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

Gremium:	Landesvorstand
Beschlussdatum:	24.10.2024
Tagesordnungspunkt:	TOP 3 Leitantrag zum Thema Mieten & Wohnen

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.

Etwa 84 Prozent der Berliner Haushalte wohnen zur Miete, dabei wendet rund ein Drittel fast die Hälfte des Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. Fast zwei Drittel der Berliner Haushalte sind WBS-berechtigt, wobei das entsprechende Angebot in unserer Stadt nicht ausreichend zur Verfügung steht. Der Neubau geht vielfach völlig am Bedarf vorbei. Statt bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum entstehen viel zu oft überteuerte 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 aktiv ausfüllen und auch in Zukunft weiter ausfüllen werden.

Unser Ziel ist es, dass mindestens 50% der Wohnungen in unserer Stadt in

gemeinwohlorientierter Hand sind. Dazu zählen insbesondere landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) genauso wie Genossenschaften oder auch soziale Träger, die schon heute die Grundpfeiler bezahlbarer Mietangebote in Berlin bilden und die die immer weiter eskalierende Preisschraube nachhaltig senken 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 Neubau und Umbau, sowie mit einer langfristigen Förderung und dem gezielten Ankauf von bezahlbarem Wohnraum.

Wohnen, dass dem Leben gerecht wird – für konsequenten Mieter*innenschutz

Wir Bündnisgrüne setzen uns für ein Wohnungswirtschaftsgesetz ein, um die wohnungspolitischen Missstände und diejenigen Geschäftsmodelle in unserer Stadt, die ausschließlich auf maximale Renditen zielen, dauerhaft zu regulieren. Dies ist ein zentraler Baustein, um eine sozial verantwortliche und nachhaltige Wohnraumversorgung in unserer Stadt sicherzustellen. In dem wir den Wohnungsmarkt ordnen, wird das Land Berlin in die Lage versetzt, die öffentliche und private unternehmerische Wohnungswirtschaft zu lenken. Die Verteilung des Wohnraums und des Zugangs zum Wohnungsmarkt muss in Berlin vorrangig nach sozialen Gesichtspunkten erfolgen, damit Mieten in Berlin für die Breite der Gesellschaft wieder bezahlbar sind.

Wir errichten ein Landesamt für Wohnungswesen, das zusammen mit den für die Wohnungsaufsicht zuständigen Stellen in den Bezirken für die Durchsetzung des Gesetzes zuständig ist.

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. 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 stärker in die Pflicht nehmen, 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 vergeben müssen.

Zur ordnungsmäßigen sozial verantwortlich Verwendung und Bewirtschaftung des Wohnraums gehören nach unserem Verständnis insbesondere die vollständige Offenlegung der Eigentums- und Finanzverhältnisse von Wohnungsunternehmer*innen gegenüber den Wohnungsaufsichtsbehörden, eine Bewirtschaftung nach Maßgabe aufzustellender Wirtschaftspläne sowie die Bildung angemessener Instandhaltungs- und Investitionsrücklagen.

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.

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.

Das Landesamt soll - beginnend mit den Wohnungsbeständen der Inhaber*innen eines Vermieterführerscheins - ein Wohnungskataster aufbauen, in dem perspektivisch alle Wohnungen

in Berlin sowie deren aktueller Mietzins und die Besitzverhältnisse transparent erfasst werden.

Den Senat wollen wir ermächtigen, bei festgestellter Wohnraummangellage durch Rechtsverordnung ein Abriss- und Leerstandverbot von Wohnraum im Land Berlin zu verhängen.
Außerdem wollen wir Zuschläge für möbliertes Wohnen deckeln, um dieses Vermietungsmodell wieder auf ein normales Maß zurückzuführen.

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.

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

Um die Bezirke zu entlasten, muss zudem das Zweckentfremdungsverbot novelliert werden. Die Beweislast, dass keine Zweckentfremdung vorliegt, soll zukünftig bei den Vermieter*innen und nicht mehr bei den Bezirksverwaltungen liegen. Diese kommen oftmals nicht mehr hinterher, die vielen Eingaben zu überprüfen, die die Berliner*innen stellen. Um das Zweckentfremdungsverbot schlagkräftiger zu machen, müssen die Bezirke personell gestärkt werden, um diese Aufgabe stemmen zu können - hier muss der Senat endlich Abhilfe schaffen!

Wir begrüßen das vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in Auftrag gegebene Gutachten und 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.

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. Die Wertermittlung für die Immobilienbewertung muss am Ertrag aus nachhaltig bezahlbaren Mieteinnahmen gemessen werden und nicht nach dem Marktwert erfolgen. 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.

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.

Zu viele Menschen sind in Berlin von Wohnungs- und Obdachlosigkeit betroffen.

Unter ihnen befinden sich überdurchschnittlich viele diskriminierte und vulnerable Personengruppen, zum Beispiel LSBTIQ oder chronisch kranke Menschen. Wir fordern Beratungsangebote, die verstärkt diese Personengruppen unterstützen.

Das geschützte Marktsegement (GMS) ist ein zentrales Instrument, um gegen Wohnungslosigkeit vorzugehen. Wir wollen das GMS weiterentwickeln, damit es der gestiegenen Anzahl von betroffenen Menschen Rechnung tragen kann. Hierfür braucht es einen Bürokratieabbau in Verbindung mit der Einrichtung einer Servicestelle und Digitalisierung der Vergabe 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. Um das Wohnungsangebot des GMS nachhaltig absichern zu können, sollen im Zuge großer Neubauprojekte Wohneinheiten dafür eingeplant werden.

Die Unterbringung wohnungsloser Menschen soll auch rechtlich neu geordnet werden. Wir wollen ein Unterbringungsgesetz schaffen, dass Mindeststandards in der Versorgung, Beratung und Vermittlung beinhaltet.

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

Die üppigen Anreize für Immobilienbesitzende in Form von großzügigen Modernisierungsumlagen zu Lasten der Mieter*innen haben nicht dazu geführt, dass der Gebäudebestand in nennenswertem Umfang saniert worden ist. Um die nötige Gebäudeeffizienz zu

erreichen, müssen wir deshalb neue Wege gehen. Wir fordern, dass geprüft wird, ob das Land Berlin die Möglichkeit hat, ein Stufenmodell einzuführen, das die Sanierung von Bestandsgebäuden nach dem Prinzip „die schlechtesten zuerst“ voranbringt. Für eine gerechte Verteilung den Kosten der Sanierung zwischen Vermieter*innen, Mieter*innen und Land Berlin streben wir im Bund die Einführung des Drittelmodells an. 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 Verringerung 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 landesrechtlichen Maßnahmen zu unterstützen und zu flankieren. Dazu wollen wir zum Beispiel das Landesförderprogramm Heizkörpertausch 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 außerhalb des S-Bahn-Rings 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. Solche Prognosen weisen zwar Schwächen auf, der Mehrbedarf ist aber unbestritten da. Wir Bündnisgrüne fordern, dass insbesondere Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen entstehen. Um dies zu erreichen, möchten wir landeseigene Wohnungsunternehmen und Genossenschaften 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 den heutigen Anforderungen an Klima- und Naturschutz gerecht werden muss.

Berlin hat kein Flächenproblem, sondern ein Umsetzungsproblem. Wir fordern, dass der Senat endlich die Projekte praktisch umsetzt, die seit Jahren bei der Stadtentwicklungsverwaltung in Planung sind, statt immerzu öffentliche Diskussionen über neue Flächen anzuzetteln, die ihrerseits wieder einen jahrzehntelangen Vorlauf benötigen. Da wo Versiegelungen bereits vorhanden sind, wie etwa bei der Überbauung von eingeschossigen Supermärkten, oder aber da, wo Versiegelungen bereits geplant sind, wie etwa im Schumacher Quartier, müssen diese effizient genutzt und wo möglich der Bau von mehr Wohnungen geplant werden. Überdies ist für den Klimaschutz, das Einsparen von wertvollen Ressourcen, die Verringerung von Flächenneuinanspruchnahme sowie die Bestandsentwicklung durch Umbau ein wichtiger Beitrag. Indem wir Büros und Gewerbe zu Wohnungen umbauen, Häuser aufstocken, Dachgeschosse ausbauen,

Flächen mit Wohnungsbau nachverdichten und Leerstandsflächen nutzen, können tausende neue Wohnungen entstehen. 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.

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. Wir lehnen die Bebauung des Tempelhofer Feldes 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 soziales Vermögen des Landes. Wir Bündnisgrünen sehen die Verpflichtung, den landeseigenen Wohnungsbestand unter sozialen Zielsetzungen zu verwalten. Die Mieter*innen haben mit ihren Mieten die Baudarlehen zurückgezahlt und so das Landesvermögen erweitert.

Wir setzen uns für klare Mietbegrenzungen ein, wie es etwa die Stadt Frankfurt bei ihrer stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft vereinbart hat, bei der Obergrenzen von jährlich 1 %

für Bestandswohnungen gelten. Dies darf aber nicht zu Lasten der Instandhaltung, der energetischen Sanierung oder des Neubaus gehen. Kostensparende Methoden, wie die serielle Sanierung, sind umzusetzen. Bei größeren Modernisierungsvorhaben wollen wir eine verpflichtende aufsuchende Mieterberatung und -beteiligung umsetzen, um für Zustimmung zum Klimaschutz zu werben.

Um den landeseigenen Wohnungsbestand zu erweitern, ist eine deutliche Steigerung des LWU-Neubaus vorrangig von geförderten Wohnungen oder ein weiterer Ankauf von größeren Paketen ehemaliger Sozialwohnungen besonders in den Bezirken notwendig, in denen es nur noch wenige gebundene Wohnungen gibt. Um den LWU diesen kapitalintensiven Weg zu ermöglichen, wollen wir hierfür die Zuführung von Eigenkapital aus dem Landeshaushalt prüfen. Da dies mit Vermögenszuwachs des Landes verbunden ist, ist dies schuldenbremsenneutral möglich. Auch im Neubau gibt es kostensparende Strategien, wie etwa Modul- und seriell gefertigte passgenaue Typenbauten. Hierfür und vor dem Hintergrund einer größeren Planungssicherheit für die Bauwirtschaft sollten die LWU ihre Bauleistungen gemeinsam und mit einer langfristigen Planungsperspektive ausschreiben, um durch Skaleneffekte eine Kostendegression zu erreichen und dringend erforderlichen Innovationen zum Durchbruch zu verhelfen.

Für sehr viele Berliner*innen bedeutet eine Genossenschaftswohnung die Sicherheit, bis ins hohe Alter bezahlbar wohnen zu können. Den genossenschaftlichen Wohnungsbau möchten wir stärken und dem Trend sinkender Neubauzahlen der Genossenschaften entgegenwirken. Ihnen soll deutlich mehr Bauland per Erbbaurechtsvertrag überlassen werden, der die Interessen beider Vertragspartner fair berücksichtigt. Dazu zählen deutlich längere Laufzeiten von 99 Jahren, niedrigere Erbbauzinsvereinbarungen sowie ein Mindestanteil von 30% des ausgewiesenen Baulandes für Genossenschaften bei der Entwicklung öffentlicher Stadtquartiere. Konzeptverfahren für größere Grundstücke möchten wir vereinfachen und beschleunigen sowie kleinere Grundstücke per Losverfahren an Genossenschaften direkt vergeben. 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 Förderdarlehen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen möchten wir weiterentwickeln, um Menschen mit geringen und mittleren Einkommen beim Erwerb zu unterstützen.

Wir prüfen, in Fällen des Ersterwerbs von selbst genutzten Eigentum durch Familien bei einer Haltungsfrist von zwanzig Jahren die Grunderwerbssteuer abzusenken. Wir begrüßen das Bundesmodell “Jung kauft alt” und setzen uns im Bund für zinsvergünstigte Darlehen mit tilgungsfreien Anläufen für junge Menschen und Familien ein, die Wohneigentum zur Selbstnutzung erwerben oder in eine Genossenschaft eintreten wollen.

Wir fordern darüber hinaus die Entwicklung einer Ankaufstrategie durch die Berliner Bodenfonds GmbH, um Wohnbestände für den gemeinwohlorientierten Sektor 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.

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. 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 zu erweitern.

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.

Wir setzen uns überdies für eine Neue Wohngemeinnützigkeit ein, durch die dauerhaft gebundener Wohnungsbestand entstehen kann, der wie in Wien mietpreisdämpfend auf

den freien Markt wirken würde.

Das sogenannte Schneller-Bauen-Gesetz des Senats wird seinem Namen nicht gerecht, da es nicht dazu führt, dass Wohnraum schneller gebaut werden wird. Es ist getragen von Misstrauen für politische und fachliche Ziele und reale Probleme der Bezirke. 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 schleift 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.

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 ausreichenden und zügigen Wohnraumschaffung 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. Zugleich müssen wir darauf achten, dass notwendige Arbeiten nicht zu weiterer Verdrängung führen. Die Kosten für die Sanierungen müssen hierfür fair zwischen Staat, Eigentümer*innen und Mieter*innen verteilt und die Umlage auf die Mieten deutlich gesenkt werden. Fördergelder, die zur Verfügung stehen, sollen zukünftig von den umzulegenden Kosten abgezogen werden, unabhängig davon, ob sie genutzt werden. Damit schaffen wir einen Anreiz für Eigentümer*innen, diese auch abzurufen.

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

eines Mietendeckels – 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.

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 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, sowie die ihnen darüber hinaus zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen können, um die Mieter*innen in ihren Kiezen und Ortsteilen zu schützen.

Den Schutz vor Kündigungen wollen wir verbessern. Mieter*innen sollen diese durch eine Nachzahlung innerhalb einer Schonfrist abwenden können. Eigenbedarfskündigungen sollen nur zugunsten enger Familienmitglieder ausgesprochen werden dürfen. Zudem setzen wir uns für eine Ausweitung und Klarstellung des gesetzlichen Schutzes für besonders schutzbedürftige Menschen ein, insbesondere bei Alter, Krankheiten und Pflegebedürftigkeit sowie

Menschen mit minderjährigen Kindern. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Märkten soll weiterhin untersagt bleiben.

Um die Netto-Null-Versiegelung zu erreichen, muss vorhandener Wohnraum effektiv genutzt werden. Dazu gehört auch, dass eine Verringerung der Wohnfläche z.B. bei Auszug der Kinder erleichtert und unterstützt wird. Dazu gehört u.a. die Möglichkeit des Wohnungstausches. Um diesen zu erleichtern, möchten wir eine gesetzliche Regelung einführen. Die LWUen sollen als Vorbilder vorangehen und Modelle testen.

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.