

# Landesdelegiertenkonferenz

## 5. Juni 2010

Umweltforum Jerusalemkirche

Lindenstraße 85, Berlin (Kreuzberg)

## Beschluss

### MIETERINNEN- UND MIETERSTADT BERLIN

Berlin ist Mieterstadt und soll es bleiben. Bündnis 90/ Die Grünen wollen eine solidarische Stadt: Weder dem Niedergang von ganzen Stadtteilen noch den gleichzeitigen Verdrängungsprozessen aus anderen, stark aufgewerteten Kiezen werden wir tatenlos zusehen. Wir setzen uns für einen Ausgleich zwischen begehrten Stadtteilen und Stadtteilen ein, in denen die sozialen Probleme sich häufen. Wir sehen in dem Zusammenleben von einkommensstarken und einkommenschwachen Menschen, alten und jungen Leuten, hier Geborenen und Zugezogenen einen umfassenden Vorteil für das Gemeinwesen.

Berlin gerät aber immer stärker in die Gefahr, die negative Entwicklung anderer Großstädte nachzumachen, nämlich die soziale Entmischung ganzer Stadtteile und die damit verbundenen sozialen Probleme. Wer in Berlin in bestimmten Stadtquartieren wohnt, gerät in zunehmendem Maße unter den Druck steigender Mieten und Nebenkosten. Wohnen im Innenstadtbereich können sich breite Bevölkerungsschichten kaum mehr leisten. Es gelingt immer weniger, bezahlbaren und angemessenen Wohnraum für Menschen mit mittleren und geringen Einkommen, zu denen in der Regel viele Familien, Studierende, RentnerInnen und BezieherInnen von Transferleistungen gehören, im Innenstadtbereich zur Verfügung zu stellen.

Bereits beim Kampf um den Erhalt der Mietpreisbindung in Berlin in den 1980er Jahren („Weißer Kreis“) standen wir Bündnisgrüne noch als Alternative Liste auf Seiten der MieterInnen. Auch in Zukunft sehen wir im Wohnen ein Menschenrecht und in der Wohnung mehr als eine Ware. Wir bekennen uns deshalb dazu, dass Stadtentwicklung politisch gestaltbar ist, und die Gestaltungsmöglichkeiten ausgeweitet und genutzt werden müssen.

Berlin lebt auch von der ständigen Veränderung, sie macht die Stadt mit aus. Diesen Wandel wollen wir mit einer aktiven Wohnungspolitik begleiten, die die soziale Mischung der Stadtquartiere erhält oder herstellt. Es ist gut, wenn sich die Wohn- und Lebensbedingungen verbessern. Doch wir wollen, dass dies auch den eingewohnten BewohnerInnen zu Gute kommt, und sie nicht nach und nach ihren Kiez verlassen müssen, weil die Verbesserungen zu für sie unerschwinglichen Mieten führen. Diesem in jüngerer Zeit als Gentrifizierung beschriebenen bzw. wahrgenommenen Vorgang muss entgegen gesteuert werden. Eine solidarische Stadt bedeutet, bei in Aufwertung begriffenen Quartieren eine soziale Mischung zu erhalten und gleichzeitig zielgenau und koordiniert gegen die Abwertung anderer Stadtteile

anzugehen. Nur so vermeiden wir auf Dauer soziale Auseinandersetzungen wie in den Pariser Banlieues, nur so erhalten wir das kreative und friedliche Miteinander, nur so vermeiden wir eine soziale Spaltung der Stadt mit all ihren Folgekosten.

Eine solidarische Stadt bedeutet, dass eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik in der Lage ist, behutsam steuernd einzugreifen. Dies gilt sowohl, wenn bei in Aufwertung begriffenen Quartieren eine soziale Mischung erhalten werden soll, als auch für den Fall, dass zielgenau und koordiniert gegen die Abwertung anderer Stadtteile vorgegangen werden muss. Um dies zu gewährleisten braucht es auch eine Ressort übergreifende Kooperation – eine gezielte Bündelung aller Aktivitäten. Vernetzungen vor Ort z.B. mit Bürgerinitiativen und Quartiersräten des Quartiersmanagements müssen stärker genutzt werden, um die von Bau- und Sanierungsmaßnahmen betroffenen BürgerInnen einzubeziehen. Es gilt, eine Mitbestimmungskultur der Öffentlichkeit bei der Verwendung öffentlicher Gelder im öffentlichen Raum zu entwickeln.

Günstiges, aber auch selbstbestimmtes, alternatives Wohnen hat Berlin zu einer Stadt der Kreativen gemacht. Günstige Mieten haben viele junge KünstlerInnen und Kreative in die Hauptstadt gezogen – und sind deshalb auch ein wesentlicher Faktor für den Wirtschafts- und Kulturstandort Berlin. Behutsame Stadtentwicklung bedeutet, diesen Vorteil zu nutzen, einer galoppierenden Mietentwicklung entgegenzuwirken und gemeinsam mit den BürgerInnen an der Zukunft ihrer Stadt zu arbeiten.

Die Folge einer Verdrängung einzelner Bevölkerungsschichten ist eine Veränderung der Stadtgesellschaft, eine Monokultur in den Kiezen, die Bündnis 90/Die Grünen nicht wollen. Schon jetzt haben wir in Berlin Kieze, in denen Kinder in der Überzahl sind und andere, die vergreisen. Wir haben wie andere Städte sogenannte Problemquartiere mit einem hohen Anteil von Menschen, die von Transferleistungen abhängig sind und Villenviertel mit sogenannten „Besserverdienenden“. Um diese Tendenzen nicht noch zu verstärken und um hier auch Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können, kann und darf nicht auf die Selbstregulierung des Wohnungsmarktes vertraut werden.

In den letzten Jahren kam es nicht zuletzt durch die zahllosen Verkäufe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu einem Wandel in der Eigentumsstruktur. Während sich früher weite Teile der Altbauten in Streubesitz befanden, drängten ab den 1990er Jahren große Private-Equity-Unternehmen und Anlagefonds in Erwartung einer hohen Rendite auf den Markt. Größere Wohnungsbestände werden an der Börse und als Ware gehandelt. Eine Art Shareholder-Value-Mentalität hat sich breit gemacht, bei der die Interessen der MieterInnen außen vor bleiben. Die derzeit herrschenden Kräfte des Marktes bieten keinerlei Lösungsmöglichkeiten für die sozialen Fragen des Wohnens. Im Gegenteil: Weil jeglicher Appell an eine soziale Verantwortung, der beim einzelnen HauseigentümerInnen noch fruchten mag, in diesem Fall erfolglos geblieben ist, wird kein Weg an strengeren Regeln zum Schutz der MieterInnen vorbeiführen.

Wir wollen daher die Trendumkehr: hin zu einer aktiven, effizienten und phantasievollen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Deshalb muss jegliche Handhabe der Politik wirksam genutzt, Potential darf nicht länger verschenkt werden: So muss der Liegenschaftsfonds des Landes endlich als Instrument der Stadtentwicklungspolitik genutzt werden - statt wie bisher nur als Mittel der Finanzpolitik zum Stopfen von Haushaltslöchern. Durch das uninspirierte und phantasielose Agieren des Senats werden Chancen für die Stadt vertan. So will der Senat etwa die Internationale Bauausstellung IBA als Prestigeprojekt auf dem Gelände des Tempelhofer Flughafens installieren. Wir wollen dagegen die IBA nutzen, um in Nordneukölln ein Modellprojekt für eine solidarische und ökologische Stadt zu starten. Eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik wird die Möglichkeiten des Liegenschaftsfonds nutzen, um damit ökologisch-soziale Wohnungsprojekte anzuschließen oder zu unterstützen.

Ein Aufbruch in eine andere Mieten-, Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik braucht Ziele. Sie muss agieren und nicht nur reagieren. Die rot-rote Koalition bringt nicht mehr die Kraft auf, Ziele zu definieren und ihre Umsetzung anzugehen. Bündnis 90/ Die Grünen machen sich auf, Berlin als eine Stadt für alle zu gestalten, in dem Soziales und Ökologisches unter einem Dach Platz findet:

- **Berlin als solidarische Stadt:** Wohnung ist mehr als nur eine Ware. Sie ist der Ausgangs- und der Rückzugspunkt für die Menschen und ihre sozialen Beziehungen. Die Wohnung ist der Kernbereich des Privaten. Der grundrechtliche Schutz der Wohnung drückt dies ebenso aus wie der verfassungsrechtliche Anspruch auf angemessenen Wohnraum. Wohnungspolitik ist für uns ein Kernbereich von Sozialpolitik. Deswegen gilt für uns: Wo das Land unmittelbar Einfluss nehmen kann, wie etwa bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, sind soziale und ökologische Ziele zu verwirklichen. Darüber hinaus wollen wir die Rahmenbedingungen für alle verbessern, die Wohneigentum sozial binden wollen und sich dem Gemeinwohl verpflichten. Im Umgang mit privaten Investoren gilt es, die Mieterrechte zu stärken und die abgeschliffenen Instrumente zur Umsetzung des Mieterschutzes zu schärfen.

- **Berlin als Klimastadt:** Unser Ziel ist, dass bis zum Jahr 2050 alle Wohn- und Bürogebäude in Berlin auf höchstem Standard gedämmt sind und der verbleibende Energiebedarf zu 100 % aus erneuerbaren Energien gedeckt wird. Damit wird Berlin zum Vorreiter beim Klimaschutz auch im Gebäudebereich werden: In der Berliner Klimaforschung wird an Lösungen geforscht, die in Berlin erprobt, aber weltweit eingesetzt werden. Die Lebenshaltungskosten werden so von den steigenden Kosten der fossilen Energien unabhängig, dadurch können einkommensschwache Haushalte in energetisch sanierten Gebäuden wohnen. Berliner Ingenieure sind dann überall vorne mit dabei, weil Klimaforschung und Klimaschutzgesetz zu einer Vorreiterrolle für Berlin geführt haben – und das zum Nutzen insbesondere auch einkommensschwacher BerlinerInnen.

- **Berlin - eine Stadt für alle** – von der jungen Familie über die Studentin bis zum Senior. Wohnen in der Stadt muss wieder attraktiv werden. Das geht nur mit attraktiven Angeboten in allen Kiezen zum Wohnen, Aufwachsen und Leben. Für alternative Wohnformen werden Freiräume erhalten. Aktive MieterInnen werden wie gemeinschaftliche Wohnprojekte mit sozial-ökologischer Ausrichtung unterstützt.

## 1. Soziale Wohnungs- und Mietenpolitik prägen

Auch Haushalte mit niedrigem Einkommen müssen in allen Teilen Berlins wohnen können. Der Schutz der MieterInnen vor überzogenen Renditeerwartungen der EigentümerInnen ist darum ein Ziel grüner Mieten- und Wohnungspolitik. Zum einen gilt es, insbesondere für einkommensschwächere BürgerInnen angemessene Wohnungsangebote zu sichern und bei Bedarf auch neu zu schaffen. Zum anderen wollen wir unser Engagement für einen umfassenden Klimaschutz im Gebäudebestand mit sozial verträglichen Mieten verbinden.

### Bezahlbare Mieten sichern

Berlin soll und wird eine Stadt für Mieterinnen und Mieter bleiben. Doch während die Einkommen vieler Haushalte in Berlin deutlich niedriger als in anderen Großstädten sind und seit Jahren stagnieren oder gar sinken, geraten die Mieten in den letzten Jahren vor allem in innerstädtischen Altbauquartieren zunehmend unter Druck. Die Mieterinnen und Mieter zahlen hier die Zeche für die verfehlten Haushaltssanierungsstrategien erst der großen Koalition und dann von rot-rot. Erst wurden die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu Zeiten der großen Koalition von einer SPD Finanzsenatorin zu „in sich Geschäften“ und damit zur Abführung von vielen hundert Millionen Euro an den Landeshaushalt gezwungen und als

deren Bilanzen endgültig ruiniert waren, entschied rot-rot die notwendig gewordene wirtschaftliche Sanierung der Gesellschaften nicht durch die Umstrukturierung der Gesellschaften sondern durch die möglichst weitgehende Ausschöpfung aller rechtlichen Mieterhöhungspotentiale vorzunehmen. Die Auswirkungen auf den Mietspiegel haben es letzten Endes flächendeckend zu weiteren Mieterhöhungspotentialen in Berlin geführt. Auch die Mieten der über 100 000 ehemals öffentlichen Wohnungen, die zwischen 1998 und 2005 von Bund und Land an sogenannte „Heuschrecken“ verkauft wurden, werden systematisch hoch getrieben.

Insbesondere bei Neu- und Wiedervermietungen kommt es zu drastischen Mieterhöhungen, weil im Mietrecht keine Grenzen für Mietsteigerungen bei Neuvertragsmieten vorgegeben sind, und weil die Rechtsprechung die Wuchergrenze des §5 Wirtschaftsstrafgesetz für Berlin nicht anerkennt mit der Begründung, dass Berlin angesichts von Wohnungsleerständen doch einen sehr entspannten Wohnungsmarkt habe. Tatsächlich ist aber der Wohnungsleerstand längst deutlich zurückgegangen und bezieht sich nur auf bestimmte Teilmärkte. Von einem entspannten Wohnungsmarkt kann in Berlin längst keine Rede mehr sein! Eine aktiv gestaltende Mieten- und Wohnungspolitik ist darum dringend erforderlich.

Solange Schwarz-Gelb im Bund das Sagen hat, stehen die Chancen für besseren MieterInnenschutz sehr schlecht. Denn die einschlägigen Regelungen sind in weiten Teilen in Bundesgesetzen verankert. Die Merkelregierung droht sogar, den Kündigungsschutz zu verschlechtern. Gerade darum ist es nötig, laut und deutlich für die Sache der Mieterinnen und Mieter zu streiten.

Folgende Forderungen zur Änderung des Mietrechts und zur Sicherung von Wohnraum sind Bündnis 90 / den Grünen Berlin besonders wichtig:

- Für die **Wiedervermietung** von Wohnungen wollen wir Mieterhöhungsgrenzen im Mietrecht haben, und zwar in einer Höhe, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert. Gegen Mietwucher wollen wir die vorhandenen rechtlichen Instrumente etwa aus dem § 5 Wirtschaftsstrafgesetz z.B. durch die Möglichkeit einer bezirksdifferenzierten Anwendung schärfen.
- Die geltenden **Obergrenzen** von 20% Mietsteigerung, die innerhalb von drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich sind, wollen wir deutlich absenken.
- Die 11% - Modernisierungumlage wollen wir abschaffen und durch eine niedrigere **Klimaschutzumlage** ersetzen, die ausschließlich die Umlage für Investitionen in Energieeinsparung erlaubt.
- Wir wollen eine Initiative für eine neue Berliner **Zweckentfremdungsverbotsverordnung** starten, um spekulativen Wohnungsleerstand zu reduzieren und die Umwandlung von Wohnungen in Gewerberaum und Ferienappartements einzudämmen. Um die Umwandlung in Ferienwohnungen zu stoppen sind u.U. auch gewerberechtliche Maßnahmen erforderlich.
- Bei den mietpreisgebundenen Wohnungen (z. B. in Sanierungsgebieten) soll Verdrängung verhindert werden. Dazu sind die entsprechenden Kontrollen abzusichern und zu verstärken.
- Der **Kündigungsschutz** von Mieterinnen und Mietern in Eigentumswohnungen in Gebieten mit hohem Umwandlungsdruck muss weiterhin mindestens für sieben Jahre gelten.
- Darüber hinaus wollen wir die Möglichkeit einer **Teilmarkt Betrachtung im Sozialgesetzbuch verankern**, um die Kosten der Unterkunft und deren Richtwerte in der Ausführungsverordnung (AV) Wohnen an den innerstädtischen Teilmärkten auszurichten.
- Auch muss die AV Wohnen so geändert werden, dass Überschreitungen der Mietobergrenzen bei fehlendem Wohnungsangebot im Quartier **keinen erzwungenen Wohnungswechsel** herbeiführen, wenn sich wesentliche soziale Bezüge der Betroffenen im Quartier befinden.

- Wir wollen die Modernisierung und energetische Sanierung von größeren Wohnblöcken oder Wohnquartieren mit Hilfe von Umstrukturierungssatzungen so gestalten, dass der Verdrängung von Altmietern vorgebeugt wird.
- Wir setzen uns für eine Änderung der **Milieuschutzregelung** in §172 BauGB ein, um für Sanierungsgebiete und Erhaltungsgebiete wieder Mietobergrenzen festlegen zu können, die der ansässigen Bevölkerung wirksamen Schutz vor unverträglichen Mieterhöhungen und Vertreibung aus ihrem Quartier zu geben.
- Ausgehend von der Beobachtung, dass KleineigentümerInnen zunehmend an institutionelle Anbieter veräußern, ist ein spezifisches Beratungsangebot für inaktive KleineigentümerInnen zu schaffen. Dabei soll die Beratung neben Möglichkeiten der energetischen Sanierung auf den Verbleib der vorhandenen MieterInnen gerichtet werden.

Wir setzen uns auch für **Öffnungsklauseln** im Mietrecht und im Umgang mit dem Milieu- und Umstrukturierungsschutz im Baurecht ein, da die wohnungspolitischen Bedingungen sich stark unterscheiden zwischen Ost und West, ebenso wie zwischen den großen Städten und ländlichen Räumen. Solche Öffnungsklauseln sollten es den Ländern gestatten, für einzelne Städte oder in den großen Städten auch bezirksweise per Satzung Bindungen vorzugeben, wie z.B. die Vorgabe von sehr knappen Obergrenzen bei Neuvertragsmieten in Städten mit stark überhöhtem Mietenniveau und großen Wohnungsengpässen.

## 2. Klimaschutz sozial gerecht, effizient und umfassend umsetzen

Wir Bündnisgrüne begreifen den Klimaschutz als eine zentrale Gerechtigkeitsfrage dieses Jahrhunderts. Es ist eine sozialpolitische Herausforderung die energetische Sanierung von Gebäuden voranzutreiben und gleichzeitig so zu gestalten, dass sie für alle MieterInnen bezahlbar bleibt. Angesichts der aktuellen Energiepreisteigerungen sind Investitionen in Energieeffizienz und Erneuerbare Energien jedoch auch aus einem sozialen Blickwinkel der richtige Weg, denn höhere Energiekosten belasten Menschen mit niedrigem Einkommen am stärksten. Dass die Energiepreise durch die Wirtschaftskrise gebremst sind, sollte nicht vergessen lassen, dass der Ölpreisanstieg in der ersten Jahreshälfte 2008 den deutschen Durchschnittshaushalt 650 Euro gekostet hat.

Die Industrienationen sind verantwortlich für den Klimawandel, der schon heute vielen Menschen insbesondere in den einkommensschwächsten Staaten der Erde ihre Existenzgrundlage raubt. Wenn es uns nicht gelingt, unseren hohen Treibhausgas-Ausstoß drastisch zu verringern, wird sich diese Not in den nächsten Jahrzehnten drastisch verschärfen, die Klimafolgenforschung rechnet mit mehreren hunderttausend Klimaflüchtlingen weltweit. Als Hauptstadt einer der reichsten Staaten der Welt muss Berlin Vorreiter in Sachen Klimaschutz werden.

Heute liegt der Wärmeverbrauch in Gebäuden vielfach um den Faktor 10 über dem, was bereits jetzt technisch möglich ist. Mit Wärmedämmung, passiver Solarnutzung, Solarthermie und Wärmerückgewinnung lassen sich die enormen Einsparpotenziale heben. Grün geleitete Landespolitik soll mit Forschungsförderung, der Initiierung gezielter Qualifizierungsmaßnahmen für Handwerk, PlanerInnen, ArchitektInnen und BauherrInnen, mit Landesbürgschaften, einem modernisiertem Baurecht und Mustersanierungen ab 2011 die Entwicklung vorantreiben. Gemeinsam mit unserer Bundestagsfraktion setzen wir uns dafür ein, dass auf Bundesebene die Rahmenbedingungen verbessert und entgegenstehende schwarzgelbe Verschlechterungen rasch rückgängig gemacht werden, dass die Grundlagenforschung ausgebaut wird, dass das Marktanreizprogramme wiederbelebt wird und auf die Förderung weiterer innovativer Technologien ausgedehnt wird, dass das KfW-Förderprogramm für energieeffizientes Bauen und Sanieren finanziell wieder auf das Niveau von 2009 aufgestockt und verstetigt wird, dass EU-Mittel konsequent genutzt werden und dass mit Energiespar- und Contracting-Fonds auch

einkommensschwache MieterInnen und kapitalschwache EigentümerInnen in die flächendeckende Gebäudemodernisierung einbezogen werden.

Für Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Berlin bieten sich mit dieser Strategie große Vorteile. Das Potential der Berliner IngenieurInnen, HandwerkerInnen, ArchitektInnen, EnergieberaterInnen, ForscherInnen und PlanerInnen kann sich umfassend entfalten und zehntausende zukunftssichere Arbeitsplätze werden geschaffen, gute Weiterbildungsmöglichkeiten und attraktive Tätigkeitsfelder gesichert und neu eröffnet, speziell in florierenden kleinen und mittelständischen Unternehmen. Kostensenkende und Effizienz steigernde Innovationen werden die Schritte ins Solarzeitalter beflügeln.

Bündnis 90/ Die Grünen wollen ein Klimaschutzgesetz, das die nötigen Klimaziele auf die wirtschaftlich effizienteste Weise herbeiführt und unnötige Belastungen vermeidet. Dazu soll die Möglichkeit bestehen, den optimalen Mix aus Energieeinsparung, Energieeffizienz und erneuerbaren Energien selbst zu wählen. Das Gesetz muss einen Rahmen und Ziele setzen, innerhalb derer sich innovative Lösungen entwickeln können, anstatt zu viele Details vorzuschreiben. Das ist eine der Schwachstellen des aktuellen Entwurfs des Senats. Außerdem wollen wir auch die wirtschaftlichsten Klimaschutzmaßnahmen umsetzen, die bisher in dem Gesetzentwurf des Senats fehlen. Als Beispiel seien die Heizungsanlagen genannt, welche in der Mehrzahl viel mehr Energie als nötig verbrauchen: Hier lassen sich bei geringen (Wartungs-)Kosten große Mengen Energie und Energiekosten einsparen.

Dafür brauchen wir Maßnahmen, die soziale Härten deutlich abfedern. Zentral für Bündnis 90/Die Grünen ist es daher, ein Modell zu entwickeln, welches VermieterInnen einerseits zu Klimaschutzmaßnahmen motiviert, andererseits die MieterInnen nicht übermäßig belastet. Dies ist eine große Herausforderung, der wir uns stellen wollen. Als ökologische und MieterInnenpartei unterstützen wir die Kooperation von BUND, Mieterverein und IHK zur Erarbeitung eines solchen Konzepts. Wir werden uns aktiv daran beteiligen.

Die Politik muss sicherstellen, dass sich auch die einkommensschwächsten MieterInnen das Wohnen in energetisch sanierten Gebäuden leisten können. Es kann bei der Bewältigung dieser Aufgabe nicht sein, dass die Eigentümer alle Kosten auf die Mieter umlegen und sich nicht beteiligen. Die Finanzierung der energetischen Sanierung ist eine gemeinschaftliche Aufgabe von EigentümerInnen, MieterInnen und Staat.

In enger Zusammenarbeit mit allen Interessengruppen und Betroffenen werden wir unsere Modelle weiter fortentwickeln, um die energetische Sanierung von Wohngebäuden sozial verträglich, ökologisch wirksam und wirtschaftlich effizient zu gestalten.

Im Einzelnen schlagen wir vor:

- Die 11% - Modernisierungsumlage wollen wir abschaffen und durch eine niedrigere **Klimaschutzumlage** ersetzen, die ausschließlich die Umlage für Investitionen in Energieeinsparung erlaubt, dieses soll Ziel einer Bundesratsinitiative zur Änderung des Mietrechts werden.
- Wo Energie eingespart wird, muss sich das in den Betriebskosten auswirken. Insbesondere bei manchen Contractingverträgen sind die Kosten in der Vergangenheit aber gestiegen. Wir wollen, dass Contractingverträge gegenüber den MieterInnen offen gelegt werden.
- In Fällen besonders schlechter energetischer Zustände von Wohngebäuden setzen wir uns für **Mietminderungsrechte** ein, wir unterstreichen diesbezüglich die bereits im Bundestagswahlprogramm erhobene Forderung nach Umsetzung der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie.

- Beim **Klimaschutzgesetz** brauchen wir verbindliche Klimaschutzvorgaben für die GebäudeeigentümerInnen, wobei die GebäudeeigentümerInnen die für ihr Haus und ihre MieterInnen günstigste CO<sub>2</sub>-Einsparmöglichkeit wählen können sollen.
- Wir erachten eine **direkte Förderung** bei den Kosten der energetischen Sanierung für notwendig, denn VermieterInnen und MieterInnen sind nicht allein verantwortlich für die Umsetzung der Klimaschutzziele. Dabei muss die direkte Förderung soziale und ökologische Förderkriterien haben und darf keine ineffiziente steuerliche Streuförderung sein.
- Wir wollen den **Einsatz europäischer EFRE-Fördergelder fortschreiben**: 4 Prozent sind davon für die energetische Sanierung vorgesehen, dieser Ansatz bis zum Jahr 2013 muss weiterhin gewährleistet und gesteigert werden.
- Durch **Landesbürgschaften** soll der Zinsvorteil des Landes für private energetische Sanierungsvorhaben weitergegeben werden, so dass die Kosten der energetischen Sanierung auch dadurch gesenkt werden können.
- Wesentlich ist für die Mieterinnen und Mieter auch die **Transparenz der Energiekosten**: Wohnungsangebote und Energieausweis müssen vor der Anmietung verpflichtend aufzeigen, welche Zusatzkosten neben Kaltmiete bestehen, wie hoch die energetischen Nebenkosten sind und wie der Sanierungszustand des Hauses ist.
- Eine **Agentur für Klimaberatung** muss für VermieterInnen und MieterInnen die Förderinstrumente bekannter und nutzbar machen und so Modernisierungsvorhaben durch Mieterinnen und Mieter fördern.
- Vorhandene Angebote unabhängiger MieterInnenberatung müssen erhalten und gegebenenfalls ergänzt werden
- Für uns ist das Gießener Mitbestimmungsmodell über **MieterInnenräte**, in welchen bei Sanierung mitentschieden wird, ein Vorbild: Dadurch lassen sich Entwicklungen wie etwa bei der HOWOGE schon im Vorfeld vermeiden.
- Berlins Dächer sind eine häufig ungenutzte Ressource. Wir schlagen deshalb eine breite Initiative für Dachbegrünung vor, bei Neubauten soll eine Dachbegrünung grundsätzlich berücksichtigt werden. Gleichzeitig befürworten wir eine verstärkte gemeinschaftliche Nutzung von Dachflächen.

Wir wissen, dass es trotz dieser Maßnahmen zu sozialen Härten kommen kann. Wir setzen uns daher für ein **Klimawohngeld** zur Abfederung der Erhöhung von Warmmieten für einkommensschwache MieterInnen ein. Dazu wollen wir mehrere Änderungen zu den bisherigen Regeln für die (energetischen) Kosten der Unterkunft herbeiführen: Z.B. wollen wir entsprechend des Bielefelder Modells abhängig vom Energieausweis-Kennwert Zuschläge zu den Kosten der Unterkunft ermöglichen, die höhere Mieten nach einer Sanierung ausgleichen.

### 3. Aktive Wohnungspolitik – ein Neustart muss her

Berlin hat mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit, auf den Wohnungsmarkt einzuwirken und für einkommensärmere Menschen bezahlbaren Wohnraum auch gerade in den Innenstadtbezirken zur Verfügung zu stellen. Über die städtischen Wohnungsbaugesellschaften kann Berlin auch wesentliche Teile der Klimaschutzziele selbst umsetzen. Allerdings sind wir zehn Jahre im Rückstand, weil der rot-rote Senat keine aktive Wohnungspolitik betrieben hat, sondern im Gegenteil Einflussmöglichkeiten sogar verschenkt hat. Durch In-sich-Geschäfte hat der Senat in den 90er Jahren die Wohnungsbaugesellschaften in eine hohe Verschuldung getrieben. Ausschließlich Finanzentscheidungen haben den Umgang mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bestimmt. Die Privatisierung der GSW durch SPD und Linke im Jahr 2004 gefolgt vom Börsengang 2010 machte besonders deutlich, dass die Koalition keinerlei wohnungspolitische Leitlinien hat. Der Skandal um die landeseigene HOWOGE beweist, dass nicht die Mieterinnen und Mieter sondern die Interessen der Baulobby die Senatspolitik bestimmen.

Von den aktuell 1,9 Millionen Wohnungen in Berlin wollen wir dazu mittelfristig 15 % als landeseigene Wohnungen für aktive Wohnungspolitik nutzen. Die landeseigenen Wohnungen müssen dabei zur Dämpfung des Mietenanstiegs beitragen, besonders hinsichtlich der Mieten bei Neuabschlüssen müssen die Gesellschaften zurückhaltend sein. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen außerdem zur konkreten Wohnungsversorgung von einkommensärmeren Menschen, auch in gefragteren Gegenden, beitragen. Bis heute weiß der rot-rote Senat nicht einmal, welche sozialen Schichten in den landeseigenen Beständen leben. Das ist keine Wohnungspolitik. Wir wollen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht nehmen und wir wollen, dass die Überschüsse dieser Unternehmen in erster Linie auch für wohnungspolitische Zwecke verwendet werden. Schrittweise energetische Sanierung der Wohnungen, Diversifizierung der Bestände und die konkrete Wohnungsversorgung sind die Aufgaben. Neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wollen wir Genossenschaften, Baugemeinschaften und andere EigentümerInnen als Partner für eine solidarische Wohnungsversorgung gewinnen.

### **Umgang mit den Sozialwohnungen aus der alten Berliner Förderpolitik**

Die Wohnungsbauförderung des Landes Berlin im Westteil der Stadt seit den 70er Jahren und nach der Wiedervereinigung in der ganzen Stadt hat Milliarden Euro verschlungen und zu Wohnungen geführt, die oftmals sogar teurer sind als der Mietspiegel es vorgibt. Diese (alten) Sozialwohnungen müssen in das Vergleichsmietensystem überführt werden. Rund 170.000 Sozialwohnungen gibt es heute in Berlin, bis 2019 wird die Zahl auf etwa 115.000 sinken. Auf diesen Wohnungen lasten hohe Schulden. Sie sind der Restbestand aus dem alten Westberliner System, zu dem hohe Baupreise und entsprechende Kostenmieten zwischen 13 und 21 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat gehören. Ein Anteil von 50.000 dieser Wohnungen gehört landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, 10.000 sind in genossenschaftlichem Besitz.

- Wir wollen alle **Sozialwohnungen in das Vergleichsmietensystem überführen**, damit für alle Mieterinnen und Mieter das allgemeine Mietrecht gelten kann. Es kann nicht sein, dass BewohnerInnen von Sozialwohnungen, die mit erheblichen Fördermitteln errichtet und bewirtschaftet wurden, heute mietpreisrechtlich deutlich schlechter gestellt sind, als die MieterInnen freifinanzierter Objekte. Die Überführung in das Vergleichsmietensystem soll durch Verträge mit den Eigentümerinnen und Eigentümern über eine vorzeitige Ablösung der Landeskredite geschehen.
- In Einzelfällen sollen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften den **Erwerb von Wohnungen** aus dem Bestand des Sozialen Wohnungsbaus von Dritten anstreben, etwa im Rahmen von Zwangsversteigerungen.
- Wo die Überführung in die Vergleichsmiete nicht gelingt, werden wir die **Prüfung der Belegungsbindungen** durchsetzen, und so feststellen, ob das flächendeckende Aussetzen der Belegungsbindungen durch den Senat bis Ende 2011 sich bewährt hat. Da, wo es aus sozialen Gründen notwendig ist, sollen die Belegungsbindungen wieder aufleben. In diesem Kontext ist auch die rechtliche Umsetzbarkeit einer teilmarktorientierten, maßvollen Fehlbelegungsabgabe für Bezirke mit starkem Verdrängungsdruck zu prüfen. So erzielte Einnahmen könnten für den Verbleib einkommensschwacher MieterInnen im Quartier verwendet werden.
- Mieterinnen und Mieter aus den rund 28.000 Sozialwohnungen, für die die Anschlussförderung entfallen ist und die zum Teil von drastischen Mieterhöhungen und der Verdrängung aus ihrem Wohnumfeld bedroht sind, wollen wir schnell und unbürokratisch helfen. Müssen die Betroffenen ihre Wohnung aufgeben, ist ihnen von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften angemessener und bezahlbarer Wohnraum anzubieten. Dabei ist das Ziel, dass Mieterinnen und Mieter im bisherigen Wohnumfeld und Haushalte mit Kindern in räumlicher Nähe zur bisherigen Kita bzw. Schule verbleiben können. Alle Mieterinnen und Mieter, die vom Auslaufen der Anschlussförderung betroffen sind, müssen einen grundsätzlichen Anspruch auf Umzugshilfen und einen befristeten Mietausgleich haben.



## Neue Wohnungsbauförderung vorbereiten

Der Bau von Sozialwohnungen ist in Berlin seit 1997 eingestellt. Im frei finanzierten Bereich werden ca. 3.000 bis 4.000 Wohnungen pro Jahr errichtet. Perspektivisch wollen wir wieder Wohnungsbau fördern. Mittel dazu sind gezielte Grundstücksvergaben und zinsverbilligte Kredite. Dazu sollen Mittel von Bund und EU genutzt werden. Im Gegensatz zur früheren Berliner Wohnungsbauförderung wollen wir nicht so teuer wie möglich, sondern gut und preiswert bauen. Einen Wiedereinstieg in das alte Berliner System der Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse darf es nicht geben. Den gesetzlichen Rahmen für eine Förderung und die entsprechenden sozialen Bindungen wollen wir über ein Berliner Wohnraumförderungsgesetz regeln.

## Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

Angesichts des hohen Anteils von Haushalten mit geringem Einkommen in Berlin arbeiten wir auf einen Anteil von 15% landeseigenen Wohnungen hin. Wir wollen die Wohnungsbaugesellschaften sozial und ökologisch ausrichten und auf ihren ursprünglichen Zweck verpflichten, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten und insbesondere für einkommensärmere Mieterinnen und Mieter anzubieten. Sie sollen wirtschaftlich arbeiten, jedoch nicht der Gewinnmaximierung dienen.

- Bei den landeseigenen Wohnungen muss schrittweise die **energetische Sanierung bzw. Modernisierung** vollzogen werden, dabei setzen wir insbesondere auf die Nutzung von KfW-Mitteln.
- Die Mieten sollen sich **am Mietspiegel orientieren**, wo es die soziale Lage erfordert, aber im Einzelfall auch darunter liegen.
- Damit in der ganzen Stadt landeseigene Wohnungen adäquat verteilt sind, setzen wir auf **gezielte Ankäufe** und die mittelfristige Zielgröße von 285.000 Wohnungen. Insbesondere in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg liegt die Zahl der landeseigenen Wohnungen unter der Marke von 15% des Gesamtbestandes. In anderen Bezirken, vor allem in den durch Großsiedlungen geprägten Bezirken der Stadt, gibt es sehr viele. Menschen mit wenig Einkommen müssen die Chance haben, auch in Gebieten zu wohnen, deren Sozialstruktur vergleichsweise besser ist. Dazu wollen wir mit den landeseigenen Wohnungen beitragen.
- Wenn in anderen Stadtteilen landeseigene Wohnungen abgegeben werden sollten, ist eine **Überführung in Genossenschaften** oder durch andere Formen der Mieterprivatisierung zu verfahren und so zur Stabilisierung von Gebieten beizutragen. Das rot-rote Modell des Verkaufes von Wohnungen an sogenannte „Heuschrecken“ wie bei der GSW ist für uns kein Modell.
- In Gebieten mit großem Verdrängungsdruck sollen den Bezirken die fluktuationsbedingt frei werdenden **Wohnungen zur Belegung** zur Verfügung stehen. Die Wohnungen sollen dazu beitragen, Menschen mit wenig Einkommen den Verbleib in solchen stark aufgewerteten Gebieten zu ermöglichen.
- Grundsätzlich müssen die **Bezirke stärker in die Wohnungspolitik** einbezogen werden. Das kann durch eine stärkere Bezirksorientierung der Wohnungsbaugesellschaften und eine Anbindung der Bezirksämter, etwa über Mitwirkung in den Aufsichtsräten, erfolgen.

## Genossenschaften

Wir wollen die Wohnungsbaugenossenschaften als Partner für eine solidarische Wohnungsversorgung gewinnen. Die „schlafenden Riesen“ des Berliner Wohnungsmarktes

wollen wir an einen Tisch rufen, um Bestandserweiterungen, neue Mitglieder und eine aktive Stadtteilpolitik als gemeinsame Ziele zu definieren.

Besonders die traditionsreichen Genossenschaften mit einer langen Geschichte wollen wir ermutigen, sich neuen Projekten, z.B. Neubauvorhaben, zu stellen. Bündnis 90/ Die Grünen ermuntern die Genossenschaften, aktiv ihre sozialen Genossenschaftsziele zu verwirklichen, und so auch dämpfend auf die Mietenentwicklung Berlins Einfluss zu nehmen. Dazu begrüßen wir die stärkere Einbeziehung und Beteiligung der GenossenschaftlerInnen, um Wege und Ziele zu definieren.

Wir wollen Menschen mit wenig Einkommen die Chance geben, in eine Genossenschaft einzutreten. Dazu können z.B. Darlehen für die notwendige Einlage gehören.

#### **4. Freiräume nutzen: BewohnerInnen als selbst bestimmte AkteurInnen**

Wir wollen Freiräume schaffen und erhalten – für unkonventionelle, für generationenübergreifende, für künstlerische, für solidarische Wohnprojekte. Wir sehen einen Mehrwert darin, wenn in Berlin neue, alternative Wohnformen ausprobiert und gelebt werden: Das betrifft generationenübergreifendes Wohnen als selbst bestimmte Alternative angesichts des demographischen Wandels; das gilt genauso für ein Verbinden von Wohnen, Arbeiten und sozialem Engagement.

Aus der Räumung der Brunnenstraße 183 im November 2009 gilt es zu lernen: Es war ein Fehler, dass in diesem Fall der Senat bzw. der Liegenschaftsfond das Konzept der BesetzerInnen zum Erwerb der Häuser ignoriert hat. So hat Berlin eine Gruppe junger Menschen ins Abseits getrieben, statt ihnen die Verantwortung für ihre Lebens- und Wohngestaltung zu übertragen. Berlin muss ernsthaft prüfen, ob nicht einige geeignete Hausprojekte oder auch Neubauprojekte in Verbindung mit erfahrenen Trägern als Gemeinschaftshäuser für junge Menschen gefördert und den Bewohnern zur Selbstverwaltung übertragen werden können.

Die Entwicklung am Mietemarkt macht es gerade auch den viel gepriesenen "Kreativwirtschaftlern" immer schwerer, sich in der Innenstadt Freiräume zu bewahren oder neue zu schaffen. Gleichzeitig sind diese und viele andere Haushaltstypen, wie Alleinerziehende, Leute mit niedrigem Einkommen, junge Akademikerinnen und Akademiker usw. auf die Infrastruktur der Innenstadt und funktionierende Nachbarschaften und Netzwerke angewiesen. Um Menschen, die die Stadt mehr als andere brauchen und von ihr gebraucht werden, hier das Leben zu ermöglichen, müssen Lebensräume gesichert und geschaffen werden. Daher fordern wir eine Unterstützung der AkteurInnen, die diese Ziele haben.

Eine solidarische Stadt braucht überhaupt mehr solcher AkteurInnen. Der Staat kann Renditeerwartungen von WohnungseigentümerInnen begrenzen, er kann das Wohnen aber nicht nachhaltig dem Marktgeschehen entziehen. Allerdings kann der Staat eine Sozialbindung des Eigentums unterstützen. Deshalb wollen wir Initiativen unterstützen, die Gemeinwohl, Selbstbestimmung und Ökologie auf ihre Fahnen geschrieben haben. Grund und Boden sowie Immobilien dauerhaft dem Spekulationskreislauf zu entziehen und Projekten zu übertragen, die sich auf selbstbestimmtes, soziales und ökologisches Wohnen verpflichtet haben, kann ein Berliner Erfolgsmodell werden. Dabei können heutige Mieterinnen und Mieter zu neuen Akteuren auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden. Die Beförderung solcher Projekte kostet Geld, das sich aber vielfach auszahlen und auch weitere Geldquellen erschließen kann.

- Wir wollen daher **Stiftungen, Genossenschaften, soziale Initiativen und Baugruppen unterstützen**, die gemeinschaftlich orientiert sind und dauerhaft günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen.

- Außerdem streben wir die Vergabe von mehr **Erbbaurechten** bei Wohnprojekten an. Grundsätzlich ziehen wir die Vergabe in Erbpacht einem Verkauf öffentlichen Eigentums an Boden vor.
- Mit einem **revolvierenden Solidarfonds** wollen wir entstehenden Wohnprojekten helfen, z.B. bei der Neugründung oder der Erweiterung bestehender Genossenschaften.
- Ein Teil der **Rückflüsse aus dem alten sozialen Wohnungsbau** und **Fördermittel des Bundes und der EU** sollen zur Bildung eines Grundstocks herangezogen werden. Die bundesrechtliche Wohnungsbauförderung ist entsprechend auszugestalten. Die Wohnungsbauförderung insgesamt soll auf dieses Modell hin ausgerichtet werden.
- Wir rufen schließlich auch **ehemalige Selbsthilfeprojekte** und andere Förderprojekte auf, sich an der Ausstattung des Solidarfonds zu beteiligen.
- Wer keine großen Geldtöpfe hat, muss auf andere Weise helfen. Wir wollen durch aktive **Liegenschaftspolitik** Wohnprojekte, wie etwa Baugruppen, befördern, und zwar in der ganzen Stadt. Liegenschaftspolitik muss viel stärker mit Stadtentwicklung verbunden werden als das die rot-rote Koalition macht.
- Außerdem wollen wir Eingriffsmöglichkeiten in den Bodenverkehr nutzen, etwa in Erhaltungsgebieten.
- Nach Münchener Vorbild wollen wir **Vorkaufsrechte** nutzen und MieterInnen ermutigen, ihre Häuser später selbst zu übernehmen.

### **Initiierung eines breiten Diskussionsprozesses**

Zum Erreichen unserer Ziele bedarf es eines breiten Diskussionsprozesses in der Stadt, der darauf abzielt, Wohnungs- und Mietenpolitik als wichtiges Handlungsfeld für die kommenden Jahre zu kennzeichnen und ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung zu erarbeiten. Diese Diskussion wollen wir mit allen AkteuerInnen führen, und dabei insbesondere auch MieterInnen und Selbsthilfeorganisationen von Zwangsumzügen Betroffenen einbeziehen.