

**Beschlussfassung Antrag „Die Häuser denen, die drin wohnen – für eine Neuausrichtung des Berliner Wohnungsmarktes“ (Mitgliederversammlung von Bündnis 90/Die Grünen Neukölln am 03.08.2021)**

Die Mitgliederversammlung möge beschließen:

**1 Die Häuser denen, die drin wohnen – für eine Neuausrichtung des Berliner Wohnungsmarktes**

3

4 Bereits seit vielen Jahren erleben wir in unseren Kiezen in Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg fast täglich den Mietenwahnsinn durch Umwandlungen, Verkäufe, Modernisierungen, Kündigungen oder gar Zwangsräumungen. Schon lange verzeichnen unsere Bezirke mit die höchsten Mieten bzw. den größten Mietanstieg in ganz Berlin und immer mehr Menschen müssen die Hälfte oder mehr ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Gerade bei Neuvermietungen haben die Mieten absurde Höhen erreicht. Diese Mietentwicklung schadet der Stadt, auch weil die Kaufkraft der Berliner\*innen geschwächt wird. Statt sie zu bebauen oder zu vermieten, werden Grundstücke und Immobilien zunehmend zu Spekulationsobjekten. Berlin droht immer mehr zum Anlageobjekt zu verkommen.

14

15 Die Verdrängung vieler Bewohner\*innen aus ihren Kiezen bewirkt eine gefährliche soziale Spaltung. Die hohen Bodenpreise machen preiswerten Neubau für breite Schichten in unseren Bezirken fast unmöglich. Mehr und mehr Wohnviertel werden so aufgewertet, dass gerade Menschen mit niedrigen, aber auch durchschnittlichen, Einkommen sich das eigene Zuhause nicht mehr leisten können. Die Situation ist für BPOC und LSBTIQ\* besonders eklatant, da sie auf dem umkämpften Mietenmarkt zusätzlich vielfach Diskriminierung erfahren. Diese Entwicklung muss nicht nur gestoppt werden, vielmehr braucht es endlich einen Paradigmenwechsel.

23

24 Viele Berliner\*innen wünschen sich daher einen gemeinwohlorientierten Wohnsektor. Wir Grüne möchten, dass mindestens 50 Prozent aller Wohnungen in Berlin in gemeinwohlorientierte Hände kommen. Eine ganz gegenläufige Bewegung stellt der Plan, Vonovia und Deutsche Wohnen zusammenzuschließen, dar. Dadurch würde Vonovia zum größten privaten Wohnungsunternehmen Europas heranwachsen. Das Unternehmen hat sich mit seiner Wohnungspolitik, genau wie die Deutsche Wohnen, in den vergangenen Jahren einen schlechten Ruf erarbeitet. Sei es durch Sanierungsmaßnahmen, die vornehmlich nachhaltige Mietpreisseigerungen zum Ziel hatten oder durch undurchsichtige Nebenkostenabrechnungen. Dass der dritte Anlauf für einen Deal als Share Deal abgewickelt werden und dadurch eine Milliardenzahlung an Steuergeldern umgangen werden soll, kritisieren wir scharf. Bis heute haben es die SPD und die CDU im Bund trotz vielfacher Hinweise nicht geschafft, dieses Steuerschlupfloch zu schließen. Wir kritisieren zudem, dass Regierungsmitglieder der SPD Berlin einseitig und ohne weitere Details preiszugeben, entschieden haben, dass das Land Berlin im Zuge des geplanten Deals einen Teil des Bestands abkaufen und den Zusammenschluss damit auf Kosten dreier landeseigener Wohnungsunternehmen quer finanzieren soll. Hier fordern wir daher Transparenz und parlamentarische Beteiligung. Denn es darf in keinem Fall dazu führen, dass die Bestandsmieter\*innen von Howo, Degewo und Berlinovo den Deal über ihre Mieten mitfinanzieren müssen. Mängel wie Asbest und jahrelanger systematischer

43 Instandhaltungsstau müssen bei der Kaufpreisermittlung der Bestände deutlich durch  
44 Abschläge mit einfließen.

45 Als Grüne haben wir bereits seit 2008 aus der Bezirkspolitik heraus auf die zunehmenden  
46 Missstände hingewiesen und wohnungspolitische Schutzmaßnahmen eingefordert. Der  
47 damalige Rot-Rote Senat hat gar nicht, der nachfolgende Rot-Schwarze Senat viel zu spät,  
48 reagiert und erst fünf Jahre später einen angespannten Wohnungsmarkt erklärt, wodurch  
49 gesetzliche Maßnahmen gegen Umwandlungen viel zu spät kamen, bzw. nun mit dem  
50 Baulandmobilisierungsgesetz kommen. Erst seit 2014 gibt es ein Gesetz gegen  
51 Zweckentfremdungen und Ferienwohnungen und überhaupt wieder eine Förderung für den  
52 Neubau von Sozialwohnungen. Wir haben nicht nur unsere Forderungen auf allen Ebenen  
53 stark vertreten, sondern in den Bezirken und im Land konkret angepackt und gehandelt:

- 54     • Friedrichshain-Kreuzberg war der erste Bezirk, der das Instrument des kommunalen  
55 Vorkaufsrechts erfolgreich umgesetzt hat. Auch beim Milieuschutz war der Bezirk  
56 lange Vorreiter. Heute leben rund 70 Prozent der Bezirksbewohner\*innen in einem  
57 Milieuschutzgebiet. Zudem haben wir zusammen mit unserem grünen Stadtrat  
58 Florian Schmidt durch das Vorkaufsrecht und Ankäufe eine Steigerung des  
59 Gemeinwohlbestandes um rund 5.000 Wohnungen von ca. 25% auf 28% erreicht.  
60 Außerdem gibt es im Bezirk eine Förderung von und Vernetzung mit Mieter\*innen-  
61 Initiativen und betroffene Hausgemeinschaften finden hier Beratungs- und  
62 Unterstützungsstrukturen.
- 63     • In Neukölln haben wir seit 2016 die Mietenpolitik vom Kopf auf die Füße gestellt,  
64 mehr als 700 Wohnungen durch das Vorkaufsrecht der Spekulation entzogen sowie  
65 mit über 70 Abwendungsvereinbarungen die kurzfristige Umwandlung von Miet- in  
66 Eigentumswohnungen verhindert. Der grüne Stadtentwicklungsstadtrat Jochen  
67 Biedermann hat zudem für inzwischen zehn Milieuschutzgebiete im Bezirk gesorgt  
68 und mit einem Präventionsteam gegen Zwangsräumungen und der Durchsetzung von  
69 mehr als 450 Sozialwohnungen im Neubau starke Impulse für eine gerechte  
70 Wohnungsbau- und Mietenpolitik gesetzt.

71

72 Auch auf Landesebene sind wir der progressive Motor einer gemeinwohlorientierten,  
73 sozialen und gerechten Mieten- und Wohnungspolitik. Diese ist keineswegs unumstritten.  
74 Nach den Wahlen darf es gerade in dieser Frage keinen Roll-Back geben! Im Gegenteil: Damit  
75 diese Politik Wirkung zeigen kann, braucht es noch viel weitergehende Antworten auf allen  
76 Ebenen!

77

78 Der Beschluss des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts zum Kippen des  
79 Mietendeckels war und ist ein herber sozialpolitischer Rückschlag. Deshalb muss die nächste  
80 Bundesregierung innerhalb der ersten 100 Tage eine gesetzliche Öffnung beschließen, für  
81 die Länder, die es den Bundesländern und Städten ermöglicht, einen ortsspezifischen  
82 Mietendeckel einzuführen.

83

84 Im Grundgesetz ist festgeschrieben: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem  
85 Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (Artikel 14 Abs. 2). Davon kann in Berlin schon lange keine  
86 Rede mehr sein. Wir müssen und werden daher alle Instrumente und Bausteine nutzen, um  
87 den Wohnungsmarkt mehrheitlich gemeinwohlorientiert auszurichten. Dazu gehört auch,  
88 dass der Verkauf öffentlicher Wohnungen für immer ausgeschlossen werden muss. Der  
89 katastrophale Fehler von Rot-Rot, der zu den gegenwärtigen Zuständen maßgeblich

90 beigetragen hat, darf sich nicht wiederholen. Daher fordern wir das Verbot der Veräußerung  
91 in die Berliner Landesverfassung aufzunehmen.

92

93 Zentral ist für uns, die Mieter\*innen zu schützen, Spekulation Einhalt zu gebieten und den  
94 gemeinwohlorientierten Wohnungsbestand zu erhöhen. Wir wollen, dass der Staat wieder  
95 auf Augenhöhe mit Wohnungsunternehmen verhandeln und agieren kann. Deshalb  
96 unterstützen wir die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“. Wir haben uns an der  
97 Unterschriftensammlung beteiligt und werben für ein JA zum Volksentscheid am 26.  
98 September.

99

100 Mehr als 350.000 Menschen haben mit ihrer Unterschrift bereits deutlich gemacht, wie groß  
101 die Erwartungshaltung an die Politik ist, hier weiter tätig zu werden. Da der Artikel 15 im  
102 Grundgesetz noch nie praktisch angewandt wurde, ist es deshalb umso wichtiger, eine  
103 verfassungskonforme Ausgestaltung des Gesetzes zeitnah zu erarbeiten. Die\*der künftige  
104 Senator\*in für Stadtentwicklung ist in der Pflicht, einen entsprechenden Entwurf unter  
105 Berücksichtigung des Vorschlags der Initiative vorzulegen. Es sollte dabei auch eine kritische  
106 Prüfung erfolgen, inwiefern rein quantitative Kriterien zur Ermittlung der betroffenen  
107 Wohnungsunternehmen geeignet sind.

108

109 Für uns ist aber klar: Bis zu einer Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände ist es noch  
110 ein weiter Weg, sogar wenn eine Mehrheit am 26. September mit „Ja“ stimmt. Wir wollen  
111 diesen Weg gehen. Er darf aber nicht davon ablenken, dass auch an vielen anderen  
112 Stellschrauben dringender Handlungsbedarf besteht.

113

114 Daher unterstützen wir ausdrücklich die Forderung nach einem Berliner  
115 Mietenschutzschirm, der verbindliche Ziele und Maßnahmen mit den Vermieter\*innen  
116 vereinbart, die sich dem gemeinwohlorientierten Wirtschaften verpflichten, beim Neubau  
117 genauso wie bei der Bewirtschaftung der Bestände. Konkret heißt das unter anderem: Faire  
118 Umlagen bei der energetischen Modernisierung, ein Mietenmoratorium für 5 Jahre,  
119 transparente und klare Regeln für Bewirtschaftungsüberschüsse, eine Begrenzung der  
120 Eigenkapitalrendite, das Recht auf Wohnungstausch unter allen Wohnungen des  
121 Mietenschutzschirms, kein spekulativer Leerstand sowie Mitbestimmungsrechte der  
122 Mieter\*innen. Im Gegenzug wird die Stadt Berlin die sich auf das Wohl Berlins  
123 verpflichtenden Vermieter\*innen unterstützen und fördern: Nur Teilnehmer\*innen des  
124 Berliner Mietenschutzschirms sollen zukünftig noch städtischen Baugrund als Erbbaurecht  
125 erhalten und bei Konzeptvergaben bevorzugt werden und sollen einen verringerten  
126 Erbbauzins sowie höhere Zuschüsse bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wie auch  
127 erleichterte Förderungen und Bürgschaften des Landes erhalten. Durch eine neu  
128 aufzubauende Kontrollinstanz soll die Einhaltung der Verpflichtungen überprüft. Mit dem  
129 Berliner Mietenschutzschirm wollen wir also, parallel zum Erarbeitungsprozess eines  
130 Gesetzes, fairen Vermieter\*innen einen verbindlichen Pakt zu Gunsten der Mieter\*innen  
131 anbieten.

132

133 Auf der Bundesebene werden wir zudem die Einführung des grünen Konzepts einer neuen  
134 Wohnungsgemeinnützigkeit genauso mit Nachdruck weiter vorantreiben, wie die effektive  
135 Bekämpfung des Steuerschlupflochs „Share-Deal“. Verbesserungen im Mietrecht - auch für  
136 Kleingewerbe - stehen für uns genauso weiter auf der Agenda, wie der Kampf gegen  
137 spekulative Grundstückspreise. Wir wollen eine dauerhaft bindende Sozialwohnungsquote bei

138 Neubau und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen endlich ausnahmslos  
139 verhindern. Wir wollen das Vorkaufsrecht stärken und das Zweckentfremdungsverbotsgesetz  
140 weiter schärfen, das Abrisse wirklich unterbindet und den Missbrauch mit Ferienwohnungen  
141 und möblierten Kurzzeitvermietungen wirkungsvoll vermeidet sowie bei dauerndem  
142 Leerstand Wohnraum schnell wieder zur Vermietung bringt. Wer den Wohnungsmarkt wieder  
143 in den Griff bekommen will, muss den spekulativen Renditeerwartungen konsequent die rote  
144 Karte zeigen. Dafür reicht nicht eine Maßnahme, wir brauchen sie alle. Dafür stehen Bündnis  
145 90/Die Grünen.  
146 Wir überlassen den Berliner Wohnungsmarkt nicht den Hedgefonds, Spekulant\*innen und  
147 Briefkastenfirmen, sondern kämpfen auch in den nächsten Jahren weiter an der Seite der  
148 Mieter\*innen für eine soziale und solidarische Stadt.