedarf gerechtfertigt ist, die statistische Erfassung von ausführlichen Informationen zu Eigenbedarfskündigungen durch die Zivilgerichte und ein Umwandlungsregister zur Kontrolle durch Mieter*innen und Behörden stark einschränken. Zudem soll er nur noch zugunsten enger Familienmitglieder ausgesprochen werden dürfen. Und wir setzen uns für einen generellen Schutz von vulnerablen Gruppen ein, insbesondere bei Alter, Krankheiten, Pflegebedürftigkeit oder einer Behinderung sowie für Menschen mit minderjährigen Kindern. Den Schutz vor ordentlichen Kündigungen wollen wir verbessern, indem Mieter*innen diese durch eine Nachzahlung innerhalb einer Schonfrist abwenden können. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Märkten soll weiterhin untersagt bleiben.

Zu große Unterschiede zwischen Bestands- und Angebotsmieten machen Umzüge unattraktiv. Doch die Wohnbedürfnisse verändern sich über den Lebensverlauf. Mal braucht es mehr Platz für Kinder oder Home-Office, in späteren Lebensabschnitten können Treppen und andere Barrieren zur Belastung werden. Viele Senior*innen wollen möglichst lange selbstständig zuhause wohnen bleiben und verzweifeln, weil es zu wenig barrierefreie, bezahlbare Wohnungen gibt. Umgekehrt nutzt die Generation Ü65 im Schnitt 68,5 qm Wohnfläche, der steigende Wohnflächenverbrauch trägt so auch zur sozialen Ungleichheit bei. Wir wollen erleichtern, dass Menschen die für ihre Lebenssituation passende Wohnung finden können. Das steigert die Zufriedenheit und entlastet auch den Wohnungsmarkt, denn aktuell werden viele größere Wohnungen von Einzelpersonen und Paaren bewohnt, während Familien oder WGs dringend große Wohnungen suchen.

Um Umzüge zu erleichtern, können Beratungen und eine gesetzliche Regelung zum Wohnungstausch helfen, wie etwa einen Rechtsanspruch auf Wohnungstausch unter Beibehaltung der Mietkonditionen. Wir wollen, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen als Vorbilder

vorangehen und verschiedene Modelle testen, die die Inanspruchnahme attraktiv machen und diese aktiv weiterentwickeln. Dazu sollen auch Strategien und Erfahrungen anderer Städte, Kommunen und Wohnungsunternehmen ausgewertet und einbezogen werden.

Um dem gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau die notwendigen Flächen zur Verfügung stellen zu können, braucht es außerdem eine gemeinwohlorientierte Bodenvorratspolitik. Dafür muss der Bund geeignete Flächen aus den Beständen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Gesellschaften in Kontrolle des Bundes für die Länder und Kommunen zu vergünstigten Konditionen bereitstellen. Er muss außerdem die erforderlichen finanziellen Kapazitäten zur Verfügung stellen, um den strategischen Ankauf von privaten Flächen zu erleichtern.

Die Möglichkeit der steuerfreien Mitnahme von Wertsteigerungen nach 10 Jahren führt zu regelmäßigen Verkäufen von Immobilien, treibt die Preisspirale an und erhöht damit den Druck auf Mieter*innen. Wir fordern, bei vermieteten Immobilien die Haltefrist für zukünftige Wertsteigerungen und die Möglichkeit des steuerfreien Verkaufs abzuschaffen.

Der Bund muss außerdem die Mittel für die soziale Wohnraumförderung weiter erhöhen. Zudem soll er mit den Ländern Belegungs- und Mietpreisbindungen von mindestens 50 Jahren vereinbaren – auch bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen durch die Eigentümer*innen. In Zukunft sollen Gelder des Bundes zur Wohnraumförderung nicht nur zur Finanzierung von Neubau und Ankauf möglich sein, sondern auch für Instandhaltungsprogramme.