

L01 Bauen - Erwerben - Regulieren! Den Berliner Wohnungsmarkt neu ausrichten:
Gemeinwohlorientiert, Ökologisch und Sozial

Gremium: Landesvorstand
Beschlussdatum: 19.02.2020
Tagesordnungspunkt: TOP 8 Verschiedenes
Status: Zurückgezogen

- 1 Berlin ist Mieterstadt und die Mehrzahl der Berliner*Innen ist auch aufgrund ihrer
2 Einkommenssituation auf bezahlbares Wohnen angewiesen. Doch immer mehr Wohnungsbestände
3 werden von institutionellen Investor*innen und Unternehmen erworben, deren Handeln
4 ausschließlich auf schnelle und maximale Gewinne ausgerichtet ist. Dies hat Mieten, Boden-
5 und Kaufpreise in unerträgliche Höhen getrieben und zerstört die Grundstrukturen der
6 Wohnversorgung unserer Stadt. Seit 2008 haben die innerstädtischen Grundstückspreise eine
7 Steigerung um über 900 Prozent erfahren und die Angebotsmieten sind im selben Zeitraum um
8 über 100 Prozent gestiegen. Das liegt auch daran, dass Berlin zu einer wachsenden Metropole
9 geworden ist. Auch wenn der Zuzug bereits abgeflacht ist, muss der Bestand an preiswerten
10 Wohnungen kontinuierlich und deutlich ausgebaut werden. Denn immer noch geht mehr
11 preiswerter Wohnraum dem Markt verloren, als neuer entsteht. Auch mit Blick auf steigende
12 Pendlerströme und zunehmenden Flächenverbrauch ist es nicht verantwortlich, dass Menschen,
13 die in Berlin wohnen wollen, ins Umland abgedrängt werden, nur weil hier die Mieten und
14 Wohnkosten unerschwinglich sind.
- 15 Wir wollen ein Berlin bauen, in dem die Berliner Mischung gewahrt bleibt, in dem Arm und
16 Reich gemeinsam im klimaneutralen EnergiePlus-Holzbauhaus leben können. Ein Berlin, das
17 genug Wohnungen für wohnungslose Menschen nach dem Prinzip "Housing First" zur Verfügung
18 stellt und in dem die Anzahl der Sozialwohnungen jährlich steigt statt zu sinken. Ein
19 Berlin, in dem Mieter*innen nicht ihren Vermieter*innen ausgeliefert sind, sondern alle auf
20 Augenhöhe miteinander agieren und die Kosten für die energetische Modernisierung gerecht und
21 fair aufgeteilt werden.
- 22 Für uns ist klar, es gibt nicht die eine Maßnahme, die ausreicht, diese Neuausrichtung
23 wirklich umzusetzen. Es bedarf eines Bündels an Maßnahmen, das sich insgesamt dem Ziel
24 verschreibt, den gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt nach Wiener Vorbild massiv auszubauen
25 und eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen. Derzeit befindet sich
26 gerade einmal 18 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes in öffentlicher Hand. Der
27 Marktanteil der Genossenschaften liegt sogar nur bei 11 Prozent. Unser Ziel ist es, den
28 Anteil des gemeinwohlorientierten Wohnungssektors deutlich zu erhöhen sowie langfristig auf
29 über 50 Prozent zu steigern und der weiteren Verdrängung verantwortungsbewusster
30 Kleineigentümer*innen zugunsten von Finanzinvestorengesellschaften entgegenzuwirken.
- 31 Dieser Umbau muss Hand in Hand mit einem ökologischen Umbau bzw. einem klimaneutralen Neubau
32 geschehen, denn was wir heute bauen, renovieren oder instandhalten, wird für die nächsten
33 Jahrzehnte bestehen bleiben. Nach wie vor sind Gebäude und vor allem die Wärmeerzeugung der
34 größte CO₂-Erzeuger in Berlin. Über 40 Prozent des in Berlin erzeugten CO₂ gehen auf den
35 Gebäudesektor zurück. Sowohl die soziale Frage des Wohnens als auch die ökologische Frage
36 des Klimaschutzes lassen sich nur beheben, wenn wir beides gleichzeitig angehen und nicht
37 das eine gegen das andere ausspielen.
- 38 Für uns gilt: Wohnungsbaupolitik und Wohnungsbestandspolitik gehören zusammen. Sich
39 einseitig auf Baupolitik zu konzentrieren, hilft den Wohnungssuchenden, aber nicht den

40 Mieter*innen, die von dreisten Mietsteigerungen, Eigentumsu
41 Modernisierungsschikanen betroffen sind. Unser wohnungspolitischer Dreiklang bleibt daher:
42 BAUEN – ERWERBEN – REGULIEREN.

43 BAUEN heißt für uns Grüne bezahlbares, soziales und ökologisches Bauen mit nachhaltiger
44 Qualität. Das überwiegend auf Kapitalverwertung angelegte Bauen der letzten Jahre hat dazu
45 nur wenig beigetragen. Es richtet sich meistens an privilegierte Schichten aus aller Welt,
46 aber ist bisher nicht am Bedarf der Berliner*innen ausgerichtet. Wir setzen nicht allein auf
47 öffentliche Wohnungsunternehmen bzw. staatlichen Wohnungsbau, sondern werden auch Bündnisse
48 und Kooperationen mit allen Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt schließen, die klimagerechte
49 und gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen. Besonders die Genossenschaften aber auch andere
50 gemeinwohlorientierte Vermieter*innen sowie Baugruppen und selbstnutzende Eigentümer*innen-
51 Gruppen wollen wir fördern und ihnen Grundstücke bereitstellen.

52 Das ERWERBEN und REGULIEREN umfasst die zentralen Instrumente unserer Bestandspolitik, um
53 Wohnungs- und Gewerbenmieter*innen so gut wie möglich zu schützen. Die rot-rot-grüne
54 Koalition steht in der Pflicht alle verfügbaren Rechtsinstrumente zu nutzen, um der
55 grassierenden 'Finanzialisierung' von Mietshäusern zu begegnen. Mit dem Mietendeckel, dem
56 vermehrten Ziehen des Vorkaufsrechtes, der Ausweitung der Milieuschutzgebiete und der
57 Verschärfung des Zweckentfremdungsverbot sind wir schon viele Schritte in Richtung
58 Gemeinwohlorientierung gegangen. Dies ist notwendig, weil der Markt eben nicht freiwillig
59 bedarfsgerechte Angebote geschaffen hat, sondern viele Marktteilnehmer*innen sogar
60 ausschließt. Nur wenn die öffentliche Hand und der gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktsektor
61 ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen, kann eine soziale und bedarfsgerechte
62 Wohnraumversorgung nach Wiener Vorbild garantiert werden. Uns ist durchaus bewusst, dass
63 auch in Wien nicht alles wohnungspolitisch rund läuft. Dies liegt aber vor allem am
64 löchrigen Mietrecht Österreichs und der jahrelangen Vernachlässigung des Neubaus in Wien,
65 nicht an der gemeinnützigen Ausrichtung des Wohnungsmarktes.

66 Vom Bund fordern wir, dass er seine wohnungspolitische Arbeitsverweigerung ablegt und
67 seinerseits Artikel 14 (2) Grundgesetz wirklich ernst nimmt, allen Grundeigentümer*innen die
68 notwendige Mitverantwortung für das Allgemeinwohl abverlangt und insbesondere den
69 Finanzmarkt getriebenen Investor*innen und Aktiengesellschaften klare Grenzen setzt.

70 Die Notwendigkeit, den Berliner Wohnungsmarkt neu auszurichten, ist umso größer, da in den
71 letzten Jahrzehnten grundlegende wohnungspolitische Fehlentscheidungen getroffen wurden. Die
72 Wohnungsgemeinnützigkeit wurde auf Bundesebene 1990 von Schwarz-Gelb abgeschafft, was der
73 Privatisierung vieler vormals gemeinnütziger Wohnungen durch Bund, Länder und einige
74 Kommunen Tür und Tor öffnete. Dies muss auf Bundesebene dringend mit der Einführung einer
75 neuen Wohngemeinnützigkeit korrigiert werden. Zudem rächt sich der Verkauf vieler
76 städtischer Wohnungen durch die damaligen Landesregierungen in Berlin heute bitterlich. Dies
77 war ein großer Fehler. Wir arbeiten nun daran, ihn zu beheben. Auch die Förderung des
78 sozialen Wohnungsbaus – die sog. Anschlussförderung – wurde eingestellt. Die Sozialbindungen
79 der meisten ehemaligen Sozialwohnungen sind ersatzlos ausgelaufen bzw. wurden sogar
80 frühzeitig abgelöst. Auch dieser politische Fehler ist heute umso schwerer zu korrigieren.

81 1. Bauen wir das neue Berlin – gemeinwohlorientiert und nachhaltig

82 Auch wenn Berlin allmählich immer weniger wächst, ist der rasante Anstieg der Berliner
83 Bevölkerung in den letzten Jahren ein Faktor für die hohen Mietpreise. Seit 2008 stieg die
84 Zahl der Einwohner*innen um mehr als 10 Prozent. Es ist völlig klar: Berlin braucht mehr
85 Wohnraum – und darum bauen wir Wohnraum. Als Grüne sind wir treibende Kraft dabei, den
86 Neubau voran zu bringen, und Berlin steht gut da. Zuletzt sind in der Hauptstadt jährlich
87 drei Mal so viele Wohnungen entstanden wie noch vor zehn Jahren. Im bundesdeutschen Schnitt

88 entstehen in den Städten ca. 35 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner*innen jährlich – in
89 Berlin sind es jährlich 46 neue Wohnung je 10.000 Einwohner*innen. Damit steht Berlin weit
90 besser da als die meisten anderen Städte in Deutschland. Klar ist aber auch, dass noch mehr
91 geht. Der Neubau im rot-grün regierten Hamburg geht noch schneller als in Berlin. Das ist
92 Ansporn für unsere Arbeit. Den Neubau weiter voranzutreiben ist weiter unerlässlich. Es muss
93 aber der richtige Neubau sein und nicht wie bisher ein zu weiten Teilen hochpreisiges
94 Angebot, das weite Teile der Berliner Bevölkerung davon ausschließt. Daher setzen wir uns
95 für einen möglichst hohen Anteil an Mietwohnungen im Neubau ein, da Eigentumswohnungen für
96 einen Großteil der Berliner*innen nicht finanzierbar sind.

97 1.1. Effizienter ans Ziel

98 Bei den größeren geplanten Neubauquartieren müssen die planungsrechtlichen
99 Steuerungsinstrumente verbessert werden. Dazu sollte die Wohnungsbauleitstelle bzw.
100 Taskforce Stadtquartiere zusammen mit den Bezirken und zuständigen Senatsverwaltungen bei
101 jedem Gebiet weitere Beschleunigungsmaßnahmen prüfen. Ein qualifiziertes Projektmanagement
102 für die Koordination der jeweiligen Umsetzung muss beauftragt werden und teilweise auch ein
103 umsichtiges Quartiersmanagement für den größeren Einzugsbereich, das sich um
104 Bürger*innenbeteiligung und nachbarschaftliche Bedürfnisse und Sorgen im gesamten Prozess
105 der Stadtteilentwicklung kümmert.

106 Diskussionen wie die rund um das Tempelhofer Feld suggerieren oft, es mangle in Berlin
107 einfach nur an Bauflächen oder Potenzial zur Nachverdichtung oder zum höheren Ausbau – dies
108 ist jedoch nicht der Fall. Wir haben vor allem ein Problem in der Umsetzung der
109 Baumaßnahmen. Um den Bau von Wohnraum zu beschleunigen, gilt es, nicht monokausal
110 vorzugehen: Oft fehlt es am bezirklichen Personal, an Anreizen, Mehrfachnutzungen von
111 Grundstücken und Gebäuden trotz komplexer Planung umzusetzen, und an angebotenen
112 Baukapazitäten.

113 1.2. Klimaneutral bauen – Grün in der Stadt erhalten

114 Das, was wir heute bauen, muss den höchsten ökologischen Standards genügen, muss den Zielen
115 des Pariser Klimaabkommens entsprechen und gleichzeitig finanziell erschwinglich bleiben.
116 Dafür gibt es viele gute Beispiele. Unser Ziel ist es daher, dass alle 14 neuen
117 Stadtquartiere, die derzeit in Planung sind, klimaneutral gebaut werden müssen. Dazu gehören
118 nachhaltige, wiederverwendbare Baustoffe und innovative Lösungen für den Verbrauch und die
119 Erzeugung von Energie, wie z.B. der EnergiePlus Standard. Wir fordern, dass ein Fonds für
120 "Experimentelles Bauen" eingeführt und mit mindestens 50 Mio. Euro pro Jahr ausgestattet
121 wird. So wollen wir es ermöglichen, z.B. neue ökologische und soziale Bauarten wie
122 gemeinschaftliche Wohnformen mit flexiblen Grundrissen in Holz- und Lehmbauweise
123 auszuprobieren und dennoch niedrige Mieten anbieten zu können. Viele Städte machen es
124 bereits vor.

125 Für Bündnis 90/Die Grünen Berlin steht fest, dass trotz des nötigen Neubaus die
126 Leistungsfähigkeit der Ökosysteme auch in der Stadt erhalten und verbessert werden muss. Die
127 Versiegelung des Landes darf nicht weiter zu nehmen, im Gegenteil, es müssen sogar mehr
128 Flächen entsiegelt werden. Damit Wasser versickern, Luft ausgetauscht werden, Berlin
129 abkühlen kann und gesäubert wird, lebenswerte Quartiere und eine klimaresiliente Stadt
130 entstehen kann, braucht es Grünschneisen und Versickerungsflächen.

131 Wir setzen beim Bau neuer Gebäude und bei der Modernisierung auf gesunde und ökologische,
132 energieeffiziente, Umwelt und Klima schützende Dämm- und Baustoffe wie Hanf und Stroh, Holz,
133 Lehm, Naturstein oder Recyclingbeton. Die Kreislaufwirtschaft muss auch und gerade im
134 Bausektor das Maß aller Dinge werden. Damit Berlin auch weiterhin lebenswert für Spatz,

135 Schwalbe und Co. bleibt, wollen wir, dass Gebäudebrüter nach einer erfolgreichen Dach- bzw.
136 Fassadensanierung weiterhin ein Zuhause finden. Bei Neubauten wollen wir überdies dafür
137 Sorge tragen, dass auf jeden Neubau auch Solar-Anlagen angebracht werden. Hierfür wollen wir
138 eine Solarpflicht für den Neubau noch in dieser Legislatur einführen und mit einer
139 angemessenen Übergangsfrist auch für den Bestand. Auf Bundesebene setzen wir uns für eine
140 Reform des EEGs ein, welche die vollständige Belegung des Daches mit Solaranlagen wieder
141 wirtschaftlich rentabel macht und nicht wie derzeit zu einer Teilbelegung der Dächer führt.
142 Auch Fassadenbegrünungen und vertikale Gärten sollen zur Pflicht werden. Diese dienen nicht
143 nur der Kühlung der Gebäude insbesondere in den immer heißer werdenden Sommern, sondern sind
144 auch anziehend für die Tierwelt.

145 Um ökologisches und energetisch nachhaltiges Bauen zu fördern, werden wir die breiten
146 Erkenntnisse zur zeitgemäßen Bauweise in einem Informationszentrum für energetisches,
147 sozialverträgliches und nachhaltiges Bauen und Modernisieren öffentlich zugänglich machen.
148 Wir wollen mit dem im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm vorgesehenen
149 Bauinformationszentrum erreichen, dass eine breite Beratung von Eigentümer*innen,
150 Architekt*innen und Planungs- und Bauexpert*innen sichergestellt wird.

151 1.3. Raum-Potenziale nutzen

152 Das Prinzip der Schwammstadt, wie es zum Teil in Berlin schon verwirklicht wird, soll
153 verstärkt zum Einsatz kommen. Für uns gilt der Grundsatz: Wenn Berlin wächst, muss das Grün
154 auch mitwachsen. Daher sprechen wir uns gezielt für Nachverdichtungen aus. In der Innenstadt
155 sind die Blockinnenbereiche oftmals zu ungepflegten Fahrzeug- und Müllabstellflächen
156 verkommen. Diese können eine wichtige ökologische Funktion wahrnehmen und gleichzeitig den
157 Wohnwert deutlich erhöhen. Im Kontext einer solchen Aufwertung von Blockinnenbereichen sind
158 auch behutsame Nachverdichtungen der Baulichkeiten im Einzelfall möglich, sofern nicht
159 bereits eine Unterversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen besteht.

160 Wir wollen den Bau von Wohnungen über Eingeschossern wie Supermärkte, Baumärkte oder
161 Schulen, wir wollen mehr in die Höhe bauen, verschiedene Nutzungen klug stapeln und so
162 Grünflächen, Parks, Kleingärten, die Berliner Forsten und andere grüne Oasen erhalten und
163 neue schaffen.

164 Neue Siedlungen müssen Flächensparend geplant und mit der geringstmöglichen Versiegelung
165 umgesetzt werden. Reine Einfamilienhaussiedlungen sind daher nicht sinnvoll. Für bestehende
166 Siedlungen geringer Dichte streben wir perspektivisch eine maßvolle Verdichtung an. Damit
167 die Stadt der kurzen Wege Wirklichkeit wird und die Nahversorgung mit Gütern und
168 Dienstleistungen gut funktioniert, brauchen wir abgestimmte Verkehrs- und Zentrenkonzepte
169 sowie eine kleinräumige Nutzungsmischung, die Wohnen und Arbeiten zusammenbringt und keine
170 neuen Schlafstädte entstehen lässt.

171 1.4. Die Mischung macht's!

172 Entscheidend ist und bleibt für uns, dass die Berliner Mischung, also eine ausgewogene
173 soziale Durchmischung im Kiez und im Wohnhaus selbst, erhalten bleibt. Daher werden wir bei
174 Neubauten sukzessive den Anteil der günstigen Wohnungen erhöhen. Das Ziel, bis 2021 die Zahl
175 der jährlich neu geförderten Sozialwohnungen durch das Landesprogramm insgesamt auf 5.000 zu
176 steigern, halten wir für nicht ausreichend. Diese gilt es nochmal deutlich aufzustocken. Wir
177 wollen die Förderung verdoppeln und die Dauer der Sozialbindungen von 40 Jahren ausweiten.
178 Die Genossenschaftsförderung von 25 Millionen Euro für die nächsten beiden Jahre ist alles
179 andere als ein klares Bekenntnis an die Genossenschaften. Wenn man will, dass diese ihr
180 Potential von 5.000 bis 6.000 Neubauwohnungen pro Jahr ausschöpfen, müssen diese auch

181 deutlich stärker finanziell gefördert werden. Wir sehen darin eine große Chance für Berlins
182 Wohnungspolitik.

183 Wenn Investor*innen neues Baurecht erhalten, schöpfen viele Kommunen einen Teil der
184 Bodenwertsteigerung ab. Wir fordern, den Anteil des sozialen Wohnungsbaus zukünftig nicht
185 nur bei neu ausgewiesenen Bebauungsplänen festzuschreiben, sondern auch wenn bereits
186 bestehendes Baurecht für Bauvorhaben genutzt wird. Es muss möglich werden, auch dann einen
187 verbindlichen Anteil von preis- und belegungsgebundenen Wohnungen festzuschreiben. Dazu
188 braucht es bundesgesetzliche Regelungen, die es den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt
189 ermöglichen, Investor*innen zu verpflichten, immer mindestens 30 Prozent des Neubaus für
190 niedrigpreisigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das sog. Berliner Modell der
191 Kooperativen Baulandentwicklung sollte außerdem nach Freiburger Vorbild so ausgebaut werden,
192 dass bei der Vergabe von Baurecht für Private der Anteil geförderten Wohnraums bei 50
193 Prozent liegt. Um den Verlust von preis- und belegungsgebundenen Wohnungen schneller zu
194 kompensieren, sollte der Anteil auf landeseigenen Flächen in der Regel bei 60 Prozent
195 liegen. Leistungslose Bodenwertsteigerungen – sei es zum Beispiel durch Umwidmungen von
196 einem Gewerbe- in ein Wohngebiet – wollen wir zukünftig komplett abschöpfen und dem
197 Gemeinwohl zukommen lassen. Hier ist der Bund gefordert, endlich seine Blockadehaltung
198 aufzugeben und sinnvolle Regelungen zu erlassen.

199 Um den Wohnungsmarkt dauerhaft zu entlasten und umzubauen, brauchen wir aber dringend wieder
200 dauerhafte Bindungen durch eine neue Wohngemeinnützigkeit. Unser Ziel ist, nach dem Vorbild
201 des Wiener Modells, die Schaffung von dauerhaften Sozialbindungen nach dem Prinzip: einmal
202 gefördert, immer gebunden. Wir wollen auf Bundesebene eine neue Wohngemeinnützigkeit wieder
203 einführen und prüfen, inwieweit wir diese auch auf Landesebene etablieren können. Auch
204 vorhandene gemeinnützige Strukturen wie soziale und kulturelle Träger sollen in die Lage
205 versetzt werden, sich am Berliner Wohnungsmarkt als aktive Akteure zu beteiligen. Auch
206 Mischnutzungen aus Gewerbe und Wohnen sollen zukünftig finanziell gefördert werden. Dazu
207 wollen wir eine neue Förderrichtlinie für Berlin einrichten. Gerade soziale und kulturelle
208 Träger und Stiftungen würden gerne mehr Wohnraum und unterschiedliche Wohnformen zur
209 Verfügung stellen – sowohl durch Neubau als auch durch die Anmietung von Bestandsgebäuden.
210 Wir wollen wie im Koalitionsvertrag vereinbart ein Generalmietermodell für diese Träger
211 entwickeln mit dem Ziel, dass das Land Berlin dauerhaft vergünstigt Wohn- bzw. Gewerberaum
212 vergibt. Wir werden ein Konzept dafür erarbeiten und dabei auch die Erfahrungen mit der GSE
213 einfließen lassen.

214 Darüber hinaus müssen wir den Spielraum des Mietendeckels jetzt nutzen und neben dem
215 deutlichen Ausbau der Neubauförderung sowohl gezielt Grundstücke erwerben als auch Baugebote
216 aussprechen. Seit längerer Zeit besorgt uns, dass immer mehr Flächen nicht bebaut werden und
217 stattdessen mit Baugenehmigungen auf (leistungslose) Bodenwertsteigerungen spekuliert wird.
218 Aber die Entwicklung dieser Flächen wäre enorm wichtig für die Mieterstadt Berlin. Durch die
219 Anwendung von Baugeboten, Ausweitung von Vorkaufsrechten sowie den strategischen Ankauf von
220 Grundstücken können neue Spielräume erarbeitet werden. Sollte dennoch auf absehbare Zeit
221 keine angemessene Bebauung gewährleistet werden, sollten Enteignungen von unbebauten Flächen
222 erfolgen.

223 Rot-Rot-Grün hat es sich zum Ziel gesetzt, dass bis 2030 jede zweite Neubauwohnung im
224 gemeinwohlorientierten Segment entstehen wird. Der bisherige Genossenschaftsdialog ist an
225 fehlenden konkreten Handlungen und Zusagen durch den Senat gescheitert, dies muss sich
226 grundlegend ändern. Nur ein verbindliches Bündnis mit den Gemeinwohlorientierten, das die
227 politischen Rahmenbedingungen und beidseitige Verbindlichkeit schafft, kann hier den
228 notwendigen Paradigmenwechsel einläuten. Auch hieran wird deutlich, dass der Boden der
229 Schlüssel für eine gemeinwohlorientierte und soziale Stadtentwicklungspolitik ist.

230 1.5. Mit Boden nicht spekulieren, sondern Berlins Zukunft gestalten

231 Berlins Liegenschaftspolitik muss transparent, demokratisch sowie an ökologischen und
232 sozialen Kriterien ausgerichtet sein. R2G hat mit dem faktischen Verkaufs-Stopp von
233 öffentlichen Liegenschaften, der sog. Clusterung der im öffentlichen Eigentum verbliebenen
234 Grundstücke und dem Aufbau einer strategischen Flächenbevorratung erste Grundlagen dafür
235 geschaffen. Doch es bleibt viel zu tun, um nicht nur den vorhandenen Bedarfen gerecht zu
236 werden, sondern die Bodenpolitik zu einem zentralen Instrument für eine ökologisch-soziale
237 Stadtentwicklung weiterzuentwickeln. Rot-Rot-Grün hat vereinbart, die transparente, neue
238 Liegenschaftspolitik, die unter der Vorgängerregierung eingeläutet wurde, weiter konkret
239 umzusetzen. Das Versprechen einer transparenten Liegenschaftspolitik ist aber immer noch
240 nicht eingelöst. Hinzu kommt, dass die Öffentlichkeit und das Abgeordnetenhaus keine
241 komplette Übersicht über Berlins Bodenbesitz haben. Wir fordern deshalb ein öffentliches
242 Liegenschaftskataster, in dem alle öffentlichen Grundstücke verzeichnet sind. Auch die
243 Beteiligung der Zivilgesellschaft ist für uns ein hohes Gut. Daher sollte ein "Rat für die
244 Räume" als beratendes Gremium bei Grundstücksvergaben wie auch -ankäufen eingerichtet
245 werden. Zudem unterstützen wir die Einrichtung einer Koordinierungsstelle für
246 Konzeptvergaben und als Weiterentwicklung des Runden Tisch Liegenschaftspolitik, die helfen
247 soll, interessierte Bauräger*innen zu beraten.

248 Die Liegenschaftspolitik des Senats braucht neuen Schwung und zügiges Handeln auf der
249 Grundlage von Konzeptvergaben und Erbbaurechten. Zwar wurde ein Paradigmenwechsel weg vom
250 Verkauf eingeläutet, jedoch gab es seit 2016 kaum solche Verfahren bzw. gibt es für Berlin
251 immer noch kein zügiges, transparentes und niedrigschwelliges Vergabeverfahren von
252 Grundstücken im Erbbaurecht. Dabei machen es Städte wie München längst vor: günstige
253 Konditionen durch niedrige Grundstückskosten (das sog. Residualwertverfahren) und einen
254 verträglichen Erbbaurechtszins für eine lange Nutzungsdauer von 99 Jahren. Nur wenn die
255 gemeinwohlorientierten Bauräger preiswerte Grundstücke von Berlin zur Verfügung gestellt
256 bekommen, können wir eine starke gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft schaffen und
257 Nachhaltigkeitskriterien über das gesetzliche Maß hinaus durchsetzen. Wir fordern den Senat
258 auf, endlich konsequent zu handeln.

259 Die Gespräche mit dem Bund über einen Erwerb seiner BImA-Liegenschaften und des
260 Bundeseisenbahnvermögens in Berlin müssen intensiviert werden. Wir erwarten, dass die
261 Bundesregierung dabei den Verkehrswert zugrunde legt, nicht einen spekulationsgetriebenen
262 Marktwert. Zugleich sollte der öffentliche Grundstücksbestand so gut wie möglich vor seiner
263 Veräußerung geschützt werden – auch als Lehre aus der Vergangenheit. Wir setzen uns deshalb
264 weiterhin für eine Privatisierungsbremse mit Verfassungsrang ein.

265 Nach dem Vorbild der Stadt Basel wollen wir einen Berliner Bodenfonds einrichten und
266 fördern. Das Sondervermögen Daseinsvorsorge (SODA) soll dazu mittelfristig zu einem Berliner
267 Bodenfonds umfunktioniert werden. Gleichzeitig wird Berlin noch in diesem Jahr eine
268 Grundstückserwerbsgesellschaft gründen, die kreditfinanzierte Ankäufe tätigen kann. In beiden
269 Fällen bleiben wichtige Rahmenbedingungen und diverse Details zu klären. Schon heute ist das
270 SODA sowie die Art und Weise, wie die darin von der BIM verwalteten Grundstücke bewertet,
271 bewirtschaftet und vergeben werden, eine Art Black Box. Wir Grünen wollen hier mehr
272 Transparenz und parlamentarische Mitsprache. Hohe Wertgrenzen für einen Parlamentsvorbehalt
273 bei Vermögensgeschäften lehnen wir ab. Die Steuerungsfähigkeit des Landes Berlin ist über
274 ihre Rolle als Grundeigentümer wesentlich höher als allein mit planungsrechtlichen
275 Instrumenten. Deshalb ist dem kommunalen Zwischenerwerb und der strategischen
276 Bodenbevorratung Vorrang vor städtebaulichen Verträgen einzuräumen.

277 Wir wollen, dass beim Verkauf von Grundstücken die Kommunen selbst entscheiden können, ob
278 die Baugenehmigung noch weiterhin Gültigkeit hat oder ob die Kommune lieber neues Baurecht
279 vergeben will. Für das Gemeinwohl engagierte Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft wie die
280 Stadtbodenstiftung sehen wir als unverzichtbare Partner*innen bei unseren Zielen, soziale
281 und bezahlbare Mieten zu sichern, Zusammenhalt und Solidarität sowie Partizipation und
282 Mitbestimmung zu fördern.

283 So deckt sich die Zielsetzung der Stadtbodenstiftung Berlin, Immobilien dem
284 profitorientierten Markt zu entziehen und in eine zivilgesellschaftlich gelenkte,
285 gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung überzuführen, mit unseren Vorstellungen über eine
286 nachhaltige und gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Auch deshalb haben wir eine öffentliche
287 Anschubfinanzierung durch das Land Berlin durchgesetzt. Gemeinsames Ziel ist, Haushalte mit
288 niedrigem Einkommen und unterprivilegiertem Zugang zu Wohn- oder Gewerberaum zu ermöglichen,
289 aber auch Strukturen zu schaffen, mit denen die Entscheidungen über Boden und den sich
290 darauf befindenden Nutzungen und Gebäude zu demokratisieren. Die neugegründete Stiftung
291 kauft Immobilien und Boden. Darauf folgt eine Trennung. Die Stiftung behält den Boden, den
292 sie treuhänderisch als Gemeingut verwaltet. Die darauf befindlichen Gebäude werden dann im
293 Erbbaurecht für 99 Jahre an gemeinwohlorientierte Träger und Projekte (Genossenschaften,
294 selbstverwaltete Häuser, soziale Träger, Nachbarschaftsvereine oder andere Stiftungen)
295 vergeben.

296 Gleichzeitig muss der Kampf gegen die Spekulation mit Grund und Boden endlich auch zu
297 konkreten Ergebnissen führen: Ein effektives Verbot von sog. Share-Deals durch den
298 Bundesgesetzgeber ist überfällig, ebenso schärfere Maßnahmen gegen Geldwäsche auf dem
299 Immobilienmarkt. Wir Grüne wollen Kommunen ermöglichen, bei Grundstücksverkäufen selber
300 entscheiden zu können, ob eine Baugenehmigung weiter Bestand hat, auch um Spekulation etwa
301 durch Kettenverkäufe entgegenzuwirken. Aus den gleichen Gründen sprechen wir uns dafür aus,
302 die Einführung einer Grundsteuer für bebaubare Grundstücke zu prüfen.

303 2. Erwerben wir uns die Stadt zurück

304 Um die Berliner Mieter*innen dauerhaft zu schützen, bedarf es neben dem Neubau auch der
305 beiden weiteren Säulen – also mehr Wohnungen in den gemeinwohlorientierten Sektor zu
306 überführen und den Wohnungsmarkt stärker zu regulieren. Neben der historischen Verantwortung
307 ist auch der gezielte Rückkauf von ehemals landeseigenen Wohnungen notwendig, um Wohnraum
308 dauerhaft vor Spekulation zu schützen.

309 2.1. Vorkaufsrecht vorantreiben

310 Aus den Bezirken gehen wir hier mit großen Schritten voran und nutzen mit dem Vorkaufsrecht
311 ein über viele Jahre vergessenes Instrument des Baugesetzbuchs, Wohngebäude entweder selbst
312 zu erwerben und in staatliche oder genossenschaftliche Hand zu überführen oder mit der
313 Abwendungsvereinbarung die Vermieter*innen zu verpflichten, der Sozialpflichtigkeit
314 nachzukommen. Gerade für finanziell schwache Mieter*innen halten wir dieses Instrument für
315 einen großen Erfolg – wir wollen es deshalb weiter ausbauen und die Bezirke stärken, das
316 Vorkaufsrecht besser und einfacher handhaben zu können und von der Landesebene mehr
317 unterstützt zu werden. Dass dabei Rechtsstaatlichkeit immer gewährleistet sein müssen, ist
318 für uns eine Selbstverständlichkeit. Wir fordern einen Fonds für den Ankauf für die Bezirke.
319 Wir wollen auch gemeinwohlorientierte Vermieter*innen und Genossenschaften vermehrt dafür
320 gewinnen, das Vorkaufsrecht zu nutzen, und dies weiter fördern. Dazu kann und sollte das
321 Land Berlin mit den interessierten Genossenschaften, Stiftungen oder dem Miethäusersyndikat
322 eine Kooperationsvereinbarung schließen. Gerade bei Häusern, deren Bewirtschaftung
323 finanziell schwer ist, sollen durch Schaffung neuer Mietpreisbindungen für freiwerdende
324 Wohnungen Möglichkeiten des Ankaufs geschaffen werden. Zudem sprechen wir uns für die

325 Nutzung von Vorkaufsrechtsverordnungen für ganze Gebiete aus, die für eine soziale
326 Stadtentwicklung des Landes Berlin im Sinne der Bodensicherung hilfreich sind.

327 2.2. Ankauf verstetigen – Verkehrswert verbindlich machen

328 Ein zentrales Problem beim Ankauf von Grundstücken wie auch bei der Nutzung des
329 Vorkaufsrechts sind die explodierten Bodenpreise, aus denen sich der sog. Verkehrswert einer
330 Immobilie berechnet. Hier muss endlich die Bundesebene ran: Denn das Bundesbaugesetzbuch
331 schreibt bei der Verkehrswertermittlung vor, dass die Verkaufspreise von Veräußerungen der
332 direkten Nachbarschaft mit einfließen. Deshalb wollen wir, dass der Bund endlich dafür
333 sorgt, dass der Ertragswert einer Immobilie zählt und nicht die höchstmögliche Verwertung.
334 Der Kaufpreis sollte bei einer Überschreitung auf maximal 10 Prozent oberhalb des
335 Verkehrswerts begrenzt werden. Auch diverse Schlupflöcher beim Vorkaufsrecht wie Share Deals
336 und Versteigerungen müssen durch den Bundesgesetzgeber endlich geschlossen werden, damit
337 dieses Instrument seine volle Wirkung erzielen kann.

338 Wir setzen uns für die Einrichtung einer öffentlichen Beratung bzw. Vermittlungsstelle für
339 Hauseigentümer*innen ein, die ihr Haus nicht an Immobilienspekulant*innen, sondern an
340 gemeinwohlorientierte Träger*innen verkaufen oder ihr Haus mieter- und klimafreundlich
341 modernisieren wollen. Die meisten privaten Vermieter*innen sind verantwortungsvolle
342 Bestandshalter*innen und werden ihrer sozialen Verantwortung gerecht, ihnen gilt unsere
343 Unterstützung.

344 3. Regulieren wir den Wohnungsmarkt – für ein faires Miteinander

345 Zentral ist aber auch, die Menschen, die jetzt schon in Wohnungen leben, zu schützen,
346 Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt abzuwenden, Verdrängungen zu verhindern und die
347 ökologische Modernisierung des Bestandes an Gebäuden anzukurbeln. Dies wird nicht ohne einen
348 weiteren Ausbau der Regelungen auf Bundesebene funktionieren.

349 3.1. Wohnraum stärker schützen

350 Mit der Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotes, der Reform des Wohnungsaufsichtsgesetzes
351 und dem Mietendeckel sind wir in Berlin zwar schon einen großen Schritt gegangen, der auch
352 erste positive Wirkungen zeigt. Entscheidend wird nun sein, die Bezirke in die Lage zu
353 versetzen, diese Gesetze auch effektiv umzusetzen und durchzuführen. Darüber hinaus sprechen
354 wir uns für die Schaffung eines Landesamtes für Wohnungswesen aus, das vor allem den
355 Mietendeckel kraftvoll umsetzen kann. Dies sollte zumindest perspektivisch angegangen
356 werden. Wir werden auch weiterhin nach Lösungen suchen, gemeinwohlorientierte
357 Vermieter*innen und insbesondere Genossenschaften aus dem Mietendeckel auszunehmen, da wir
358 diese als starke Partner*innen für den Umbau des Berliner Wohnungsmarktes benötigen.

359 Mit dem Mietendeckel haben wir dem Druck aus der Zivilgesellschaft Rechnung getragen. Auch
360 das Volksbegehren "Deutsche Wohnen und Co enteignen" ist ein Weckruf an die Politik, dass
361 dem im Grundgesetz festgeschriebenen Leitsatz „Eigentum verpflichtet“ auch im Bereich Wohnen
362 und Boden Geltung verschafft werden muss. Wir unterstützen daher die Ziele des
363 Volksbegehrens. Zentral dabei ist, die Mieter*innen zu schützen, Spekulationen Einhalt zu
364 gebieten und den gemeinwohlorientierten Wohnungsbestand zu erhöhen. Wichtig ist für uns die
365 Einbettung in ein Gesamtkonzept, welches tatsächlich schnell möglichst vielen Mieter*innen
366 hilft. Mit dem Mietendeckel haben wir bereits erste Schritte in die richtige Richtung getan.

367 Wir wollen, dass der Staat wieder auf Augenhöhe mit Wohnungsunternehmen verhandeln und
368 agieren kann. Wir würden uns wünschen, dass die Umstände uns nicht zwingen, die
369 Vergesellschaftung als letztes Mittel anzuwenden, um den verfassungsgemäßen Auftrag erfüllen
370 zu können. Wenn Wohnungsunternehmen sich jedoch weigern, ihrer sozialen Verantwortung

371 nachzukommen, wird die öffentliche Hand, auch durch ein Volksbegehren gestützt, diesen
372 Schritt gehen.

373 Nachdem das Volksbegehren die erste Stufe erreicht hat, sehen wir den Zeitpunkt gekommen, in
374 einen Dialog einzutreten. Deshalb sehen wir das Abgeordnetenhaus und den Senat in der
375 Pflicht, mit den Initiator*innen des Volksbegehrens in Verhandlungen zu treten, die auch in
376 ein Gesetz münden können. Darüber hinaus soll ein Runder Tisch, an dem alle beteiligten
377 Akteur*innen von den Initiativen bis hin zu profitorientierten Wohnungsunternehmen beteiligt
378 sind, weitgehende, verpflichtende Maßnahmen zum Schutz der Mieter*innen erarbeiten.

379 Seit vielen Jahren ist auch der Anstieg der Gewerbemieten zu beobachten und wir befürchten,
380 der Druck auf das kleinteilige Gewerbe wird durch die Einführung des Mietendeckels sogar
381 noch weiter ansteigen. Auch deshalb sollte Rot-Rot-Grün prüfen, inwiefern wir auch die
382 Gewerbemieten durch ein Landesgesetz deckeln können. Denn auch hier sehen wir dringenden
383 Regulierungsbedarf. Ebenso wie bei den Immobilienkaufpreisen, die auch gedeckelt werden
384 sollten.

385 Entscheidend ist für uns auch der schnelle Aufbau eines Berliner Miet- und
386 Wohnungskatasters. Nur mit einem solchen Kataster, das alle Mieten in Berlin sammelt und
387 aufnimmt und somit einen transparenten Überblick über die wahren Preise und den baulichen
388 Zustand gibt, sind wir gut gewappnet für die Zeit nach dem Mietendeckel. Dazu ist es jetzt
389 notwendig, zügig mit der Erarbeitung eines Gesetzes dafür zu beginnen.

390 3.2. Wohnungsmarkt transparenter machen!

391 Der Berliner Wohnungsmarkt stellt allzu oft eine Art Black Box dar. Durch Share Deals und
392 verschachtelte Firmengeflechte wissen sogar oft die betroffenen Mieter*innen nicht einmal,
393 wem "ihr" Haus gerade gehört. Und auch die Bezirksämter sind oft auf die Informationen aus
394 der Bewohnerschaft angewiesen, um den sog. "rechtlich Berechtigten" einer Immobilie zu
395 ermitteln oder sogar zu erreichen. Leider versagt auch hier der Bundesgesetzgeber, der
396 verbindlich für Transparenz sorgen könnte. Durch die Einführung eines Miet- und
397 Wohnungskatasters für Berlin können und wollen wir zumindest die ersten Grundlagen für etwas
398 mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt schaffen. Wir müssen dringend wissen, wem hier welche
399 Immobilien gehören, ein Kataster kann wenigstens Hinweise darauf geben, wo der
400 wohnungspolitische Schuh am meisten drückt. Denn Missstände wie spekulativer Leerstand oder
401 der gezielte Verfall können so schneller aufgedeckt und damit auch besser beseitigt werden.
402 Ein Miet- und Wohnkataster nach Schweizer Vorbild ist ein wichtiger Baustein für den
403 effektiven Schutz von Wohnraum.

404 3.3. Für eine schlagkräftige Umsetzung

405 Doch der Mietendeckel alleine reicht nicht aus. Wir wollen die Wohnungsämter und die
406 Bauaufsicht in den Bezirken deutlich ausbauen und so der Zweckentfremdung, dem
407 Immobilienverfall oder der gezielten Entmietung von Wohnraum wirksamer entgegenwirken.
408 Derzeit werden viel zu viele Wohnungen dem Berliner Wohnungsmarkt durch spekulativen
409 Leerstand oder durch illegale Nutzung als Ferienwohnungen entzogen, als dass Berlin weiter
410 zusehen darf. Hier bedarf es vor allem Personal, das diesem Treiben entgegentreten kann.
411 Doch mehr Personal alleine reicht nicht, wir wollen die Wohnungsämter in die Lage versetzen,
412 bei fortgesetztem Leerstand Eigentümer*innen die Häuser zu entziehen und Treuhänder*innen
413 einzusetzen, die diese Häuser schnellstmöglich wieder vermieten. Pankow und Steglitz-
414 Zehlendorf haben es gezeigt, jetzt gilt es, das Instrument berlinweit zu etablieren. Wir
415 erwarten von beiden zuständigen Senatsverwaltungen, alle dafür notwendigen Voraussetzungen
416 zu schaffen, und zwar jetzt.

417 Nur wenn das Zweckentfremdungsverbot wirksam durchgesetzt wird und die Online-Plattformen
418 ihren Auskunftspflichten auch nachkommen, stehen wieder Tausende illegal gewerblich
419 vermietete Wohnungen den Mieter*innen zur Verfügung. Dazu ist auch eine Schärfung des
420 Zweckentfremdungsverbotsgesetzes bzw. eine Harmonisierung mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz
421 noch in diesem Jahr unabdingbar.

422 3.4. Kommunalen Bestand sozialer ausrichten

423 Im Rahmen der Umsetzung des Mietendeckels haben wir die Schaffung eines Landesamtes für
424 Wohnungswesen vorgeschlagen. Uns ist durchaus bewusst, dass dies nicht von heute auf morgen
425 möglich ist, sehen aber bei der Frage der Mieterbetreuung und des Wohnraumschutzes viele
426 Vorteile, wenn dies landesweit sichergestellt wird. Wir werden für die nächste
427 Legislaturperiode dazu ein Konzept erarbeiten, das auch die Rolle der Landeseigenen
428 Wohnungsunternehmen dabei mit in den Fokus nimmt. Denn auch diese sollten einheitlich
429 politisch gesteuert und kontrolliert werden. Zwar hat der Mietenvolksentscheid durch die
430 Schaffung der AöR "Soziale Wohnraumversorgung" bereits eine solche Kontrollinstanz
431 geschaffen. Diese muss jedoch durch die Reform des Wohnraumversorgungsgesetzes erst
432 gesetzlich in die Lage versetzt werden, auch eine Steuerungsfunktion erfüllen zu können. Die
433 Frage, wie stark die Landeseigenen wirklich ihre Funktion der sozialen Wohnraumversorgung
434 wahrnehmen, kann gar nicht genau beantwortet werden. Denn wir wissen nicht, wie sich die
435 Sozialstrukturen in den Landeseigenen Wohnungsbeständen in den letzten Jahren entwickelt
436 haben. Zwar erfüllen sie ihren Auftrag einer sozialen Wohnraumversorgung durch die
437 Kooperationsvereinbarung mit dem Senat, die auch eine soziale Vermietungspraxis vorsieht.
438 Wir regen jedoch eine Sozialstrukturanalyse bei den Landeseigenen Wohnungsunternehmen an, um
439 beurteilen zu können, ob die Vermietungsregelung, dass 60 Prozent der frei werdenden
440 Wohnungen an Inhaber*innen eines Wohnberechtigungsscheines vermietet werden, ausreichend
441 ist. Auch wie die Erfüllung der Quote sozialräumlich über die gesamte Stadt verteilt ist,
442 muss transparent gemacht werden, denn wir wollen überall gemischte Quartiere sicherstellen.
443 Im Gegenzug sollen die Landeseigenen Wohnungsunternehmen dafür mehr Unterstützung erhalten.
444 Da der Senat derzeit mit den Landeseigenen Wohnungsunternehmen eine neue
445 Kooperationsvereinbarung verhandelt, fordern wir beide Seiten auf, für die besonders
446 einkommensschwachen Haushalte wie Transferbezieher*innen eine geeignete Härtefallregelung zu
447 entwickeln, die sicherstellt, dass diese Haushalte nicht aus ihrer Grundsicherung mehr als
448 die Kosten der Unterkunft bezahlen müssen. Dass es immer noch durch Zwangsräumungen bzw.
449 fristlose Kündigungen zu Wohnraumverlust durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen kommt,
450 ist nicht hinnehmbar. Zwar haben die jeweiligen Unternehmen auch Präventions- und
451 Hilfsangebote, diese reichen jedoch nicht aus. Hier sollte ein Monitoring die genauen
452 Ursachen identifizieren und die Landeseigenen sollten bei der Beseitigung der Missstände
453 unterstützt werden. Denn wo, wenn nicht in einer öffentlichen Wohnung, sollen Menschen in
454 Sicherheit vor Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit leben können. Die Landeseigenen
455 Wohnungsunternehmen erfüllen eine zentrale Funktion bei der Versorgung mit bedarfsgerechtem
456 Gewerbe. Um dies sicher zu stellen, sollten auch soziale Vermietungsregelungen für den
457 Erhalt des kleinteiligen Gewerbes in der neuen Kooperationsvereinbarung verbindlich
458 aufgenommen werden. Die Mieterräte bzw. -beiräte sind ebenso in ihren Kompetenzen zu stärken
459 und sollten bei den strategischen Entscheidungen der Landeseigenen Wohnungsunternehmen mit
460 einbezogen werden.

461 3.5. Sozialwohnungen bezahlbar machen

462 Da die noch knapp 100.000 Sozialwohnungen aus West-Berliner Zeiten nicht unter den
463 Mietendeckel fallen, muss hier endlich eine nachhaltige Regelung getroffen werden, die dafür
464 sorgt, dass die Mieten dort bedarfsgerecht sinken oder zumindest nicht mehr drohen zu
465 steigen. Seit vielen Jahren fordern wir dazu eine umfassende Reform des Wohnraumgesetzes,

466 dass alte fiktive Baukosten nicht mehr geltend gemacht werden können. Dazu haben wir mit der
467 Hilfe von externen Expert*innen und einigen Mieter*innen-Initiativen ein Konzept erarbeitet,
468 das leider bisher von unseren Koalitionspartner*innen nicht unterstützt wird.

469 3.6. Milieuschutz für alle!

470 Die Bezirke sind diejenigen Instanzen, die zuvorderst die Probleme der Mieter*innen vor Ort
471 konkret erleben. Deshalb ist und war es auch richtig, für alle Berliner*innen eine
472 kostenfreie Mieter*innenberatung in den Bezirken zu finanzieren, die wir aufgrund des
473 Mietendeckels auch angeregt hatten, aufzustocken. Zudem kämpfen wir, ob mit oder ohne grüne
474 Baustadträt*innen, in den Bezirken für die Einführung von Milieuschutzgebieten.

475 Gerade in den Bezirken haben wir praktisch gezeigt, dass wir gewillt sind, bei der
476 Regulierung des Wohnungsmarktes voran zu gehen. Schon heute leben über 900.000 Menschen in
477 Milieuschutzgebieten – der übergroße Anteil davon wurde übrigens von bündnisgrünen
478 Baustadtrat*innen eingeführt. Gebiete in Spandau und Steglitz-Zehlendorf wurden erst
479 kürzlich erlassen bzw. stehen konkret aus, auch aufgrund unseres Drucks. Wir wollen diese
480 Zahl weiter deutlich steigern und haben das Ziel, bis zum Ende der Legislaturperiode 1,5
481 Millionen Menschen mit diesem Instrument vor Verdrängung, Luxussanierung oder
482 Gentrifizierung zu schützen. Dazu bleibt nicht mehr viel Zeit. Deshalb fordern wir die
483 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf, mit den Bezirken dazu einen
484 verbindlichen Fahrplan zu vereinbaren. Und auch hier gilt: Jede Regelung kann nur wirken,
485 wenn es dazu auch ausreichend Personal gibt. Auch muss der Schutz vor Umwandlung von Miet-
486 in Eigentumswohnungen verstärkt werden, da die Umwandlung einer der größten Antreiber der
487 Gentrifizierung ist und infolge des Mietendeckels leider verstärkt genutzt wird. Auch hier
488 sind wir mit diversen Bundesratsinitiativen bereits gescheitert, erwarten aber von Horst
489 Seehofer, sein Versprechen von vor fast zwei Jahren, Umwandlungen stärker einzuschränken,
490 endlich einzulösen.

491 3.7. Öko und Sozial – Hand in Hand

492 Bei der energetischen Modernisierung setzen wir Grüne uns für eine gerechte Aufteilung der
493 Kosten ein. Über das Mietendeckelgesetz haben wir sowohl sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen
494 festgelegt als auch die Kosten, die die Mieter*innen zu tragen haben, begrenzt. Mit einem
495 neu anzulegenden Förderprogramm stellen wir als Land Berlin zudem finanzielle Hilfe für
496 Immobilienbesitzende zur Verfügung. Hier gilt es, auch die Mittel zu erhöhen, um eine höhere
497 Sanierungsquote zu ermöglichen. Damit sind bereits zwei der drei Säulen des Drittelmodells
498 realisiert. Zur Veranlassung der erforderlichen Maßnahmen unter gerechter Beteiligung der
499 Vermieter*innen streben wir ordnungsrechtliche Vorschriften an. Hier wollen wir neben einem
500 Erneuerbaren Energien Wärmegesetz auch das in Berlin schon diskutierte Stufenmodell von IHK,
501 BUND und Berliner Mieterverein auf den Weg bringen, um den Berliner Gebäudebestand
502 entsprechend seines energetischen Zustands schrittweise zu sanieren bis er den Pariser
503 Klimaschutzziele genügt. Damit dies gelingt und weder Bewohner*innen noch einzelne
504 Hauseigentümer*innen dabei überfordert werden, wollen wir sie nicht nur durch gezielte
505 Beratung und bedarfsgerechte Förderangebote, sondern auch durch Energiesparpartnerschaften,
506 Energieeinspar-Contracting und grundstücksübergreifende Konzepte der energetischen
507 Quartierssanierung unterstützen. Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen
508 verbindliche Sanierungsfahrpläne die Regel werden, denn sie stehen in der Verantwortung bei
509 der energetischen Sanierung und dem Umgang mit den Mieter*innen eine Vorbildfunktion zu
510 erfüllen.