

3

4 Nachhaltiger Bestands- und Klimaschutz, sozialer 5 Neubau und ein starker gemeinwohlorientierter 6 Sektor!

7

8 Wir erleben eine Zeit, in der sich die Krisen zuspitzen und überlagern. Die Gegensätze
9 zwischen Immobilienkonzernen und Mietenden verschärfen sich. Die seit 2011 wachsende
10 Wohnungskrise hat im letzten Jahr zu bisherigen Höchstmieten geführt. Berlin ist unter den
11 deutschen Großstädten auf Platz 2 der **Angebotsmieten** gestiegen¹. Im bundesweiten
12 Einkommensvergleich bleibt Berlin dagegen auf Platz 46². Nach fast 3 Jahren wurden die
13 **Corona-Pandemie** und ihre Maßnahmen für beendet erklärt, viele Haushalte haben
14 persönliche, berufliche und wirtschaftliche Folgen zu tragen. Diese Belastung der Berliner
15 Mieter:innen wurde noch durch die explodierenden Energiepreise in Folge des russischen
16 Angriffskrieges auf die Ukraine verstärkt, was sich bereits vielfältig auf den
17 Mietwohnungsmarkt auswirkt. Die steigende Inflation hat zudem die Kaufkraft sinken lassen.
18 Gleichzeitig ist die Wohnkostenbelastung für die Mieter:innen in Berlin deutlich angestiegen
19 und lag schon vor der Energiekrise bei 39% für Single-Haushalte.³ In Berlin ist die
20 durchschnittliche Warmmiete bei Neuvermietung bei Verdopplung der Nebenkosten mit
21 1.367 Euro zwar niedriger als in Frankfurt und München, allerdings gilt das auch für die
22 Gehälter. Mit 37 % fällt die Wohnkostenquote in der Hauptstadt daher auch für Familien
23 entsprechend hoch aus (Der immowelt Mietkompass | Ausgabe 6 | Q3/2022).

24

25 Der Senat von Berlin hat die Steigerung des Neubaus auf 20.000 Wohnungen pro Jahr als
26 sein wesentliches Mittel gegen die steigenden Mieten identifiziert. Trotzdem wurde zu
27 wenig gebaut und das Wenige, was gebaut wurde, ist viel zu teuer. Gebaut wurde im
28 Luxussegment, insbesondere Eigentumswohnungen, die vermietet werden sollen (buy-to-
29 let). Im Jahr 2022 wurden insgesamt 16.500 Wohnungen gebaut, allerdings nur 1.148
30 geförderte Sozialwohnungen. Davon wurden 1.082 von landeseigenen und 66 (!) von
31 privaten Wohnungsunternehmen erstellt.

32

33 Mit dem **Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen** hat der Senat
34 öffentlichkeitswirksam ein Forum mit der privaten Wohnungswirtschaft und Immobilien-
35 Interessensverbänden ins Leben gerufen. Diese Plattform erlaubte finanzmarktgetriebenen
36 Unternehmen wie VONOVIA mit marginalem Beitrag zum Neubau und weiteren Investoren
37 für Luxusprojekte zusammen mit landeseigenen Wohnungsunternehmen aufzutreten und
38 sich gegenüber der Öffentlichkeit als Unternehmen mit gemeinsamen Interessenlagen und
39 gemeinsamen Beiträgen zur sozialen Wohnraumversorgung zu präsentieren. Ein

¹ Vgl Statista <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/>

² Immowelt Analyse <https://www.kreditwesen.de/immobilien-finanzierung/ergaenzende-informationen/i-f-meldungen/kaltmiete-frisst-42-prozent-gehalt-id81994.html>

³ <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2022/ueberbelastung-durch-energiekrise-droht-singles-koennten-bald-bis-zu-52-prozent-vom-gehalt-fuers-wohnen-ausgeben/>

40 nachhaltiger Beitrag zu mehr bezahlbaren Wohnungen ist dabei nicht herausgekommen.
41 Jüngst haben die Finanzinvestoren mit Verweis auf die prekäre bauwirtschaftliche Situation
42 ihre Neubauszusagen zurückgenommen. Nicht einmal die Verpflichtungen zum Schutz vor
43 Obdachlosigkeit, das **Geschützte Marktsegment**, wird von Vonovia/Deutsche Wohnen
44 ansatzweise eingehalten.

45

46 Die Bundes- und Landesregierungen haben als Reaktion auf die Energiekrise und die
47 Belastungen der Verbraucher:innen und der Gewinnbeschränkungen der Wirtschaft mehrere
48 **Entlastungspakete** beschlossen, mit denen nicht nur die Marktpreise der Energieträger Gas,
49 Öl, Kohle und Holz gedeckelt wurden, sondern auch kurz- und mittelfristige Maßnahmen zur
50 Energieeinsparung im Gebäudesektor initiiert wurden (z.B. hydraulischer Abgleich). Diese
51 waren zwar nicht weitreichend genug, wie auch der in der Kommission beteiligte Deutsche
52 Mieterbund (DMB) kritisierte, haben jedoch maßgeblich dazu beigetragen, die
53 explodierenden Preise zu beruhigen. Die Auswirkungen der Krise und die Wirkungen der
54 Entlastungen werden die Mieter:innen jedoch erst zum Ende dieses Jahres mit dem Erhalt
55 der Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2022 abschätzen können.

56 Berlin hat im Februar 2023 nach anderthalb Jahren bereits wieder neu wählen müssen, weil
57 die Abgeordnetenhaus- und Bezirkswahl 2021 vom Landesverfassungsgericht komplett
58 annulliert wurde. Unter der Federführung des damaligen Senators für Inneres, Andreas
59 Geisel (SPD) waren zentrale organisatorische Vorkehrungen unterlassen worden, was sich
60 bei den **Wahlen** im September 2021 fatal auswirkte.

61

62 **Umsetzung des Volksentscheids zur Vergesellschaftung**

63 Die Gültigkeit des gewonnenen **Volksentscheides zur Vergesellschaftung** großer
64 Wohnungsunternehmen wurde nicht infrage gestellt. Die zur juristischen Prüfung der
65 Umsetzbarkeit eingesetzte **Expertenkommission** hat im Dezember 2022 einen ersten
66 Zwischenbericht vorgelegt. Unstrittig ist demnach, dass Berlin auf der Basis von Art. 15
67 Grundgesetz die Kompetenz hat, Regeln für eine Vergesellschaftung zu entwickeln. Uneinig
68 sind sich die Juristinnen und Juristen allerdings, ob die Landesverfassung dem
69 entgegenstehen könnte. Im Juni 2023 ist mit der Veröffentlichung des **Endberichts** zu
70 rechnen. Es ist kein Geheimnis, dass die SPD-Spitzenkandidatin Franziska Giffey ebenso
71 gegen eine Vergesellschaftung ist, wie die Wahlsiegerin CDU. Die Umsetzung des
72 Volksentscheids wird daher neben dem Endbericht der Kommission maßgeblich vom
73 politischen Willen der nach der Wiederholungswahl gebildeten Koalition abhängen.

74

75 **20.000 verlorene Sozialbindungen**

76 In den nächsten Jahren gehen tausende Sozialwohnungen durch das Auslaufen der **Mod-**
77 **Inst-Programme** der 1990er Jahre überwiegend im Ostteil der Stadt und durch das
78 Auslaufen der Bindungen bzw. durch **vorzeitig abgelöste Sozialbindungen** des Westberliner
79 Sozialen Wohnungsbaus verloren. In den kommenden fünf Jahren werden so **20.000**
80 **Mietpreis- und Belegungsbindungen enden** und dem Markt ausgesetzt sein. Große
81 Wohnungsunternehmen haben in diesem Segment bereits vor Jahren Umwandlungen in
82 Eigentumswohnungen durchgeführt, so dass sich ein Weiterverkauf abzeichnet und für die
83 Mieter:innen Kündigungen wegen Eigenbedarfs drohen. Das seit 2014 wieder aufgelegte
84 soziale **Wohnungsbauprogramm** kann diese Verluste bei weitem nicht kompensieren und
85 wiederholt den Fehler der temporären Sozialbindungen. Die **Konstruktionsfehler** des alten
86 Sozialen Wohnungsbaus zeigen sich damit deutlicher denn je und erfordern dringende

87 Korrekturen, um den Verlust der letzten Sozialwohnungen zu verhindern. Unter anderem
88 wäre die Änderung des Vorkaufsrechts zu prüfen.

89

90 **Großes Problem: Abriss von preisgünstigem Wohnraum**

91 Zusätzlich ist eine starke **Zunahme von Abrissen** günstiger Wohnungen zum Zweck des
92 Neubaus von Eigentumswohnungen im Luxussegment insbesondere in den begehrten
93 Innenstadtbezirken zu beobachten. Das **Zweckentfremdungsrecht**, das eigentlich den Abriss
94 verhindern soll, erweist sich als stumpfes Schwert, so dass die Bezirksämter teilweise
95 machtlos dieser Entwicklung gegenüberstehen. Nur eine deutliche Verschärfung des
96 Zweckentfremdungsrechts und der **Berliner Bauordnung** sowie ein tatkräftiges Eingreifen
97 der Bezirksämter könnten den Trend der Vernichtung von leistbarem Bestand stoppen. Der
98 BMV hat im Januar konkrete Vorschläge unterbreitet, wie beide Gesetze geändert werden
99 müssten. Solange die Politik nicht von ihrem „Bauen, Bauen, Bauen“- Motto abweicht und
100 damit selbst einen Anreiz für die Immobilienwirtschaft setzt, günstigen Wohnraum
101 abzureißen, um Platz für teuren Neubau zu schaffen, wird die Immobilienwirtschaft
102 weiterhin Wege finden, sich den Verpflichtungen aus dem Zweckentfremdungsrecht zu
103 entziehen und günstigen Wohnraum zu vernichten.

104 Vor diesem Hintergrund des deutlichen Verwertungsinteresses der privaten
105 Wohnungswirtschaft und ihrer sichtbaren Weigerung, zur sozialen Wohnraumversorgung
106 beizutragen, muss dringend ein wohnungspolitischer Wandel her – und zwar jetzt. **Wohnen**
107 **ist Teil der Daseinsvorsorge** und muss in angemessenen Umfang dem Marktgeschehen
108 entzogen werden.

109

110 **Berlin braucht eine sichernde Bodenpolitik.**

111 Insbesondere die Bodenbevorratung beruht bislang auf zahlreichen Einzelmaßnahmen, die
112 nicht kohärent sind. Daher fordern wir den **Ausschluss von Verkauf städtischen Bodens in**
113 **Form eines Gesetzes**, in dem das Land seine bodenpolitischen Ziele und Maßnahmen
114 verankert. Darin muss der Verkauf von öffentlichem Boden dauerhaft ausgeschlossen und
115 der Ankauf von Flächen systematisiert werden. Die Bodenvergabe muss sich an sozialen
116 Zielen ausrichten. Spekulativer Handel mit Boden muss auch durch Nutzung der im
117 Baugesetzbuch vorgesehenen Instrumente unterbunden werden. Im Berliner
118 Landeshaushalt sollen genügend Mittel bereit gestellt werden, damit auch außerhalb von
119 Randlagen Grundstücke angekauft werden können (Berliner Bodenfonds). Der Bodenfonds
120 sollte noch effektiver zur Marktregulierung genutzt werden, indem zum Beispiel
121 Grundstücke unterhalb des Verkehrswerts an gemeinwohlorientierte Träger abgegeben
122 werden.

123

124 **Klimagerecht und sozialverträglich Modernisieren**

125 Berlin hinkt seinen ohnehin zeitlich zu wenig ambitionierten Klimazielen (2030 um 70%, bis
126 2040 um mindestens 90% gegenüber dem Vergleichsjahr 1990; bis spätestens 2045
127 Klimaneutralität) hinterher. Vor allem in das Ziel einer „Solarcity“ müssen mehr Geld und
128 Ideen fließen. Senat und Bezirke könnten gemeinsam viel schneller Flächenpotenziale
129 entwickeln, um private und öffentliche Eigentümer:innen von Wohnraum und
130 Gewerbeflächen zur Installation großflächiger Solaranlagen anzuhalten. Es bedarf auch
131 innovativer Konzepte beim Mieterstrom. Die Energiewende gelingt nur gemeinsam mit den
132 Mieter:innen. Jedoch sollte es keine Kopplung des Mieterstroms an den Mietvertrag geben.
133 Auch die zahlreichen Möglichkeiten, **Klein-Windkraftanlagen** auf geeigneten Flächen zu
134 installieren, müssen schnell eruiert und umgesetzt werden. Steigende Energiepreise und die

135 Unsicherheiten zukünftiger Energiebeschaffung und -versorgung zeigen den dringenden
136 Handlungsbedarf, den Energieverbrauch zu senken und die **energetische Ertüchtigung des**
137 **Gebäudebestands**, der für 40 % des CO₂-Ausstoßes verantwortlich ist, voranzubringen.
138 Ohne ordnungsrechtliche Vorgaben für Gebäudeeigentümer:innen wird dies nicht gelingen.
139 Dazu müssen Fördermittel erhöht werden und die Programme noch mehr an die Begrenzung
140 von Modernisierungs-Mietsteigerungen gekoppelt werden. Mit der Freiwilligkeit der
141 Wohnungswirtschaft kann auch hier nicht gerechnet werden, denn angesichts der
142 steigenden Kosten sind die Gewinne gering, die sich durch Änderungen erzielen lassen. Dies
143 zeigt auch der Widerstand der Wohnungswirtschaft gegen die vom EU-Parlament
144 verabschiedeten Vorschläge, die **Gebäudeeffizienzrichtlinie** deutlich zu verschärfen.
145 Insgesamt gehört das komplette Modernisierungssystem auf den Prüfstand. Neben den
146 ordnungsrechtlichen Vorgaben ist im Sinne einer **sozialverträglichen Modernisierung** zu
147 gewährleisten, dass Mieter:innen nicht finanziell überfordert werden und nicht – wie nach
148 bisherigem System – die Kosten der Modernisierung alleine tragen, und dies sogar weit über
149 eine Refinanzierung und angemessenen Gewinn hinaus. Außerdem soll bei Modernisierung
150 der barrierefreie Bestand gefördert werden.

151

152 **Auflagen für die Leistbarkeit des Wohnraums**

153 Wir können es uns nicht mehr erlauben, Bauen ohne Auflagen zu fordern. Neubau muss
154 unter Berücksichtigung der Bedarfe, unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der
155 Nachhaltigkeit und zur Bestandssicherung erfolgen. Ohne Vorgaben schafft **Bauen** allein
156 keine leistbare Wohnung – es kommt darauf an, wer mit welchem Ziel baut. Wir brauchen
157 **Sozialwohnungen** mit **dauerhaften** Bindungen.

158

159 **Der BMV fordert daher:**

160

161 1. Instrumente für den Bestand

162 **Private Unternehmen müssen mehr in die Pflicht der Wohnraumversorgung** genommen
163 werden. Unternehmen, die massiv gegen gesetzliche Pflichten verstoßen, müssen
164 sanktioniert werden. Dafür müssen Grundlagen geschaffen werden.

165

166 **Kataster**

167 Ein für alle Verwaltungszwecke zugängliches **Gebäude- und Wohnungskataster** soll unter
168 anderem dazu dienen, Auskunft über die Akteure auf dem Wohnungsmarkt zu geben,
169 Eigentum transparent zu machen und die energetische Beschaffenheit der Gebäude zu
170 erfassen, z.B. um den Bezirken die notwendige Datengrundlage für ihre kommunale
171 Wärmeplanung an die Hand zu geben. Ein daraus zu entwickelndes **Mietenkataster** soll die
172 Erhebung der bestehenden Mieten und die Marktbeobachtung gewährleisten. Das kann den
173 Mietspiegel mit seinen umkämpften Methoden rechtssicherer machen und schafft die
174 Voraussetzung für weitere Maßnahmen. Wie weit eine Verknüpfung der Daten der Kataster
175 und ein öffentlicher Zugang ermöglicht werden kann, muss mit den Belangen des
176 Datenschutzes abgewogen werden.

177

178 **Landeswohnungsamt**

179 Ein neu zu schaffendes **Landeswohnungsamt** soll dafür sorgen, dass die Einhaltung der
180 Mietpreisregelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Wirtschaftsstrafgesetzes
181 (WiStG) und des Strafgesetzbuches (StGB) effektiv überwacht wird und Verstöße sanktioniert
182 werden. Die Erstellung und Fortschreibung des Mietenkatasters wäre eine weitere Aufgabe

183 des Landeswohnungsamtes. Ein solches Amt könnte über die bestehenden und
184 auslaufenden Sozialbindungen informieren und auch Mietzuschüsse ausreichen.

185

186 **Milieuschutz verbessern**

187 Für eine Verbesserung des **Milieuschutzes** müssen wieder Mietobergrenzen möglich sein.

188 Wenn eine Vereinheitlichung der Genehmigungskriterien für bauliche Maßnahmen in

189 Milieuschutzgebieten etabliert wird, muss sichergestellt werden, dass ökologische

190 Anforderungen enthalten sind und gleichzeitig die Leistbarkeit der Mieten für die

191 angestammte Bevölkerung gesichert ist.

192

193 **Abriss vermeiden**

194 Im Bereich **Bauen** müssen **Bauordnung und Zweckentfremdungsverbot geschärft** werden,

195 Abriss muss zur Ausnahme und **der Fokus auf Umbau** gesetzt werden. Preiswerter

196 Wohnraum muss geschützt werden. Auch im Sinne des Klima- und Ressourcenschutzes ist

197 Abriss möglichst zu vermeiden.

198

199 **Auslaufende Sozialbindungen**

200 Der weitere **Verlust von Sozialbindungen** muss dringend verhindert und eine Reform des

201 „alten“ Sozialen Wohnungsbaus durchgesetzt werden. Der BMV arbeitet derzeit an dem

202 Entwurf von Maßnahmen und Eingriffen, um den Wegfall an Sozialbindungen einzudämmen

203 und nach Möglichkeit zu verhindern. Wir schlagen u.a. vor zu prüfen, ob für die Bestände mit

204 auslaufenden Sozialbindungen ein Vorkaufsrecht geschaffen werden kann.

205

206 **2. Mehr Sozialwohnungen durch gemeinwohlorientiertes Bauen**

207 Im Bereich der Wohnungsförderung setzt sich der BMV dafür ein, dass die Vergabe von

208 Fördermitteln und landeseigenen Grundstücken mit **dauerhaften Bindungen** verbunden

209 wird. Um die Landeswohnungsunternehmen nicht zu überfordern, setzen wir uns für

210 **Eigenkapitalzuschüsse** zum Bau von landeseigenen Wohnungen mit dauerhaften Bindungen

211 ein. Das Ziel der **sozial gemischten Stadt** darf nicht zum Ausschluss von Menschen mit

212 niedrigem Einkommen werden.

213

214 **3. Gemeinwohlorientierten Sektor stärken**

215 Der **gemeinwohlorientierte Sektor** muss deutlich gestärkt werden. Nach Einführung der

216 **Neuen Wohngemeinnützigkeit** im Bund muss Berlin zügig diese auf Landesebene umsetzen

217 und auch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) wieder zu gemeinnützigen

218 Unternehmen machen. Damit können auch Bestandswohnungen gemeinnützig

219 bewirtschaftet werden. Auch auf andere Träger und Wohnungsunternehmen soll das Land

220 Berlin offensiv zugehen, um diese für die neue Wohngemeinnützigkeit zu gewinnen.

221 Die **landeseigenen** Wohnungen sollen zur sozialen Wohnraumversorgung genutzt und die

222 **Genossenschaften** besser gefördert werden.

223 Die Kooperationsvereinbarung (KoopV) mit den Landeseigenen Wohnungsunternehmen

224 muss die Sozialwohnungsquoten von derzeit 63% im Bestand und 50% im Neubau für die

225 Wohnraumversorgung deutlich stärken und ggf. **ausweiten**. Ausnahmen müssen gestrichen

226 werden. Wir erklären uns außerdem solidarisch mit den Angestellten der

227 Tochterunternehmen und unterstützen deren Forderung nach **Tarifzahlung der Löhne**.

228 Die Empfehlungen der **Expertenkommission** zur Vergesellschaftung müssen zügig und

229 rechtssicher umgesetzt werden.

230

231 4. Klimaschutz im Gebäudesektor

232 Wir erwarten von der neuen Landesregierung, keine Zeit zu verlieren, um eine **soziale und**
233 **ökologische Wende in der Wohnungspolitik** einzuleiten. Wir setzen uns dafür gegenüber
234 der Politik ein, beraten gern sachlich die juristische Umsetzung und gehen
235 zivilgesellschaftliche Bündnisse ein, um unseren Forderungen Nachdruck zu verleihen. Der
236 Senat muss für die Bezirke den klimapolitischen Rahmen für ihr lokales Handeln vorgeben
237 und vor allem berlinweit endlich die **klimaneutrale Wärmeversorgung** vorantreiben. Dazu
238 muss das **Fernwärmenetz rekommunalisiert** werden und auch die Vattenfall-Anteile an der
239 GASAG vom Land Berlin erworben werden.

240

241 5. Bund zum Mieterschutz drängen:

242 Im **Bund** muss sich Berlin stärker dafür einsetzen, das **Vorkaufsrecht zu stärken**, und **§ 5**
243 **Wirtschaftsstrafgesetz** zu **schärfen**. Die Einführung der **Neuen Gemeinnützigkeit** muss
244 endlich vollzogen werden und darf nicht weiter am Widerstand der FDP scheitern. Das
245 gleiche gilt für die im Koalitionsvertrag der Ampel vereinbarte **Absenkung der**
246 **Kappungsgrenze** in angespannten Wohnungsmärkten von 15 auf 11 Prozent und die
247 Verlängerung der Mietpreisbremse. Berlin muss sich auch weiter beim Bund für eine Reform
248 des **Modernisierungsrechts** einsetzen: Die Mieterhöhung nach Modernisierung muss
249 abgesenkt werden **von derzeit 8 auf 4 Prozent** und mit einer Kappung der Mieterhöhungen
250 von 1,50 EUR/qm versehen werden. Der Bund muss mit einer **Länderöffnungsklausel** Berlin
251 die Möglichkeit geben, auf den angespannten Markt zu reagieren.

252

253

Berlin, 03.04.2023