

Die Stadt denen, die drin wohnen

Diskussionspapier zu stadtentwicklungs- und
mietenpolitische Forderungen von Bündnis´90/Die Grünen Berlin

5 Berlin verändert sich ständig. Und das ist gut so, denn die meisten Menschen finden es
gut, wenn sich die Wohn- und Lebensbedingungen in ihren Kiezen grundsätzlich
verbessern. Doch welche Veränderungen sind zu beobachten, welche unterstützen wir
und welche gehen in die falsche Richtung? Wie gelingt es uns, Kieze, Wohnraum und
Mieten so zu entwickeln, dass der gesellschaftliche Zusammenhalt nicht verloren geht?

10

I. Aktuelle Situation in Berlin

Die Mieten steigen, das Einkommen nicht

In den zentralen Altbaukiezen Berlins ist in den vergangenen Jahren eine deutliche
15 Erhöhung des Mietniveaus zu beobachten. Gleichzeitig steigen die Durchschnitts-
einkommen der Bevölkerung nicht in dem Maß. Die Mieten in Berlin sind im Vergleich zu
Hamburg oder München geringer. So müssen für eine Wohnung auf dem freien Markt in
Berlin durchschnittlich 4,83 Euro je Quadratmeter monatlich ohne Betriebskosten und
Heizung gezahlt werden. Das ist vor dem Hintergrund der geringen Berliner
20 Durchschnittseinkommen zu bewerten. Die Mietbelastung, also der Anteil der
Bruttokaltmiete am Nettohaushaltseinkommen, ist in Berlin von unter 20 Prozent Anfang
der 1990er Jahre auf heute über 28 Prozent gestiegen. In Mitte erreicht die Belastung
bereits 33,5 Prozent des Haushaltseinkommens, in Friedrichshain-Kreuzberg sogar 35
Prozent. Für ihre Warmmiete müssen Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen
25 bereits zwischen 35 und 45 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens ausgeben. Dies ist
deutlich mehr als in westdeutschen Großstädten.

Preistreiber sind besonders Neuvermietungen

Die Situation in Berlin unterscheidet sich von anderen Kommunen Deutschlands:
30 Mieterhöhungen von 20 Prozent und mehr über dem Mietspiegel sind in der Hauptstadt
nicht verboten. Denn die dämpfende Wirkung von § 5 Wirtschaftstrafgesetz greift nicht.
Grund hierfür ist, dass Berlins Wohnungsmarkt als entspannt gilt. Angeblich sollen 100.000
Wohnungen leer stehen und von der Rechtsprechung wird Gesamtberlin als einheitlicher
Mietmarkt angesehen. Weil der Mietspiegel bei Neuvermietungen nicht zur Anwendung
35 kommt, können hier – anders als in München oder Köln – extreme Preissteigerungen
durchgesetzt werden. Infolgedessen liegen die neu vereinbarten Mieten deutlich über den
jeweiligen Mietspiegeln. Die Folge: Mietsprünge von bis zu 50 Prozent bei einem
MieterInnenwechsel und Mietspiegelüberschreitungen von 30 bis 50 Prozent. Im zweiten
Schritt führen umfangreiche Mieterhöhungen bei Neuvermietungen durch die Erhöhung
40 der Mietspiegelvergleichsmieten, auch zu einer möglichen Erhöhung der Bestandsmieten.

Steigende Mieten verändern die Bevölkerungsstruktur

Durch die steigenden Mieten verändert sich die Struktur der Bevölkerung – und zwar auf zwei verschiedenen Wegen: Einerseits, wenn Mieter durch Mieterhöhungen zum Auszug
45 gezwungen sind (direkten Verdrängung). Andererseits, wenn nach dem freiwilligen Auszug eines einkommensschwachen Haushalts ein Einzug eines sozial ähnlich gestellten Haushalts wegen Mieterhöhung nicht möglich ist (indirekte Verdrängung).

Die Folgen: Vielen bleibt häufig nur der Umzug in eine kleinere Wohnung, der Umzug in noch nicht so stark entwickelte Gebiete in der Innenstadt oder der Umzug in die
50 Großsiedlungen am Stadtrand. Gegenwärtig sind Quartiere im Wedding, Moabit, Lichtenberg oder Neukölln Zuzugsgebiete der innerstädtischen Wanderung. Hellersdorf ist Zuzugsgebiet der Verdrängten, was bereits im letzten Sozialstrukturatlas dazu führte, dass die Helle Mitte das am schlechtesten eingeschätzte Gebiet ist. Tendenz sinkend.

55 *Das Gespenst der Gentrifizierung*

Der Begriff Gentrifizierung stammt vom englischen Wort gentry (=niederer Adel) und bezeichnet die Aneignung einfacher Wohngebiete durch Besserverdienende. Der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm beschreibt Gentrifizierung als einen Aufwertungsprozess, durch den Haushalte mit höheren Einkommen BewohnerInnen mit geringem Einkommen
60 aus der Nachbarschaft verdrängen und die wesentlichen Merkmale und Stimmungen in der Nachbarschaft verändern.

Die Stadtforschung beschreibt in Verlaufsmodellen von Gentrifizierungsprozessen vier Entwicklungsphasen der Aufwertung. Beginnend mit einer Pionierphase, die von der symbolischen Aufwertung eines Gebietes und dem Zuzug von Pionieren in der Regel aus dem
65 künstlerischen Spektrum und wenig wohnungswirtschaftlicher Veränderungen geprägt ist. Anschließend folgt eine späte Pionierphase, währenddessen sich eine subkulturell aufgeladene Infrastruktur (kleine Galerien, Clubs, Off-Modeläden) etabliert, weitere Pioniere zu ziehen und erste Mietsteigerungen bei noch geringen Modernisierungsaktivitäten erfolgen. Hierauf folgt die Modernisierungsphase, in der in mindestens der Hälfte der Wohnungen
70 Modernisierungsaktivitäten abgeschlossen werden, eine sozialstrukturelle Aufwertung und ein Austausch der Bevölkerungsstruktur erfolgen. Abschließend tritt der Prozess in eine sogenannte Hyper-Gentrifizierungsphase, während der die Modernisierung in über 70 Prozent der Wohnungen abgeschlossen ist, hohe Mietpreise verlangt werden, die früheren
75 BewohnerInnen weitgehend verdrängt sind und mehr Neubauaktivitäten im Luxuswohnsegment als Modernisierungsaktivitäten erfolgen.

Viele AltmietlerInnen mussten weichen

Paradebeispiel für eine sehr weit reichende Gentrifizierung sind in Berlin die Viertel um die
80 Auguststraße, wo nur noch 20 Prozent der ursprünglichen BewohnerInnen leben oder die

85 Kieze um Kastanienallee, Kollwitzplatz und Helmholtzplatz, wo drei Viertel der ursprünglichen BewohnerInnen wegziehen mussten. Mit den Marthashöfen und den Kastaniengärten entstehen hier Neubauluxuswohnungen. 15 Jahre Sanierung haben den Prenzlauer Berg von einem der ärmsten Quartiere der Stadt in eines der wohlhabenden verwandelt.

90 Im Prozess der Aufwertung befinden sich die Friedrichshainer Altbauviertel, deren Modernisierungsphase später als in Prenzlauer Berg erst Ende der 1990er Jahre begann. Das Gebiet um die Simon-Dach-Straße ist inzwischen durch Berlin-Reiseführer weltweit als Ausgehviertel mit unzähligen Bars, Cafes und Clubs etabliert. Obwohl die Mieten hier noch unter denen von Prenzlauer Berg oder Mitte liegen, sind sie für einkommensärmere oder kinderreiche Haushalte aus dem Kiez oft nicht mehr bezahlbar, weshalb starke Abwanderungsprozesse vor allem nach Nordneukölln beobachtet werden können.

95 In Kreuzberg, wo Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre im Zusammenhang mit massiven Dachgeschossausbauten bereits früh die Gefahr der Umstrukturierung herauf beschworen wurde, sind heute vor allem die Quartiere um die Bergmannstraße und der Wrangelkiez von Verdrängung betroffen. Der Grund: häufige Besitzwechsel und Aufkauf durch internationale Immobilienfirmen. Jedoch ist insgesamt die Besonderheit zu beobachten, dass eine Verdrängung trotz Vorliegen der Voraussetzungen – hohe Mieten – weitgehend unterbleibt. Dies beruht auf dem weit verbreiteten Umzug in kleinere Wohnungen oder der Aufnahme weiterer BewohnerInnen in die Wohnung.

105 In großen Teilen Nordneukölln sind seit einigen Jahren deutliche Aufwertungstendenzen zu erkennen. Die frühe Pionierphase ist abgeschlossen, der Kreislauf aus Modernisierung, Mietsteigerung und Verdrängung hat längst begonnen. Gebremst wird die wohnungswirtschaftliche Aufwertung noch durch eine weitgehend von EinzeleigentümerInnen geprägte Besitzstruktur, denen bisher das Geld für umfassende Modernisierungen fehlt.

110

Kiezabhängige Interventionsstrategien notwendig

115 Insgesamt lässt sich der Gentrifizierungsprozess in den Berliner Altbauquartieren somit als ein Prozess beschreiben, der ausgehend von Kreuzberg Ende der 1980er Jahre über Mitte zu Beginn der 1990er Jahre, Prenzlauer Berg Ende der 1990er Jahre, Friedrichshain zu Beginn des neuen Jahrzehnts und bis nach Nordneukölln seit wenigen Jahren verläuft. Bisher weitgehend unberührt bleiben stadträumlich vergleichbare Quartiere im Wedding und Tiergarten. Es erfordert also eine genaue Betrachtung der Entwicklung der einzelnen Quartiere, um Entwicklungsprozesse zu bewerten und notwendige Interventionen zu entwickeln. Berlinweite oder auch nur innenstadtweite Betrachtungen und Interventionsstrategien sind der Situation in den Quartieren folglich nicht angemessen.

120

Die Sache mit der Mischung

Die vom Soziologen Hartmut Häußermann eingeführte Wendung von der sozialen Mischung der Quartiere, die vor einem Abrutschen ins Elend helfen soll, wird
125 unterschiedlich verstanden. Angewandt auf in Aufwertung begriffene Quartiere kann sie nur bedeuten, die *vorhandene* soziale Mischung zu erhalten. Entsprechend hieß es in den Zwölf Grundsätzen der Behutsamen Stadterneuerung vom 24. Februar 1982, dass die Erneuerung an den Bedürfnissen der *jetzigen* BewohnerInnen orientiert werden muss. Verfehlt wäre es also, erst die Herstellung einer anderen Mischung anzustreben, denn
130 diese setzte zunächst den Wegzug anderer (einkommensärmerer) BewohnerInnen voraus. Doch anstatt die soziale Situation der Menschen zu verbessern, verschoben sich dadurch die Probleme lediglich an den Stadtrand - eine Entwicklung nach Pariser Vorbild wäre die Folge. Es gilt vielmehr, die derzeitige Bevölkerung gezielt zu fördern, anstatt die Verdrängung zu tolerieren oder gar aktiv zu unterstützen.

135 Außerdem haben Transferempfänger in weit fortgeschritten aufgewerteten Quartieren nichts davon, wenn in ihrem Haus nur Angehörige der Mittelschicht wohnen. Sinkt der Anteil einkommensarmer Haushalte im Quartier unter eine geringe Quote von 15 % oder 10 % fühlen sie sich zudem kaum noch wohl, weil die Freizeitangebote und soziale
140 Infrastruktur sich allein an den Bedürfnissen der Mittelschicht ausrichten. Deshalb berichten ältere Anwohner beispielsweise vom Kollwitzplatz, dass sie sich nie so fremd im Gebiet fühlten, wie heute.

Richtig ist und bleibt hingegen in Quartieren, die sich negativ entwickeln – in Berlin aktuell
145 beispielsweise Tiergarten-Süd, südliche Friedrichstadt, Moabit und Brunnenstraße – und sich durch einen verstärkten Wegzug auszeichnen, einen Verbleib der Bevölkerung anzustreben. Soweit es Leerstand gibt, kann auch gezielt versucht werden, Neuansiedlungen zu initiieren.

150 *Wandel in der Eigentumsstruktur*

In den letzten Jahren kam es nicht zuletzt durch die zahllosen Verkäufe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu einem radikalen Wandel in der Eigentumsstruktur. Während sich früher weite Teile der Altbauten in Streubesitz befanden, drängten ab den
155 1990er Jahren ausländische Firmen und große Anlagefonds in Erwartung einer hohen Rendite auf den Markt. Gerade in den Ostberliner Altbaugebieten kam es häufig zu einem schnellen Weiterverkauf restituierter Häuser an solche Anleger. Die Investoren versuchen nun, das Maximale aus ihren Häusern herauszuholen.

Auf dem Wohnungsmarkt herrscht also ein hoher Renditedruck, größere
160 Wohnungsbeständen werden an der Börse und als Ware gehandelt. Es geht, wie auf

vielen anderen Märkten auch, nur um Effizienz und Rendite. Eine Art Shareholder-Value-Mentalität hat sich breit gemacht, bei der die Interessen der MieterInnen außen vor bleiben. Persönliche Beziehungen zwischen VermieterInnen und MieterInnen gibt es schon gar nicht. Die Immobilienfirmen streben in vielen Fällen nach höheren Einnahmen, haben aber kaum Interesse an Investitionen in den Wohnungsbestand. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten werden oft bis an die Grenzen ausgenutzt, häufige Käufe und Verkäufe finden statt, Unterlassung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen stehen auf der Tagesordnung. 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 sinnlos ist, wird kein Weg an strengen Regeln zum Schutz der MieterInnen vorbeiführen.

II. Grüne Ziele und Forderungen

Die allein investorengeleitete Stadtentwicklung in Berlin der letzten fünfzehn Jahre, die neben dem Potsdamer Platz und diversen Einkaufszentren und Großhallen auch auf dem Wohnungsmarkt vorherrschend war, hat Fehlentwicklungen mit sich gebracht, die wieder ein stärkeres Eingreifen des Staates erfordern. Eine Stadtentwicklung, die allein der Dynamik des Marktes überlassen wird, wirkt sich zu Lasten einkommensärmerer Haushalte aus. Insgesamt stellt sich eine alte Frage der sozialen Kämpfe um Stadtentwicklung heute wieder neu: Wie gelingt es, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu erhalten?

Ein zentrales Ziel bündnisgrüner Stadtentwicklungspolitik war und ist der Schutz der MieterInnen vor überzogenen Renditeerwartungen der WohnungseigentümerInnen. 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.

Hierzu ist festzustellen, dass eine von den BewohnerInnen zunächst erwünschte und klimapolitisch notwendige bauliche Verbesserung der Wohnungen mit der Zeit eine negative soziale Dynamik entwickeln kann. Diese führt dazu, dass weite Teile der eingesessenen BewohnerInnen nicht mehr im Quartier leben können. Politisch ist der Prozess also im günstigen Fall so zu gestalten und für die Betroffenen abzumildern, dass er in der späten Pionierphase zum Erliegen kommt. Letzteres ist in der Mitte der 1990er Jahre in Prenzlauer Berg durch Sanierungsrecht, Förderprogramme und Mietobergrenzen zeitweise gelungen. Nach dem Wegfall dieser Instrumente ab dem Jahr 2000 setzte sich jedoch die Aufwertung unvermindert fort. Diese Verzögerung ist allerdings Nachweis für

die politische Gestaltbarkeit des Gentrifizierungsprozesses. Vor allem über rechtliche und monetäre Regelungen ist eine Beeinflussung des Entwicklungsprozesses möglich.

205 Der zu beobachtende Trend zu gated-communitys, also von Wohnvierteln, die durch Absperrungen, Kameraüberwachung sowie privates Sicherheitspersonal von der übrigen Gesellschaft separiert sind, entspricht nicht unseren Vorstellungen vom Zusammenleben in einer Großstadt. Gegen den Neubau von einzelnen Luxuswohnhäusern, die nicht an die Stelle vorhandenen Wohnraums treten, bestehen keine grundsätzlichen Einwände, solange sie den Gebietscharakter nicht nachhaltig verändern.

210

Die Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Eigentlich hat Berlin mit den 260.000 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit, dämpfend auf die Mietentwicklung einzuwirken und für einkommensärmere Menschen bezahlbaren Wohnraum auch gerade in den Innenstadtbezirken zur Verfügung zu stellen.

215

Wegen der schlechten finanziellen Situation und vom Land erwarteten Renditen liegen die Mieten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften heute allerdings oberhalb des Mittelwertes des Mietspiegels und vor allem oberhalb der Wohngeldsätze für Hartz-IV-Betroffene (AV Wohnen). Das heißt: Sie können die Mieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Innenstadtwohnungen nicht mehr bezahlen. So richtig es gewesen sein mag, den Wegzug Besserverdienender durch die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe zu vermindern, so dringlich ist heute die Hinwendung an einkommensärmere Menschen. Um wirksam auf dem Mietermarkt zu intervenieren, ist die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe zu erwägen.

225

Für die Zukunft ist zudem auf eine gleichmäßigere Verteilung der Bestände über die Stadt zu achten. Hierfür sind Ankäufe in den Innenstadttaltbauquartieren durchzuführen, die in besonderer Weise die Verdrängung eindämmen helfen können. Die Wohnungsbaugesellschaften müssen wieder ihrem ursprünglichen Zweck dienen, qualitativ guten, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Um die Möglichkeiten zur Dämpfung der Mietenentwicklung und zur weiteren energetischen Sanierung der Bestände nutzen zu können, müssen Renditeerwartungen seitens des Landes Berlin zurückgestellt werden. Die Wohnungsbaugesellschaften müssen bei ihrer Tätigkeit einer wirksamen politischen Kontrolle unterliegen.

235

Gegenwärtig gibt es in Berlin 340.000 preis- bzw. belegungsgebundene Wohnungen. Nachdem die staatliche Förderung des Wohnungsbaus in Berlin zum Erliegen gekommen ist, sind erhebliche finanzielle Altlasten verblieben. Nach dem mutigen Schritt des Ausstiegs aus der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau ist heute die Ablösung

240

der Altlasten anzugehen. Die Mieten der verbleibenden 170.000 Sozialwohnungen sind für die Zukunft auf den Mittelwert des Mietspiegels zu begrenzen.

245 Die AV Wohnen ist derartig zu ändern, dass Überschreitungen der Mietobergrenzen bei fehlendem Wohnungsangebot im Quartier keine Aufforderung zum Wohnungswechsel nach sich ziehen, wenn sich wesentliche soziale Bezüge der Betroffenen wie Kita, Schule und Ähnliches im Quartier befinden. Hierdurch soll die Verdrängung an den Stadtrand und ein Zerreißen sozialer Netze verhindert werden.

250 *Notwendige Miet- und Baurechtsänderungen*

Weil der Motor der Mieterhöhung im Wesentlichen die Neuvermietungen sind und weil wegen der im Durchschnitt recht kurzen Verweildauer der Mieter in ihrer Wohnung in Berlin besonders viele Umzüge stattfinden, ist eine Begrenzung der Mieterhöhung bei Neuvermietungen auf den Mittelwert des Mietspiegels unerlässlich.

255 Grundsätzlich sollten Mieterhöhungen, die sich nicht aus einer Verbesserung des baulichen bzw. energetischen Zustandes rechtfertigen, sich nur an einem Inflationsausgleich orientieren. Neben der Mieterhöhung nach dem Mietspiegel ist die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten die zweite Mieterhöhungsmöglichkeit. Diese ist auf die Laufzeit der Abschreibung zu begrenzen. Denn es ist nicht begründbar, weshalb 260 VermieterInnen mehr erhalten sollen als ihre aufgewandten Kosten.

Um ein ständiges Ansteigen der Mieten im Bestand weit über der inflationsbereinigten Einkommensentwicklung zu verhindern, muss die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, 265 die gegenwärtig 20 Prozent in drei Jahren beträgt, deutlich gesenkt werden. Um allgemeine Preissteigerungen nachvollziehen zu können ist eine Orientierung an der Inflationsrate ausreichend.

270 Für Sanierungsgebiete, bei denen die Festsetzung von Mietobergrenzen die Verdrängung der angestammten Bevölkerung erfolgreich verhindern konnte (wie speziell im Prenzlauer Berg in den 90er Jahren), ist wieder eine rechtliche Möglichkeit zur Festsetzung von Mietobergrenzen zu schaffen. Deren Für und Wider im Einzelfall kann dann von den Bezirksverordnetenversammlungen abgewogen werden.

275 Das Ziel der Milieuschutzgebiete war der Schutz der Mieterinnen vor den negativen Auswirkungen von Modernisierungen. Durch sie sollte bei Modernisierungsmaßnahmen Verdrängung verhindert werden. Sie führen jedoch nach vermierterfreundlicher 280 Rechtssprechung und durch Liberalisierungsentscheidungen des Gesetzgebers nur noch ein Schattendasein. Hier ist der Schutz einkommensschwacher Mieter durch eine Stärkung des Instruments notwendig.

Da Mietrecht und Städtebaurecht Bundesrecht ist, werden Verbesserungen nur erreicht werden können, wenn andere Bundesländer mitziehen. Zu erwägen ist, ob eine Öffnungsklausel, die gesonderte Landesregelungen zur Miethöhe und dem Milieuschutz ermöglichen würde, leichter durchsetzbar ist, als eine bundesweit gültige Verbesserung.

Klimaschutz und Betriebskosten

Die Betriebskosten machen zwischenzeitlich wegen der stark gestiegenen Energiepreise einen wesentlichen Anteil an den gesamten Wohnkosten aus. Da sich diese Entwicklung zukünftig noch verstärken wird, ist der Energieverbrauch eines Gebäudes entscheidend für die weitere Entwicklung der Nebenkosten.

Auch in Anbetracht der Klimaschutz-Ziele des Landes Berlin und der Anstrengungen zur Erreichung des 2-Grad-Zieles (maximale weltweite Klimaerwärmung) besteht hier Handlungsbedarf. Die Schaffung einer Klimaschutzumlage, die bauliche Verbesserung in Bezug auf die Energieeffizienz umlagefähig macht, halten wir für einen wichtigen Schritt.

Zentral für Bündnis 90/Die Grünen ist es daher, ein Modell zu entwickeln, welches VermieterInnen einerseits zu Klimaschutzmaßnahmen motiviert, andererseits die MieterInnen aber nicht übermäßig belastet. Ansonsten würden in Zukunft jene BewohnerInnen, welche die zunächst hohen Modernisierungskosten tragen können, in gut energiesanierten Gebäuden wohnen – und andere in weiterhin teuren, schlecht energiesanierten Wohnungen. Für Wohnungen mit besonders schlechtem energetischen Zustand sind Mietminderungsmöglichkeiten zu schaffen.

EigentümerInnenberatung

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.

Anderer Wohnungsbau

Mittelfristig wird Berlin wieder Wohnungsneubau benötigen. Zwar soll die Einwohnerzahl nicht relevant steigen, allerdings ist zu erwarten, dass der in den letzten Jahren gestiegene Flächenbedarf pro Einwohner und der Anzahl der Haushalte weiter steigen wird. Neben den Baugruppen sind Neubauprojekte auch für einkommensärmere Haushalte förderungswürdig. Zu erwägen ist die Schaffung eines revolvingenden Wohnungsbaufonds, wie er bereits unter dem ersten rot-grünen Senat 1989 geplant wurde, oder die Unterstützung von Projekten wie dem Freiburger Miethäusersyndikat. Auch Genossenschaftsmodelle sind Vorbild für einen Wohnungsbau außerhalb des Marktes.

Ferienwohnungen

Zu beobachten ist der zunehmende Trend zur Vermietung von Wohnungen zur Beherber-
gung von Touristen. Schätzungen gehen von 10.000 Wohnungen aus, die dem Woh-
nungsmarkt dadurch fehlen. Wenn der Trend anhält oder sich ausweitet ist zu erwägen,
325 eine Steuer auf die Vermietung zu erheben, die Zahl der Ferienwohnungen in bestimmten
Gebieten zu begrenzen oder ein Verbot entsprechend des alten Zweckentfremdungsver-
bots einzuführen.

330 *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. Hierfür sind breite Bündnisse mit MieterInnen und anderen Akteuren wie
335 Mieterorganisationen, Gewerkschaften oder Selbsthilfeorganisationen der von
Zwangsumzügen Betroffenen zu schmieden. Vorbildhaft ist dabei die Hamburger
stadtpolitische Diskussion um einzelne Bauprojekte in der Innenstadt und die Verdrängung
der Alternativkultur (Not In Our Name, Marke Hamburg!). Für Bündnis 90/Die Grünen
bleibt dabei handlungsleitend, dass nur gewaltfreie Aktionen in Betracht kommen.
340 Die Beteiligung von Bau- und Sanierungsbetroffenen ist auszubauen. Hierfür sind auch
bestehende Strukturen wie die Quartiersräte des Quartiermanagements zu nutzen.

Forderungen von Bündnis 90/Die Grünen im Überblick:

- 345 1. *Neuvermietungen*
Mieterhöhungen bei Neuvermietung sind auf den Mittelwert des jeweiligen Miet-
spiegels zu begrenzen.
2. *Mietsteigerungen*
Mieterhöhungen bei bestehenden Verträgen sind auf die durchschnittliche Inflati-
onsrate zu begrenzen.
- 350 3. *Mietsteigerungen bei Modernisierung*
Modernisierungskosten dürfen nur so lange auf die MieterInnen umgelegt werden
bis die Auslagen der VermieterInnen wieder refinanziert sind.
4. *Höchstmieten*
Zum Schutz bedrohter Bevölkerungsgruppen sollen in sogenannten Milieuschutz-
355 oder Sanierungsgebieten wieder Mietobergrenzen möglich sein. In Milieuschutz-
gebieten soll eine Miete in Höhe von 25 Prozent des durchschnittlichen Haus-
haltseinkommens nicht überschritten werden.
5. *EigentümerInnenberatung*
360 KleineigentümerInnen sind Beratungsangebote zu machen, damit sie ihre Häuser
energetisch sanieren und zugleich die vorhandenen MieterInnen halten können.

6. Öffentliche Wohnungen

Die Wohnungsbaugesellschaften sollen wieder qualitativ guten, bezahlbaren Wohnraum anbieten und damit wieder ihrer eigentlichen Aufgabe nachkommen. Für die Zukunft streben wir eine gleichmäßige Verteilung der Bestände über die Stadt an. In Gebieten mit hohem Verdrängungsdruck sollen gezielte Zukäufe die Handlungsmöglichkeiten des Landes verbessern.

In Gebieten mit einem hohen Anteil an öffentlichem Bestand lehnen wir einen Verkauf an Heuschrecken ab. Die Fähigkeit zur Beeinflussung des Mietenniveaus muss sichergestellt bleiben.

8. Investitionen in Klimaschutz

Für die notwendige energetische Sanierung ist eine Klimaschutzumlage zu schaffen. Sie muss so gestaltet werden, dass Verdrängungen möglichst vermieden werden. Für einen besonders schlechten energetischen Zustand sind Minderungsrechte zu schaffen.

9. Berlinweite Diskussion

Wir Bündnisgrüne initiieren einen breiten stadtpolitischen Diskussionsprozess zu der Frage, wie wir die Mietenentwicklung so beeinflussen können, dass in Zukunft keine Berlinerinnen und kein Berliner aus ihrem/seinem Kiez verdrängt wird.

- 380 Dirk Behrendt, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Stefan Ziller, KV Marzahn-Hellersdorf
Grüne Jugend Berlin
Anja Kofbinger, KV Neukölln
Renate Bradatsch, KV Friedrichshain-Kreuzberg
- 385 Marion Hasper, KV Tempelhof-Schöneberg
Hanna Schumacher, KV Neukölln
Dr. Turgut Altug, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Fabian Renk, Grüne Jugend Berlin
Harald Moritz, KV Treptow-Köpenick
- 390 Jochen Biedermann, KV Neukölln
Daniel Wesener, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Hans Panhoff, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Florian Schärdel, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Felix Banaszak, Grüne Jugend Berlin
- 395 Ursula Hertel-Lenz, KV Steglitz-Zehlendorf
Sergij Goryanoff, KV Friedrichshain - Kreuzberg
Jonas Schemmel, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Karl-Heinz Bergt, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Meike Berg, Grüne Jugend Berlin
- 400 Andreas Weeger, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Lasse Manthei, Neukölln
Julian Schwarze, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Boris Jarosch, KV Friedrichshain-Kreuzberg
Jonathan Lütticken, KV Friedrichshain-Kreuzberg