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

Berlin ist Mieterstadt und die Mehrzahl der Berliner*Innen ist auch aufgrund ihrer Einkommenssituation auf bezahlbares Wohnen angewiesen. Doch immer mehr Wohnungsbestände werden von institutionellen Investor*innen und Unternehmen erworben, deren Handeln ausschließlich auf schnelle und maximale Gewinne ausgerichtet ist. Dies hat Mieten, Boden- und Kaufpreise in unerträgliche Höhen getrieben und zerstört die Grundstrukturen der Wohnversorgung unserer Stadt. Seit 2008 haben die innerstädtischen Grundstückspreise eine Steigerung um über 900 Prozent erfahren und die Angebotsmieten sind im selben Zeitraum um über 100 Prozent gestiegen. Das liegt auch daran, dass Berlin zu einer wachsenden Metropole geworden ist. Auch wenn der Zuzug bereits abgeflacht ist, muss der Bestand an preiswerten Wohnungen kontinuierlich und deutlich ausgebaut werden. Denn immer noch geht mehr preiswerter Wohnraum dem Markt verloren, als neuer entsteht. Auch mit Blick auf steigende Pendlerströme und zunehmenden Flächenverbrauch ist es nicht verantwortlich, dass Menschen, die in Berlin wohnen wollen, ins Umland abgedrängt werden, nur weil hier die Mieten und Wohnkosten unerschwinglich sind.

Wir wollen ein Berlin bauen, in dem die Berliner Mischung gewahrt bleibt, in dem Arm und Reich gemeinsam im klimaneutralen EnergiePlus-Holzbauhaus leben können. Ein Berlin, das genug Wohnungen für wohnungslose Menschen nach dem Prinzip “Housing First” zur Verfügung stellt und in dem die Anzahl der Sozialwohnungen jährlich steigt statt zu sinken. Ein Berlin, in dem Mieter*innen nicht ihren Vermieter*innen ausgeliefert sind, sondern alle auf Augenhöhe miteinander agieren und die Kosten für die energetische Modernisierung gerecht und fair aufgeteilt werden.

Für uns ist klar, es gibt nicht die eine Maßnahme, die ausreicht, diese Neuausrichtung wirklich umzusetzen. Es bedarf eines Bündels an Maßnahmen, das sich insgesamt dem Ziel verschreibt, den gemeinwohlorientierten Wohnungsmarkt nach Wiener Vorbild massiv auszubauen und eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen. Derzeit befindet sich gerade einmal 18 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes in öffentlicher Hand. Der Marktanteil der Genossenschaften liegt sogar nur bei 11 Prozent. Unser Ziel ist es, den Anteil des gemeinwohlorientierten Wohnungssektors deutlich zu erhöhen sowie langfristig auf über 50 Prozent zu steigern und der weiteren Verdrängung verantwortungsbewusster Kleineigentümer*innen zugunsten von Finanzinvestorengesellschaften entgegenzuwirken.

Dieser Umbau muss Hand in Hand mit einem ökologischen Umbau bzw. einem klimaneutralen Neubau geschehen, denn was wir heute bauen, renovieren oder instandhalten, wird für die nächsten Jahrzehnte bestehen bleiben. Nach wie vor sind Gebäude und vor allem die Wärmeerzeugung der größte CO2-Erzeuger in Berlin. Über 40 Prozent des in Berlin erzeugten CO2 gehen auf den Gebäudesektor zurück. Sowohl die soziale Frage des Wohnens als auch die ökologische Frage des Klimaschutzes lassen sich nur beheben, wenn wir beides gleichzeitig angehen und nicht das eine gegen das andere ausspielen.

Für uns gilt: Wohnungsbaupolitik und Wohnungsbestandspolitik gehören zusammen. Sich einseitig auf Baupolitik zu konzentrieren, hilft den Wohnungssuchenden, aber nicht den Mieter*innen, die von dreisten Mietsteigerungen, Eigentumsumwandlung und

Modernisierungsschikanen betroffen sind. Unser wohnungspolitischer Dreiklang bleibt daher: BAUEN – ERWERBEN – REGULIEREN.

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

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

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

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

1. Bauen wir das neue Berlin – gemeinwohlorientiert und nachhaltig

Auch wenn Berlin allmählich immer weniger wächst, ist der rasante Anstieg der Berliner Bevölkerung in den letzten Jahren ein Faktor für die hohen Mietpreise. Seit 2008 stieg die Zahl der Einwohner*innen um mehr als 10 Prozent. Es ist völlig klar: Berlin braucht mehr Wohnraum – und darum bauen wir Wohnraum. Als Grüne sind wir treibende Kraft dabei, den Neubau voran zu bringen, und Berlin steht gut da. Zuletzt sind in der Hauptstadt jährlich drei Mal so viele Wohnungen entstanden wie noch vor zehn Jahren. Im bundesdeutschen Schnitt entstehen in den Städten ca. 35 neue Wohnungen je 10.000 Einwohner*innen jährlich – in

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

1.1. Effizienter ans Ziel

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

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

1.2. Klimaneutral bauen – Grün in der Stadt erhalten

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

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

Wir setzen beim Bau neuer Gebäude und bei der Modernisierung auf gesunde und ökologische, energieeffiziente, Umwelt und Klima schützende Dämm- und Baustoffe wie Hanf und Stroh, Holz, Lehm, Naturstein oder Recyclingbeton. Die Kreislaufwirtschaft muss auch und gerade im Bausektor das Maß aller Dinge werden. Damit Berlin auch weiterhin lebenswert für Spatz, Schwalbe und Co. bleibt, wollen wir, dass Gebäudebrüter nach einer erfolgreichen Dach- bzw.

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

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

1.3. Raum-Potenziale nutzen

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

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

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

1.4. Die Mischung macht's!

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

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

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

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

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

1.5. Mit Boden nicht spekulieren, sondern Berlins Zukunft gestalten

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

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

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

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

Wir wollen, dass beim Verkauf von Grundstücken die Kommunen selbst entscheiden können, ob die Baugenehmigung noch weiterhin Gültigkeit hat oder ob die Kommune lieber neues Baurecht vergeben will. Für das Gemeinwohl engagierte Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft wie die

Stadtbodenstiftung sehen wir als unverzichtbare Partner*innen bei unseren Zielen, soziale und bezahlbare Mieten zu sichern, Zusammenhalt und Solidarität sowie Partizipation und Mitbestimmung zu fördern.

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

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

2. Erwerben wir uns die Stadt zurück

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

2.1. Vorkaufsrecht vorantreiben

Aus den Bezirken gehen wir hier mit großen Schritten voran und nutzen mit dem Vorkaufsrecht ein über viele Jahre vergessenes Instrument des Baugesetzbuchs, Wohngebäude entweder selbst zu erwerben und in staatliche oder genossenschaftliche Hand zu überführen oder mit der Abwendungsvereinbarung die Vermieter*innen zu verpflichten, der Sozialpflichtigkeit nachzukommen. Gerade für finanziell schwache Mieter*innen halten wir dieses Instrument für einen großen Erfolg – wir wollen es deshalb weiter ausbauen und die Bezirke stärken, das Vorkaufsrecht besser und einfacher handhaben zu können und von der Landesebene mehr unterstützt zu werden. Dass dabei Rechtstaatlichkeit immer gewährleistet sein müssen, ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Wir fordern einen Fonds für den Ankauf für die Bezirke. Wir wollen auch gemeinwohlorientierte Vermieter*innen und Genossenschaften vermehrt dafür gewinnen, das Vorkaufsrecht zu nutzen, und dies weiter fördern. Dazu kann und sollte das Land Berlin mit den interessierten Genossenschaften, Stiftungen oder dem Mietshäusersyndikat eine Kooperationsvereinbarung schließen. Gerade bei Häusern, deren Bewirtschaftung finanziell schwer ist, sollen durch Schaffung neuer Mietpreisbindungen für freiwerdende Wohnungen Möglichkeiten des Ankaufs geschaffen werden. Zudem sprechen wir uns für die Nutzung von Vorkaufsrechtsverordnungen für ganze Gebiete aus, die für eine soziale Stadtentwicklung des Landes Berlin im Sinne der Bodensicherung hilfreich sind.

2.2. Ankauf verstetigen – Verkehrswert verbindlich machen

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

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

3. Regulieren wir den Wohnungsmarkt – für ein faires Miteinander

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

3.1. Wohnraum stärker schützen

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

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

Wir wollen, dass der Staat wieder auf Augenhöhe mit Wohnungsunternehmen verhandeln und agieren kann. Wir würden uns wünschen, dass die Umstände uns nicht zwingen, die Vergesellschaftung als letztes Mittel anzuwenden, um den verfassungsgemäßen Auftrag erfüllen zu können. Wenn Wohnungsunternehmen sich jedoch weigern, ihrer sozialen Verantwortung nachzukommen, wird die öffentliche Hand, auch durch ein Volksbegehren gestützt, diesen Schritt gehen.

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

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

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

3.2. Wohnungsmarkt transparenter machen!

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

3.3. Für eine schlagkräftige Umsetzung

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

Nur wenn das Zweckentfremdungsverbot wirksam durchgesetzt wird und die Online-Plattformen ihren Auskunftspflichten auch nachkommen, stehen wieder Tausende illegal gewerblich vermietete Wohnungen den Mieter*innen zur Verfügung. Dazu ist auch eine Schärfung des

Zweckentfremdungsverbotsgesetzes bzw. eine Harmonisierung mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz noch in diesem Jahr unabdingbar.

3.4. Kommunalen Bestand sozialer ausrichten

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

3.5. Sozialwohnungen bezahlbar machen

Da die noch knapp 100.000 Sozialwohnungen aus West-Berliner Zeiten nicht unter den Mietendeckel fallen, muss hier endlich eine nachhaltige Regelung getroffen werden, die dafür sorgt, dass die Mieten dort bedarfsgerecht sinken oder zumindest nicht mehr drohen zu steigen. Seit vielen Jahren fordern wir dazu eine umfassende Reform des Wohnraumgesetzes, dass alte fiktive Baukosten nicht mehr geltend gemacht werden können. Dazu haben wir mit der Hilfe von externen Expert*innen und einigen Mieter*innen-Initiativen ein Konzept erarbeitet, das leider bisher von unseren Koalitionspartner*innen nicht unterstützt wird.

3.6. Milieuschutz für alle!

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

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

3.7. Öko und Sozial – Hand in Hand

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