



Beschlusspapier der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin, 5. Mai 2017

GRÜNE WOHNUNGSPOLITIK FÜR GANZ BERLIN – GEMEINWOHL STATT MIETSPEKULATION

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und das Recht auf angemessenen Wohnraum hat in Berlin Verfassungsrang. Aber seit Jahren steigen die Miet- und Wohnkosten in Berlin dramatisch. Immer mehr Berliner*innen müssen einen immer größeren Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben und können sich immer weniger eine Wohnung in der Stadt leisten. Betroffen sind insbesondere Familien und Alleinerziehende, Geringverdienende, Menschen mit kleiner Rente oder Transferleistungen sowie Studierende. Auch immer mehr Gutverdienende müssen umziehen, finden aber nur schwer eine neue, für sie bezahlbare Wohnung. Die Wohnungsnot hat wirklich fast alle Mieter*innen erreicht. Neu angemietete Wohnungen kosten ein Drittel mehr als die bestehenden Mietverträge. Seit 2004 sind die Angebotsmieten in Berlin um 69 % angestiegen. Der Zuwachs bei den angebotenen Mietpreisen betrug im zweiten Halbjahr 2016 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres rund 12 %. Aber auch die Bestandsmieten werden immer teurer.

Während Berlin rasant wächst, nimmt der Marktanteil von bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich ab und ist damit immer ungleicher über die Stadt verteilt. In manchen Quartieren und Kiezen führt die Gentrifizierung zu einem fast vollständigen Bevölkerungsaustausch, während sie in anderen zu einer Konzentration und Verfestigung von Armut führt. Berlins Wohnungsmarkt ist aus den Fugen geraten und die Landes- und Bezirkspolitik kann die Versorgung mit Wohnraum als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge immer weniger gewährleisten. Darauf machen wir bereits seit 2008 aufmerksam und fordern konkrete Verbesserungen ein. Dabei war und ist es uns wichtig, mit den vielen Initiativen und Akteuren der Mieterbewegung zusammen zu kämpfen. Eine intensive Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft halten wir für zentral, um die wohnungspolitischen Herausforderungen der Stadt zu meistern, auch und gerade in Regierungsverantwortung.

Rot-Rot-Grün ist angetreten, um eine neue Wohnungs- und Mietenpolitik für die Berliner*innen umzusetzen. Eine Politik, die für bezahlbare Mieten sorgt, Immobilienspekulation eindämmt und Verdrängung verhindert. Eine Politik, die neuen Wohnraum schafft, den ökologischen Umbau der Stadt voranbringt und die Barrierefreiheit stärkt. Eine Politik, die auf urbane Vielfalt, eine demokratische Stadtentwicklung und innovative Planungskultur setzt. Wir wollen, dass Wohnen in der Hauptstadt leistbar und sozial ist, denn das stärkt nicht nur den gesellschaftlichen Zusammenhalt, sondern auch Berlins Cha-

rakter als offene Metropole. Wohnungspolitik ist dabei auch immer Familienpolitik, denn gerade Familien sind auf leistbaren und passende Wohnraum in der Nähe ihres sozialen Umfeldes angewiesen. Als Grüne werden wir dafür kämpfen, die gemeinsam im Koalitionsvertrag verabredeten wohnungspolitischen Maßnahmen auch umzusetzen. Mit diesem Schwung vom Land Berlin ausgehend wollen wir die Wohnungspolitik auch im Bund neu aufstellen.

Für uns Grüne ist es zentral, das Primat des Gemeinwohls in der Berliner Mieten- und Wohnungspolitik wieder herzustellen. Grüne Stadträt*innen gestalten bereits seit einigen Jahren die Wohnungspolitik in den Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg mit. Neuerdings auch in Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf. Aber in der Wohnungspolitik stoßen die Bezirke schnell an Kompetenz- und Ressourcengrenzen. Während die Bundesregierung seit Jahren über eine weitgehend wirkungslose Mietpreisbremse diskutiert und nichts passiert, setzen wir uns von den Bezirken bis zum Bund für tiefgreifende Veränderungen ein und reizen dabei die Bezirkskompetenzen so gut wie es geht aus. Doch gleichzeitig legen Investor*innen seit der Finanzkrise ihr Geld verstärkt in Immobilien an, mit hohen Renditeerwartungen. Der Trend zum Wachstum einzelner Akteure ist ungebrochen. Dabei zeigt sich der Einfluss des Bundes durch das Miet- und Baurecht auf die Bezirke immer deutlicher. Und somit treten auch immer mehr Schlupflöcher zu Tage, die dringend geschlossen werden müssen. Wir Grüne haben weitreichende Forderungen im Bereich des Miet- und Baurechts für den Bund, die die Bezirke dringend brauchen, um vor Ort die Mieter*innen besser schützen zu können.

Für eine grundlegende Wende in der Wohnungspolitik und einen Aufbruch für nachhaltigen Neubau brauchen wir auch eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit, mit der wir die Wohnungsnot abbauen und die soziale Spaltung verhindern können. Sie soll dafür sorgen, dass öffentliche geförderte Wohnungen wieder dauerhaft sozial gebunden werden, nach dem Prinzip: einmal gefördert, immer gebunden. So wollen wir für alle Berliner*innen – sowohl für Geringverdienende wie auch für Familien mit mittlerem Einkommen – neuen Wohnraum zur Verfügung stellen. Dieser ist dringend nötig, denn immer noch fallen mehr preiswerte Wohnungen aus der Bindung als neue geschaffen werden: alleine im Jahr 2016 waren es knapp 10.000 Wohnungen. Seit 2005 sind die Bindungen von insgesamt über 110.000 Sozialwohnungen ausgelaufen. Außerdem schaffen wir mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit die Voraussetzungen, um einen vielfältigen Wohnungsmarkt mit aktiven Baugenossenschaften, Stiftungen und Bauvereinen, starken Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, dem Mietshäusersyndikat, gemeinnützigen Trägern und vielen verschiedenen Wohnprojekten wie generationenübergreifende Wohnformen zu unterstützen. Für mehr Gemeinwohl statt Spekulation.

Dazu fordern wir Grüne auf allen drei Ebenen konkret:

- eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen
- die Lücken im Miet- und Baurecht zu schließen
- den Milieuschutz zu einem Mieterschutzinstrument zu entwickeln
- mehr Milieuschutzgebiete für ganz Berlin zu erlassen
- die Spekulation effektiv einzudämmen
- und Vorkaufsrechte besser nutzbar zu machen

1. Eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einführen

Wie können wir für alle Menschen, Jung und Alt, mit großem aber eben auch mit kleinem Geldbeutel bezahlbare Wohnungen in lebenswerten Quartieren erhalten und neu schaffen? Das ist eine der großen sozialen Fragen unserer Zeit. Insgesamt fehlen laut diverser Schätzungen bis zu 150.000 preiswerte Mietwohnungen in Berlin. Wir müssen also davon ausgehen, dass jährlich mindestens 20.000 zusätzliche Mietwohnungen gebaut werden müssten, davon mindestens 2/3 Sozialwohnungen und 1/3 im mittleren Preissegment, um die Wohnungsnot in den nächsten fünf Jahren komplett abzubauen. Diese Mammutaufgabe kann nur gemeinsam von Bund, den Ländern und Kommunen angepackt bzw. gelöst werden. Trotz erhöhter Wohnraumförderung von Seiten des Bundes und des Landes auf insgesamt knapp 193 Millionen Euro für den Doppelhaushalt 2016/2017 (3000 geförderte neue Wohnungen für 2017) braucht Berlin mehr finanzielle Unterstützung vom Bund. Daneben braucht es endlich ein Konzept, das die einst öffentlich geförderten Wohnungen dauerhaft günstig und sozial gebunden hält. Denn nach 20 bis 30 Jahren endet in der Regel eine staatliche geförderte Wohnung und die öffentlichen Investitionen gehen verloren. Die Wohnung wird dann ohne jegliche Sozialverpflichtung auf dem freien Markt vermietet oder sogar in eine Eigentumswohnung umgewandelt und zu Höchstpreisen verkauft. Und auch der Ankauf von sogenannten Belegungsbindungen am Wohnungsbestand war bisher erfolglos.

Einmal gefördert, immer gebunden

Um aus diesem aus Steuergeldern subventionierten Teufelskreis heraus zu kommen, fordern wir die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. Das Prinzip ist einfach: einmal öffentlich gefördert, immer öffentlich gebunden.

In den 1980er Jahren gab es 3,3 Millionen gemeinnützige Wohnungen in Deutschland, davon 2,4 Millionen Sozialwohnungen. Seit Abschaffung der alten Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1989 durch die schwarz-gelbe Koalition sind über 2 Millionen dieser günstigen Sozialwohnungen verloren gegangen – durch Privatisierung und Auslaufen der Sozialbindungen. Durch die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit hat die Bundesregierung nach eigener Aussage 140 Millionen Euro gespart. Dem gegenüber stehen heute öffentliche Ausgaben von 17 Milliarden Euro jährlich für bezahlbares Wohnen. Davon fließen aktuell bundeseitig nur eine Milliarde jedes Jahr in die soziale Wohnraumförderung, aber insgesamt rund 16 Milliarden Euro in Sozialtransfers fürs Wohnen, Wohngeld (1,5 Mrd.) und Kosten der Unterkunft – die jährlichen Gesamtkosten für den Bund und Berlin für die Berliner*innen betragen zusammen knapp 1,6 Milliarden Euro.

Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war angesichts der Folgekosten und des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum einer der größten bau- und haushaltspolitischen Fehlentscheidungen der Vergangenheit. Der Bund muss endlich wieder in günstige Wohnungen investieren statt primär teure Wohnungen zu subventionieren. In Österreich gibt es noch immer die Wohnungsgemeinnützigkeit und dämpft – zusammen mit einem großen Anteil kommunaler Wohnungen – die Mietenentwicklung in der Stadt, so dass sich auch alle Schichten noch ein Wohnen im Zentrum leisten

können. Wien investiert lieber in die Wohnungsbauförderung für niedrige Mieten (auch nach Modernisierung) statt für private Eigentümer teure Mieten durch das Wohngeld zu garantieren.

10.000 zusätzliche Mietwohnungen

Unser Ziel ist der Wiederaufbau eines solchen günstigen und dauerhaft sozial gebundenen Segments in Berlin von mindestens 10.000 zusätzlicher Mietwohnungen im Jahr, um den großen jährlichen Verlust von sozial gebundenen Wohnungen zu kompensieren und die Wohnraumförderung des Landes Berlin deutlich zu verstärken. Dazu fordern wir als ersten Schritt, die Mittel des Bundes für die Wohnraumförderung der Länder von heute eine Milliarde Euro im Jahr auf mindestens drei Milliarden Euro zu erhöhen. Mit einem Sofortprogramm wollen wir private Vermieter*innen überzeugen, bei einer Neuvermietung (nach Neubau, Umbau zum Beispiel nicht mehr genutzter Büroflächen, Ankauf oder schlicht Neuvermietung) die Wohnung künftig gemeinnützig zu vermieten. Dafür bekommen sie eine steuerliche Förderung.

Darüber hinaus wollen wir dauerhaft auch Akteure fördern, die Neubauwohnungen für Menschen mit dringlichem Bedarf günstig anbieten. Wir wollen somit eine steuerliche Extra-Förderung zusätzlich zur Sozialen Wohnraumförderung und den Länder- und KfW-Programmen anbieten. Für dieses Extra halten sich die gemeinnützigen Unternehmen an soziale Regeln bezüglich einer fairen Rendite und sozialen Mieter*innenstruktur. Mit dieser Förderung senken wir die Kosten für Wohnungsunternehmen, die gemeinnützig handeln, schaffen günstigere Mieten und ermöglichen langfristig eine angemessene Rendite von zwei bis zu vier Prozent.

Breite Schichten der Berliner*innen profitieren

In Berlin haben derzeit über 50 Prozent der Haushalte (ca. 1,1 Millionen; Gesamtzahl liegt bei 2,03 Millionen) so niedrige Einkommen, dass sie einen Wohnberechtigungsschein beantragen können. Dabei dürfen die Einkommen bis 140 Prozent der Bundeseinkommensgrenze betragen. Das grüne Modell der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sorgt dafür, dass mehr Berliner*innen als bisher von der Wohnraumförderung profitieren. Denn der Berechtigtenkreis wird bis zur Einkommensgrenze von 150 Prozent erweitert. Die Vermietung soll dauerhaft in zwei Stufen erfolgen: für Haushalte mit besonders niedrigem Einkommen bis 100 % der Bundeseinkommensgrenze und für Haushalte mit niedrigem Einkommen bis 150 % dieser Einkommensgrenze. Gestaffelt nach dieser unterschiedlichen sozialen Leistung der/s jeweiligen Vermieters/Vermieterin wird auch die steuerliche Förderung gestaffelt: eine volle Steuerbefreiung und eine Steuergutschrift als Investitionszuschuss für die Wohnungen für die engere Einkommensgruppe und eine Halbierung der Steuersätze und ein hälftiger Investitionszuschuss für die Wohnungen für Haushalte mit der erweiterten Einkommensgrenze. Dadurch sollen gemischte Wohngebiete mit stabilen Bevölkerungsstrukturen unterstützt werden.

Der anfangs für die öffentliche Hand höhere Finanzaufwand lohnt sich im Laufe der Jahre mehrfach, denn die Mieten dieser Wohnungen bleiben der Spekulation entzogen und verursachen dann keine ständig steigenden Kosten für die Bezuschussung privater Haushalte (Wohngeld, KdU etc.) mehr. Ein Vorteil für alle: Mieter*innen, Bundeshaushalt und die kommunalen bzw. Berliner Finanzen.

Vielfältige Akteure für den Wohnungsmarkt gewinnen

Mit diesem differenzierten Angebot wollen wir erreichen, dass möglichst viele am Gemeinwohl interessierte Unternehmen und Privatpersonen die neue Wohnungsgemeinnützigkeit nutzen. Bestehende Unternehmen, Unternehmensteile oder Neugründungen sollen gemeinnützig vermieten und werden dann steuerlich gefördert. Und wir können somit einen vielfältigen Markt mit aktiven Baugenossenschaften und Bauvereinen, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnprojekten und kleinen privaten Vermieter*innen - und nicht nur große Player auf dem Wohnungsmarkt, die einseitig auf Rendite schielen. Besonders als Grüne ist es uns wichtig, dabei mehr Transparenz und Mitbestimmung für die Mieter*innen bei der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit sicherzustellen.

Für eine soziale Mietenpolitik haben wir die städtischen Wohnungsgesellschaften mit der neuen Kooperationsvereinbarung noch stärker in die Pflicht genommen. Wir wollen aber auch einen Dialog mit Einzeleigentümer*innen, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften starten. Ziel ist ein breites Bündnis für bezahlbare Mieten. Zusätzlich wollen wir ein „Siegel für faire Vermieter“ entwickeln, damit trotz Wohnungsnot Qualitäten beim Wohnen sichergestellt werden. Vermieter oder Wohnungsunternehmen bekommen das Siegel, wenn sie die Qualität, den Schutz und faires Verhalten gegenüber den Mieter*innen garantieren. Konkrete Kriterien für ein solches Siegel stehen bisher nicht fest. In einem Dialogverfahren mit Eigentümer- und Mieterverbänden wollen wir diese gemeinsam erarbeiten.

2. Vor Ort für die Menschen: Grüne Wohnungspolitik wirkt in ganz Berlin

Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow und Tempelhof-Schöneberg: In diesen vielfältigen Bezirken sind grüne Stadträte für die Themen Wohnen, Bauen und Stadtentwicklung zuständig. Hier leben zusammen ca. 1,6 Millionen Menschen, für die Grüne Stadträte konkrete Wohnungspolitik vor Ort machen und sich den wohnungspolitischen Herausforderungen widmen. Auch wenn die Spielräume in den Bezirken oft klein sind: um den immer größer werdenden Wohnraumangel zu begegnen und vor allem gegen die zunehmende Verdrängung von Bewohner*innen zu kämpfen, haben wir Grüne in bezirklicher Regierungsverantwortung in den letzten Jahren alle zur Verfügung stehenden Instrumente und Hebel in Bewegung gesetzt und wichtige Erfolge erkämpft.

Mehr Milieuschutzgebiete und offene Mieterberatungen – Grüne Stadträte Vorreiter

Grüne Baustadträte (davon eine Stadträtin) in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg haben schon vor vielen Jahren als Vorreiter in Berlin soziale Erhaltungsgebiete – sog. Milieuschutzgebiete – beschlossen, als diese von nicht wenigen in der Stadt noch abgelehnt wurden. Dieses im bundesrechtlichen Baugesetzbuch festgeschriebene städtebauliche Instrument soll die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung vor Ort schützen und erhalten. Dass der Milieuschutz wirkt, belegen Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz in Friedrichshain. Im Vergleich zu Gebieten ohne Erhaltungsverordnung konnten dank des Milieuschutzes moderate Mieten bei einem Großteil der Wohnungen trotz Modernisierungsmaßnahmen erhalten werden. Insgesamt konnte der Anstieg der Mieten mit Hilfe erhaltungsrechtlicher Instrumente gebremst werden. So ist z.B. die durch-

schnittliche Miete um knapp einen Euro niedriger als in vergleichbaren Gebieten ohne Milieuschutz. Außerdem wohnen mehr Familien mit Kindern in den Gebieten, es gibt mehr bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit Transferbezug und Rentner*innen sind in den Milieuschutzgebieten fast dreimal so häufig anzutreffen.

Derzeit gibt es 33 Milieuschutzgebiete in Berlin. Davon befinden sich 27 Gebiete in grüner Bezirksverantwortung. Und auch in den anderen Bezirken haben grüne Bezirksverordnete gemeinsam mit den Mieteninitiativen maßgeblich für Milieuschutzgebiete (in Mitte und Treptow-Köpenick) gekämpft. Damit noch mehr Berliner*innen davon profitieren können, werden derzeit neue Gebiete untersucht und vorbereitet. Unser Ziel ist es in den fünf besagten Bezirken in diesem Jahr mindestens weitere 10 neue Milieuschutzgebiete zu erlassen. So wollen wir erreichen, dass bis 2018 insgesamt ca. 200.000 Menschen mehr geschützt werden können. Im Koalitionsvertrag haben wir vereinbart, stadtweit die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten zu unterstützen.

Für mehr Milieuschutzgebiete brauchen die Bezirke aber auch mehr finanzielle und personelle Ressourcen. Diese wollen wir durch die Landesebene entsprechend zur Verfügung stellen. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Schaffung und der Ausbau von offenen Mieterberatungen in allen Bezirken, die es bereits heute in Friedrichshain-Kreuzberg gibt. Dafür werden wir Grüne uns bei den anstehenden Haushaltsberatungen für 2018/19 für ausreichend Haushaltsmittel einsetzen. Ebenso sollen Transferleistungsbeziehende zukünftig über Kollektivverträge mit den Mieterorganisationen besser rechtlich geschützt werden.

Den Milieuschutz zum schlagkräftigen Mieterschutzinstrument weiter entwickeln

So wichtig der Milieuschutz bereits heute ist, er muss noch schlagkräftiger werden. Bis 2005 Jahre war es möglich, Mietpreisdeckelungen für Bestandsmieter*innen in sozialen Erhaltungsgebieten festzulegen – was jedoch gerichtlich gekippt wurde. Wir wollen, dass Mietobergrenzen in Erhaltungsgebieten (sowie in Sanierungsgebieten) wieder ermöglicht und durch entsprechende bundesrechtliche Gesetzesänderungen gerichtsfest eingeführt werden. Es gilt den Milieuschutz zu einem Mieterschutzinstrument weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Umlage von Modernisierungen stärker als bisher zu regulieren. Insbesondere der Missbrauch von energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die keinerlei Nutzen für Klima und Menschen haben, ist zu verhindern. Es muss möglich sein, zweifelhafte Geschäftspraktiken, die einzig auf einen Mieter*innenwechsel ausgerichtet sind, zu unterbinden.

Umwandlungsverbot ausweiten und Ausnahmen abschaffen

Dass die Grüne Bezirkspolitik seit Jahren das Instrument der sozialen Erhaltungssatzungen intensiv und großflächig zum Einsatz gebracht hat, zahlt sich auch im Hinblick auf die Umwandlungsverordnung aus. Mit ihr kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt werden – allerdings nur in Milieuschutzgebieten. Beschlossen werden muss die Verordnung vom Senat, umgesetzt wird sie in den Bezirken. Ohne die durch grüne Stadträte aufgestellten Milieuschutzgebiete hätte die 2014 eingeführte Umwandlungsverordnung keinerlei Wirkung gehabt, da sie nirgends anwendbar gewesen wäre. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist in Berlin einer der großen Verdrängungsmotoren. Eine Studie des rot-schwarzen Senats von 2014 belegt, dass die Mieten in umgewandelten Wohnungen bis zu 30 Prozent höher liegen als in nicht umgewandelte Wohnungen. Insgesamt

samt wurden 126.215 Wohnungen zwischen 2001 und 2015 in Berlin umgewandelt – davon alleine 49.898 Wohnungen in den letzten fünf Jahren. Das hat einen mietpreissteigernden Effekt für die ganze Stadt. Zum Schutz der Mieter*innen vor Verdrängung und zum Erhalt von preiswerten Wohnraum fordern wir, dass es Ländern mit angespannten Wohnmärkten zukünftig ermöglicht wird, das Umwandlungsverbot für die ganze Stadt zu erlassen – unabhängig von den Milieuschutzgebieten. Ebenso wollen wir, dass ein Schlupfloch hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung im Baugesetzbuch umgehend geschlossen wird. Die derzeit bestehende Ausnahme, dass eine Umwandlung trotz entsprechender Verordnung dennoch erfolgen muss, wenn die/der Eigentümer*in sich verpflichtet innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter*innen zu verkaufen, muss gestrichen werden. Denn diese Ausnahme macht das Instrument zu einem stumpfen Schwert. Auch müssen die Kündigungsschutzfristen aufgrund von Eigenbedarf für die Mieter*innen vereinheitlicht und ausgebaut werden.

Gemeinsam das kommunale Vorkaufsrecht nutzen und Mietervorkaufsrechte erleichtern

Die Bezirke haben durch das Baugesetzbuch die Möglichkeit, bei Hausverkäufen in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten ein kommunales Vorkaufsrecht anzuwenden, um entsprechend der Satzungsziele die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen und preiswerten Wohnraum zu erhalten. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat in grüner Verantwortung das Vorkaufsrecht bereits dreimal erfolgreich ausgeübt und vier sogenannte Abwendungsvereinbarungen geschlossen, in Tempelhof-Schöneberg kam das Instrument einmal zum Einsatz. Wir Grüne wollen aber, dass zukünftig alle Bezirke von diesem Instrument verstärkt Gebrauch machen können.

Deshalb ist es für uns Grüne zentral, dass die Bezirke bei der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts durch die neue rot-rot-grüne Landesregierung entsprechend unterstützt werden. Dazu wollen wir eine Berliner Gesamtkonzeption für die Nutzung von Vorkaufsrechten und strategischen Ankäufen aufstellen, die eine Ausübung innerhalb der gesetzlichen Zweimonatsfrist sicherstellt sowie die nötigen Kooperationsschritte zwischen Bezirken und Land absichert. Wir machen uns auf Landesebene für einen Ankauffonds stark, der für eine kurzfristige Finanzierung innerhalb der Frist für die Bezirke zur Verfügung steht. In der Regel wird das Vorkaufsrecht zu Gunsten Dritter durch die Bezirke ausgeübt – sprich in Kooperation mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft oder eines gemeinwohlorientierten Wohnungsträgers. In Friedrichshain-Kreuzberg war der Partner häufig die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Wir wollen einen Pool an möglichen Partner*innen aufbauen, der neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auch Genossenschaften, Stiftungen und das Mietshäusersyndikat beinhaltet.

Ergänzend wollen wir prüfen, inwieweit eine bezirksübergreifende Immobiliengenossenschaft nach Münchner Vorbild auch für Berlin sinnvoll ist. Beim Verkauf der einzelnen Wohnung haben die betroffenen Mieter*innen auch ein Vorkaufsrecht, sofern sie zum Zeitpunkt der Umwandlung bereits dort wohnten. Wir setzen uns dafür ein, dass dieses Vorkaufsrecht grundsätzlich für alle betroffenen Mieter*innen gilt. Zudem wollen wir dieses, den Mieter*innen beim Verkauf der Wohnung zustehende Vorkaufsrecht, auch auf Genossenschaften, welche die Mieter*innen gründen wollen, ausweiten. Die Fristen sind entsprechend anzupassen. So, wollen wir Hausgemeinschaften trotz unterschiedlicher Einkommensverhältnisse unterstützen.

Spekulation eindämmen, Vorkaufsrechte stärken und Share Deals gerecht besteuern

Wir Grüne wollen das Vorkaufsrecht weiter stärken. Doch dazu müssen auch weitere gesetzliche Regelungen auf Bundesebene dringend überarbeitet werden. Wir fordern die Streichung der Ausnahme, dass bei Zwangsversteigerungen das Vorkaufrecht ausgeschlossen ist. Ebenso wollen wir Steuer-schlupflöcher im Zusammenhang mit sogenannten Share Deals schließen. Denn vermehrt werden diese genutzt – auf Kosten der Mieterstadt Berlin. Wichtig ist auch ein neues Verfahren im Umgang mit den Kosten des Ankaufs. Wir wollen vom reinen Marktwert weg und ein Berechnungsmodell entwickeln, das keine spekulativen Wertsteigerungen enthält.

Der bisherigen Rechtsprechung zufolge muss die Kommune in den Kaufvertrag einsteigen, sprich den ausgehandelten Kaufpreis von Käufer*in- und Verkäufer*in zahlen. Erst bei einer deutlichen Überschreitung des durch ein gutachterliches Wertermittlungsverfahren festgestellten Verkehrswerts kann der Kaufpreis herabgesetzt werden. Wie hoch diese Überschreitung sein muss, darüber streitet derzeit der Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit der bundeseigenen BImA. Hinzu kommt, dass in die Verkehrswertermittlung auch die Verkaufspreise von Veräußerungen der direkten Nachbarschaft einfließen, sprich ein spekulatives Element besitzt.

Hohe Kaufpreise haben zur Folge, dass sie sich dauerhaft kaum über preiswerte Mieten erwirtschaften lassen. Deshalb wollen wir das Verfahren ändern, das spekulative Moment in der Berechnung streichen und einem am Mietspiegel orientierten Ertragswert stärker gewichten. Die maximal zulässige Überschreitung soll bei 10 Prozent Wertes liegen. Insgesamt wollen wir damit eine signifikante Zahl von Wohnungen dauerhaft vor Spekulation schützen.

Zweckentfremdungen beenden, Abrisse verhindern, Bauaufsicht stärken

Ob Ferienwohnungen, spekulativer Leerstand oder der Abriss von Wohnhäusern – jede dieser Zweckentfremdungen vernichtet dringend benötigten Wohnraum. Mit dem Ziel eines umfassenden Wohnraumschutzes wollen wir das Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung verschärfen. Für die Umsetzung sind die Bezirke zuständig, die seit Einführung des Gesetzes gegen illegale Zweckentfremdungen vorgehen. Sie werden wir weiterhin mit den dafür nötigen Ressourcen ausstatten. Wir Grüne werden uns für ein Treuhändermodell einsetzen, das dann zum Einsatz kommt, wenn Eigentümer*innen eine Zweckentfremdung partout nicht beenden und andere Sanktionen nicht wirken. Der Treuhänder sorgt dann für eine Wohnnutzung. Damit wird ein zusätzliches schlagkräftiges Instrument geschaffen, um bei Missachtung des Gesetzes gegen Verstöße vorzugehen. Wichtig ist uns auch, die bezirkliche Bauaufsicht personell und finanziell zu stärken, um schlagkräftig und zeitnah gegen Missstände und nicht genehmigte Baumaßnahmen vorgehen zu können.

3. Grün macht sich stark im Bund für wirksamen Mieterschutz

Es gibt keinen einheitlichen Wohnungsmarkt in Deutschland. Wir haben schrumpfende und wachsende Städte bzw. Regionen. Durch den anhaltenden Zuzug in die Städte werden sich die Wohnungsmärkte weiter ausdifferenzieren. Dafür braucht es auch differenzierte Antworten. Und dazu wird Rot-Rot-Grün auch einige Bundesrats-Initiativen starten, um das Mietrecht den heutigen Anforderungen anzupassen. Denn es ist lückenhaft oder wird angespannten Märkten wie Berlin nicht mehr gerecht. Bereits eingereicht wurde eine Bundesrats-Initiative für einen wirksamen Kündigungsschutz, der die Menschen endlich wieder schützen soll vor Wohnraumverlust.

Mietpreisbremse endlich wirksam machen, bestehende Ausnahmen abschaffen

Es gibt bereits einige Instrumente, die bei angespannter Wohnungsmarktlage genutzt werden können. Von der seit einem Jahr geltenden Mietpreisbremse machen derzeit über 300 Kommunen Gebrauch, Berlin machte den Anfang. Damit sollen Wiedervermietungsrenten gedeckelt werden. Doch die große Koalition im Bund hat diese so schlecht ausgestaltet, dass sie nachweislich nicht wirkt. Zu viele Ausnahmen lassen die Mieten ungebremst steigen. Daher muss hier dringend zugunsten einer robusten Mietpreisbremse nachgebessert werden. Die Ausnahmen für umfassende Modernisierung, möblierte Wohnungen und Wiedervermietungen von Neubauwohnungen müssen gestrichen werden. Vermieter*innen müssen zu Beginn des Mietverhältnisses belegen, wie hoch die zulässige Miete ist. Zu hoch angesetzte Mieten müssen von Beginn des Mietverhältnisses an zurückgezahlt werden und nicht erst ab dem Moment, in dem die Mieter*innen dies rügen. Nötig ist auch ein dauerhafter Fortbestand des Instruments Mietpreisbremse, die zeitliche Begrenzung des zugehörigen Gesetzes ist abzuschaffen.

Mietspiegel verbessern und mieterfreundlicher machen

Daneben wollen wir den Mietspiegel mieterfreundlicher ausgestalten, indem wir qualifizierte Mietspiegel auf eine sichere rechtliche Grundlage stellen. Unser Ziel ist es, dass die Mieten der letzten zehn Jahre zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietrecht herangezogen werden. So verkleinern wir den Rahmen für allgemeine Mieterhöhungsmöglichkeiten, die auf keinerlei Wertsteigerung der Immobilie basieren. Bisher gilt die Regelung, dass nur die Mieten aus den neuen Mietverträgen der letzten vier Jahre in die Berechnung einfließen.

Mieterhöhungsmöglichkeiten stärker kappen und Mietwucher stoppen

Ein weiteres regionales Instrument ist die Kappungsgrenzenverordnung im Mietrecht. Sie besagt, dass in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mieten weniger stark steigen dürfen, statt höchstens 20 Prozent innerhalb von drei Jahren nur höchstens 15 Prozent. Wir wollen diesen Zeitraum auf fünf Jahre ausdehnen. Auch den § 5 im Wirtschaftsstrafgesetz (Mietwucher) wollen wir wieder zu einem praxistauglichen Instrument gegen Mietpreisüberhöhung machen. Der Paragraph erklärt Mietentgelte dann für unangemessen hoch, wenn sie die ortsübliche Miete um mehr als 20 Prozent übersteigen, sofern in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde vergleichbarer Wohnraum knapp ist. Zudem wollen wir den Zeitraum, in dem Mieterhöhungen nicht möglich sind, von

Kollektive Klagemöglichkeiten für Mieter*innen und Verbandsklagerecht ermöglichen

Da es immer mehr große Player bzw. renditeorientierte Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt gibt, die bei Rechtsstreitigkeiten mit Mieter*innen durch gut ausgestattete Rechtsabteilungen keine Auseinandersetzungen scheuen und alle Möglichkeiten nutzen, die ihnen das Mietrecht bietet, wollen wir die betroffenen Mieter*innen durch mehr kollektive Klagemöglichkeiten unterstützen. Zudem brauchen wir endlich ein Verbandsklagerecht für Mieterverbände – z.B. um gegen fragwürdige Geschäftspraktiken großer Wohnungsunternehmen wie der Deutsche Wohnen schlagkräftig im Sinne der Mieter*innen vorgehen zu können.

Modernisierungsumlage abschaffen und faire Lastenverteilung schaffen

Wir Grüne wollen insgesamt ein neues Umlagesystem schaffen, das eine Umlage an die tatsächlich eingesparten Energiekosten koppelt. Daneben wollen wir die Härtefallregelungen bei Modernisierungen so gestalten, dass es nicht zur Verdrängung der Bewohner*innen kommt. Zukünftig sollen die Betroffenen nach einer Modernisierung nicht mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete ausgeben müssen. Um sozial verträgliche energetische Modernisierungen zu ermöglichen und die mit Luxussanierungen häufig verbundene Verdrängung zu beenden, wollen wir die Reform der Modernisierungsmieterhöhung im Bundesrat voranbringen: die mögliche Umlage von heute 11 Prozent der Kosten im Jahr soll zunächst auf maximal 6 Prozent gedeckelt und mit einer Kappungsgrenze (je nach Maßnahme) versehen werden. Ebenso sollen nur noch Energiesparmaßnahmen und Barriereabbau erfasst werden, alle anderen Maßnahmen sollen ausgeklammert werden. Zudem sollen Styropor und andere giftige Dämmmaterialien in solchen Fällen ausgeschlossen werden.

Soziales Gewerbemietrecht und Gewerbemietpreisbremse einführen

Neben den Wohnkosten steigt auch ein Großteil der Gewerbemieten stetig. Viele Kreative, Selbstständige und Gründer*innen suchen zwischenzeitlich vergeblich nach bezahlbaren Büro- und Produktionsräumen. Auch gemeinnützige Träger können ihre Standorte oft nicht mehr halten. Darunter leidet die soziale Infrastruktur in den Bezirken. Einrichtungen beispielsweise wie Kitas, soziale Beratungsstellen sowie Pflege-WGs und Wohnformen für Menschen mit Behinderungen werden aus den angestammten Bezirken vertrieben. Dabei sind diese für die Gesellschaft unverzichtbar und brauchen unseren besonderen Schutz. Deshalb wollen wir für ein soziales Gewerbemietrecht kämpfen: Dazu gehört die Erweiterung des Milieuschutzes auf Gewerbe und soziale Infrastruktur. Zudem soll die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnräume genehmigungspflichtig werden. Auch der Kündigungsschutz für Gewerbemieter*innen soll deutlich ausgebaut werden. Analog zum Mietspiegel wollen wir es durch eine Änderung des Baugesetzbuches Kommunen mit angespanntem Gewerbemietmarkt ermöglichen, einen Gewerbemietpreis einführen zu können, mit dem gebietsgenau bzw. nach Lage alle zwei Jahre Mietobergrenzen festgelegt werden. Auch bei Wiedervermietung soll eine Gewerbemietpreisbremse für einen moderaten Gewerbemietpreis sorgen. Zudem wollen wir auch in Bezug auf Gewerbegrundstücke die Möglichkeit von Vorkaufsrechten prüfen.

Eine weitere Herausforderung ist die diskriminierungsfreie Vergabe von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Ein wichtiges Instrument ist die Beratung der zentralen Interventionsstelle. Diese sollte eng mit den Mieterberatungsstellen in den Bezirken kooperieren.

Berlin erlebt immer noch einen großen Bauboom. Für die soziale Infrastruktur besteht jetzt die Möglichkeit, zukunftsfähig zu handeln und notwendige Weichen für den demografischen Wandel zu stellen. Wir möchten alternative Wohnformen für das Leben im Alter in den Bezirken modellhaft erproben und bei allen Neubauvorhaben den Anteil an barrierefreien Wohnungen maßgeblich erhöhen. Mindestens die Hälfte aller neugebauten Wohnungen (in einem Haus mit Fahrstuhl) sollten barrierefrei gebaut werden.