

## **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 mietpreisdämpfend 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 CO<sub>2</sub>-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.