

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

1 Über die letzten Jahre ist der Wohnungsmarkt zur zentralen Gerechtigkeitsfrage in
2 Berlin
3 herangewachsen. Nirgendwo zeigt sich die flächendeckende soziale Ungleichheit so
4 sehr wie
5 bei der Wohnungsfrage.

6 Etwa 84 Prozent der Berliner Haushalte wohnen zur Miete, dabei wendet rund ein
7 Drittel fast
8 die Hälfte des Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. Fast zwei Drittel der
9 Berliner
10 Haushalte sind WBS-berechtigt, wobei das entsprechende Angebot in unserer Stadt
11 nicht
12 ausreichend zur Verfügung steht. Der Neubau geht vielfach völlig am Bedarf
13 vorbei. Statt
14 bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum entstehen viel zu oft überteuerte
15 Eigentums- und
16 Mietwohnungen sowie Mikroapartments.

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

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

17 gemeinwohlorientierter Hand sind. Dazu zählen insbesondere landeseigene
18 Wohnungsunternehmen
19 (LWU) genauso wie Genossenschaften oder auch soziale Träger, die schon heute die
20 Grundpfeiler bezahlbarer Mietangebote in Berlin bilden und die die immer weiter
21 eskalierende
22 Preisschraube nachhaltig senken und für breite Schichten bedarfsgerechten
23 Wohnraum
24 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.

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

26 Wir Bündnisgrüne setzen uns für ein Wohnungswirtschaftsgesetz ein, um die
27 wohnungspolitischen Missstände und diejenigen Geschäftsmodelle in unserer Stadt,
28 die
29 ausschließlich auf maximale Renditen zielen, dauerhaft zu regulieren. Dies ist
30 ein zentraler
31 Baustein, um eine sozial verantwortliche und nachhaltige Wohnraumversorgung in
32 unserer Stadt
33 sicherzustellen. In dem wir den Wohnungsmarkt ordnen, wird das Land Berlin in die
34 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.

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

37 Alle natürlichen oder rechtlichen Personen, die mehr als 100 Wohnungen zur
38 Vermietung
39 anbieten und somit als Wohnungsunternehmer*innen auf dem Berliner Wohnungsmarkt
40 aktiv
41 werden, benötigen seitens des Amtes eine Lizenz zum Vermieten – den sogenannten
42 “Vermieterführerschein”. Dabei handelt es sich um einen Katalog, der die
43

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.

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

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

53 Wenn Wohnungsunternehmer*innen die erforderliche Leistungsfähigkeit und
54 Zuverlässigkeit
55 nicht besitzen oder nach Lage der Dinge keine Gewähr für eine ordnungsmäßige
56 sozialverträgliche Verwaltung des Wohnraums besteht oder gar in größerem Umfang
57 rechtliche
Verstöße vorliegen, soll es möglich sein, die Erlaubnis zur Vermietung im
öffentlichen
Interesse an sozialverträglicher Verwendung und Bewirtschaftung des Wohnraums zu
versagen.

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

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

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

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

70 Bündnis 90/Die Grünen Berlin kritisieren, dass die schwarz-rote Koalition bis
71 heute nichts
72 unternommen hat, um den Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co Enteignen“
73 umzusetzen. Der
74 Regierende Bürgermeister hat wiederholt erklärt, dass er das Abstimmungsergebnis
75 ignorieren
76 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.

77 Wir Bündnisgrüne fordern weiterhin, dass dem Willen der Mehrheit der
78 Berliner*innen Rechnung
79 getragen und der Volksentscheid zur Vergesellschaftung umgesetzt wird. Wir
80 begrüßen es, dass
81 die Initiative “Deutsche Wohnen & Co Enteignen” die Sache selbst in die Hand
82 nimmt, indem
83 sie ein Umsetzungsgesetz erarbeitet und anschließend die Berliner*innen über
84 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.

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

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

95 Um die Bezirke zu entlasten, muss zudem das Zweckentfremdungsverbot novelliert
96 werden. Die
97 Beweislast, dass keine Zweckentfremdung vorliegt, soll zukünftig bei den
98 Vermieter*innen und
99 nicht mehr bei den Bezirksverwaltungen liegen. Diese kommen oftmals nicht mehr
100 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!

101 Wir begrüßen das vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in Auftrag gegebene
102 Gutachten und
103 unterstützen die Bezirke in ihrem Anliegen, gegen die überbordende befristete
104 Vermietung
105 einzelner Wohnungen, Zimmer und sogar Betten vorzugehen und Wege zu erproben und
106 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.

107 Wir begrüßen, dass die Bezirksämter Neukölln und Pankow trotz der erschwerten
108 Bedingungen
109 das Vorkaufsrecht im Fall der Weichselstraße und des Tuntenhauses ausgeübt haben.
110 Wir
111 kämpfen im Bund dafür, dass das Vorkaufsrecht weiterentwickelt und so
112 ausgestaltet wird,

113 dass es wieder leichter angewendet werden kann, und kritisieren die FDP scharf
114 dafür, dass
115 sie das verhindert. Generell sprechen wir uns für ein allgemeines,
116 preislimitiertes
117 kommunales Vorkaufsrecht aus. Die Wertermittlung für die Immobilienbewertung muss
118 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.

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

124 Studien und Gerichtsurteile zeigen auf, dass es auf dem Wohnungsmarkt
125 systematisch zu
126 Ungleichbehandlungen und Diskriminierung kommt. Der letzte Bericht der
127 Antidiskriminierungsstelle des Bundes führt für das Jahr 2023 insgesamt 325
128 Anfragen zum
129 Wohnungsmarkt auf. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz muss im Bund novelliert
130 und die
131 Ausnahmen für die Wohnungswirtschaft dringend gestrichen werden. In Berlin haben
132 wir in
unserer Regierungszeit eine Fachstelle für das gesellschaftliche Handlungsfeld
Mieten/Wohnen
eingerrichtet – 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.

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

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

137 Das geschützte Marktsegment (GMS) ist ein zentrales Instrument, um gegen
138 Wohnungslosigkeit
139 vorzugehen. Wir wollen das GMS weiterentwickeln, damit es der gestiegenen Anzahl
140 von
141 betroffenen Menschen Rechnung tragen kann. Hierfür braucht es einen
142 Bürokratieabbau in
143 Verbindung mit der Einrichtung einer Servicestelle und Digitalisierung der
144 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.

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

148 Die enormen Kostensteigerungen bei den Heiz- und Betriebskosten bereiten viele
149 Berliner*innen zwischenzeitlich große finanzielle Sorgen. Die Wärmewende ist eine
150 der
151 wichtigsten ökosozialen Zukunftsfragen in Berlin. Nur wenn wir die erneuerbare
152 Wärmeversorgung und die energetische Gebäudesanierung in Berlin voranbringen,
153 werden wir
154 unsere Klimaschutzziele erreichen und die Energiekosten langfristig bezahlbar
halten. Dafür
müssen wir jetzt energiepolitisch umsteuern und die Wärmewende konsequent
einleiten und
steuern.

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

159 erreichen, müssen
160 wir deshalb neue Wege gehen. Wir fordern, dass geprüft wird, ob das Land Berlin
161 die
162 Möglichkeit hat, ein Stufenmodell einzuführen, das die Sanierung von
163 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.

164 Der zweite Baustein der Wärmewende ist neben der Gebäudeeffizienz die erneuerbare
165 Wärmeversorgung. Ziel ist die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen
166 Brennstoffen und
167 die vollständige Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien. Mit dem
168 Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur
169 Dekarbonisierung der
170 Wärmenetze haben wir Bündnisgrünen in der Bundesregierung wesentliche Weichen
171 dafür
172 gestellt. Jetzt gilt es, diese mit landesrechtlichen Maßnahmen zu unterstützen
173 und zu
174 flankieren. Dazu wollen wir zum Beispiel das Landesförderprogramm
175 Heizkörpertausch ausbauen
176 und ein Bonusprogramm für Handwerker*innen beim Wärmepumpeneinbau auflegen. Zudem
177 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.

178 Nach dem Vorbild anderer Bundesländer wollen wir ein Landesprogramm für den
179 Neubau von
180 Nahwärmenetzen auflegen. Dabei wollen wir insbesondere genossenschaftliche und
181 gemeinwohlorientierte Ansätze fördern. Denn auch bei der Wärmewende setzen wir
182 auf Energie
183 in Bürger*innenhand. Aber auch bei der Wärmeversorgung muss darauf geachtet
184 werden, die
185 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.

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

187 Für den strategischen Umbau des Berliner Wohnungsmarkts hin zu mehr Gemeinwohl
188 spielt der
189 Neubau eine wichtige Rolle. Der „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040“ des Landes
190 Berlin sieht
191 einen Bedarf von 222.000 neu zu errichtenden Wohnungen in unserer Stadt bis zum
192 Jahr 2040.
193 Solche Prognosen weisen zwar Schwächen auf, der Mehrbedarf ist aber unbestritten
194 da. Wir
195 Bündnisgrüne fordern, dass insbesondere Wohnungen für niedrige und mittlere
196 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.

197 Berlin hat kein Flächenproblem, sondern ein Umsetzungsproblem. Wir fordern, dass
198 der Senat
199 endlich die Projekte praktisch umsetzt, die seit Jahren bei der
200 Stadtentwicklungsverwaltung
201 in Planung sind, statt immerzu öffentliche Diskussionen über neue Flächen
202 anzuzetteln, die
203 ihrerseits wieder einen jahrzehntelangen Vorlauf benötigen. Da wo Versiegelungen
204 bereits
205 vorhanden sind, wie etwa bei der Überbauung von eingeschossigen Supermärkten,
206 oder aber da,
207 wo Versiegelungen bereits geplant sind, wie etwa im Schumacher Quartier, müssen
208 diese
209 effizient genutzt und wo möglich der Bau von mehr Wohnungen geplant werden.
210 Überdies ist für
211 den Klimaschutz, das Einsparen von wertvollen Ressourcen, die Verringerung von
212 Flächenneuinanspruchnahme sowie die Bestandsentwicklung durch Umbau ein wichtiger
213 Beitrag.
214 Indem wir Büros und Gewerbe zu Wohnungen umbauen, Häuser aufstocken,
215 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.

216 Das Tempelhofer Feld hat eine große soziale und ökologische Bedeutung für unsere
217 Stadt. Das
218 Ergebnis des Volksentscheids ist nicht nur für uns, sondern natürlich auch für
219 jede Berliner
220 Regierung bindend. Wir lehnen die Bebauung des Tempelhofer Feldes ab. Der Senat
221 sollte das
222 Ergebnis seines eigenen Verfahrens ernst nehmen. Der sogenannte Dialogprozess hat
223 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.

224 Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind mit ihren ca. 360.000 Wohnungen ein
225 wichtiges
226 soziales Vermögen des Landes. Wir Bündnisgrünen sehen die Verpflichtung, den
227 landeseigenen
Wohnungsbestand unter sozialen Zielsetzungen zu verwalten. Die Mieter*innen haben mit ihren Mieten die Baudarlehen zurückgezahlt und so das Landesvermögen erweitert.

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

232 für Bestandswohnungen gelten. Dies darf aber nicht zu Lasten der Instandhaltung,
233 der
234 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.

235 Um den landeseigenen Wohnungsbestand zu erweitern, ist eine deutliche Steigerung
236 des LWU-
237 Neubaus vorrangig von geförderten Wohnungen oder ein weiterer Ankauf von größeren
238 Paketen
239 ehemaliger Sozialwohnungen besonders in den Bezirken notwendig, in denen es nur
240 noch wenige
241 gebundene Wohnungen gibt. Um den LWU diesen kapitalintensiven Weg zu ermöglichen,
242 wollen wir
243 hierfür die Zuführung von Eigenkapital aus dem Landeshaushalt prüfen. Da dies mit
244 Vermögenszuwachs des Landes verbunden ist, ist dies schuldenbremsenneutral
245 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.

246 Für sehr viele Berliner*innen bedeutet eine Genossenschaftswohnung die
247 Sicherheit, bis ins
248 hohe Alter bezahlbar wohnen zu können. Den genossenschaftlichen Wohnungsbau
249 möchten wir
250 stärken und dem Trend sinkender Neubauzahlen der Genossenschaften entgegenwirken.
251 Ihnen soll
252 deutlich mehr Bauland per Erbbaurechtsvertrag überlassen werden, der die
253 Interessen beider
254 Vertragspartner fair berücksichtigt. Dazu zählen deutlich längere Laufzeiten von
255 99 Jahren,
256 niedrigere Erbbauzinsvereinbarungen sowie ein Mindestanteil von 30% des
257 ausgewiesenen
258 Baulandes für Genossenschaften bei der Entwicklung öffentlicher Stadtquartiere.
259 Konzeptverfahren für größere Grundstücke möchten wir vereinfachen und
260 beschleunigen sowie
261 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.

262 Wir prüfen, in Fällen des Ersterwerbs von selbst genutzten Eigentum durch
263 Familien bei einer

264 Haltungsfrist von zwanzig Jahren die Grunderwerbssteuer abzusenken. Wir begrüßen
265 das

266 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.

267 Wir fordern darüber hinaus die Entwicklung einer Ankaufstrategie durch die
268 Berliner

269 Bodenfonds GmbH, um Wohnbestände für den gemeinwohlorientierten Sektor dauerhaft
270 zu sichern

271 – und zwar gerade dort, wo das Neubaupotential gering und der Veränderungsdruck
272 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.

273 Der Bestand mietpreisgebundener Sozialwohnungen nimmt in Berlin seit vielen
274 Jahren rapide

275 und dramatisch ab. Die Investitionsbank Berlin geht in ihrem jüngst
276 veröffentlichten Bericht

277 davon aus, dass diese negative Entwicklung fortlaufen wird. Wir setzen uns daher
278 dafür ein,

279 dass das Berliner Modell für die kooperative Baulandentwicklung weiterentwickelt
280 und

281 zukünftig bei Bauvorhaben 60% der Wohnungen dem geförderten und preisgebundenen
282 Segment bei

283 mindestens 40-jähriger Laufzeit zugehören müssen. Überdies begrüßen wir das

284 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.

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

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

291 Wir wollen, dass vorrangig Fördermittel für Haushalte mit geringerem Einkommen
292 reserviert
293 werden und der Mindestanteil von Wohnungen für Haushalte mit besonderem
294 Wohnbedarf deutlich
295 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.

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

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

den freien
Markt wirken würde.

302 Das sogenannte Schneller-Bauen-Gesetz des Senats wird seinem Namen nicht gerecht,
303 da es
304 nicht dazu führt, dass Wohnraum schneller gebaut werden wird. Es ist getragen von
305 Misstrauen
306 für politische und fachliche Ziele und reale Probleme der Bezirke. Die
307 entscheidenden
308 Probleme werden nicht angegangen, das für eine Beschleunigung von Anträgen und
309 Verfahren
310 wichtige Thema der Digitalisierung weitestgehend ausgespart. Dabei liegt gerade
311 hier ein
312 Hebel, um wirklich für Beschleunigung und effizienten Ressourceneinsatz zu
313 sorgen. Gleiches
314 gilt für das Thema Personalmangel, auf das Schwarz-Rot keine Antwort liefert.
315 Stattdessen
316 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.

317 Die Zahl der erreichbaren Baugenehmigungen und deren Umsetzung hängt in erster
318 Linie von
319 einer ausreichenden Anzahl bauwilliger Antragstellenden ab. Leider hat sich in
320 den letzten
321 Jahren gezeigt, dass Bauen in vielen Fällen weniger wirtschaftlich ist, als
322 erworbene
323 Grundstücke liegen zu lassen und zu einem günstigen Zeitpunkt gewinnbringend zu
324 veräußern.
325 Die Rendite aus Bodenwertsteigerungen war und ist genauso hoch, bzw. höher als
326 durch eine
327 Bebauung der Grundstücke. Es ist zunehmend zu Spekulationsgeschäften und dadurch
328 zu einer
329 Verknappung von Bauland gekommen, was ganz wesentlich zu den enorm gestiegenen

330 Baulandpreisen beigetragen hat. Dies erklärt auch den sogenannten „Bauüberhang“,
331 also die
332 zum Teil beachtliche Differenz zwischen erteilten Baugenehmigungen und
333 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.

334 **Sozialgerechtes Wohnen beginnt im Bund**

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

338 Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist ein zentrales Vehikel, um den
339 CO₂-Ausstoß
340 in unserer Stadt zu mindern. Zugleich müssen wir darauf achten, dass notwendige
341 Arbeiten
342 nicht zu weiterer Verdrängung führen. Die Kosten für die Sanierungen müssen
343 hierfür fair
344 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.

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

348 eines
349 Mietendeckels – ermöglicht. Die Mietpreisbremse muss als dauerhaftes Instrument
350 etabliert,
351 konsequent durchgesetzt und Lücken geschlossen werden. Damit Mieter*innen nicht
352 nur der
353 Klageweg bleibt, braucht es Instrumente, die Verstöße gegen die Mietpreisbremse
354 deutlich
355 reduzieren. So könnten beispielsweise Vermieter*innen verpflichtet werden, neuen
356 Mieter*innen einen zertifizierten digitalen Nachweis vorzulegen, der Alt- und
357 Neumiete
358 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.

359 Wir begrüßen die Entlastungen vieler Berliner*innen durch die Wohngeldreform und
360 die im
361 Bundeskabinett beschlossene weitere Erhöhung des monatlichen Wohngeldes zum 1.
362 Januar 2025.
363 Die Bezirke müssen aber dringend personell so ausgestattet werden, dass sie das
364 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.

365 Den Schutz vor Kündigungen wollen wir verbessern. Mieter*innen sollen diese durch
366 eine
367 Nachzahlung innerhalb einer Schonfrist abwenden können. Eigenbedarfskündigungen
368 sollen nur
369 zugunsten enger Familienmitglieder ausgesprochen werden dürfen. Zudem setzen wir
370 uns für
371 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.

372 Um die Netto-Null-Versiegelung zu erreichen, muss vorhandener Wohnraum effektiv
373 genutzt
374 werden. Dazu gehört auch, dass eine Verringerung der Wohnfläche z.B. bei Auszug
375 der Kinder
376 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.

377 Um dem gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau die notwendigen Flächen zur Verfügung
378 stellen zu
379 können, braucht es außerdem eine gemeinwohlorientierte Bodenvorratspolitik. Dafür
380 muss der
381 Bund geeignete Flächen aus den Beständen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
382 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.

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

387 Der Bund muss außerdem die Mittel für die soziale Wohnraumförderung weiter
388 erhöhen. Zudem
389 soll er mit den Ländern Belegungs- und Mietpreisbindungen von mindestens 50
Jahren
vereinbaren – auch bei vorzeitiger Ablösung der Darlehen durch die
Eigentümer*innen.