A4

Antrag

Initiator*innen: Geschäftsführender Ausschuss (dort beschlossen am: 17.03.2026)

Titel: **Kapitel 3: Bezahlbar Wohnen – Wie Xhain ein Ort für alle bleibt**

Antragstext

(Wohnen, Mieten, Stadtentwicklung, öffentliche Räume, Versorgung)

1. Warum dieses Thema für unseren Bezirk zentral ist

Wohnen ist ein Grundrecht. Aber die Mietenexplosion sorgt für sozialen Sprengstoff, immer mehr Menschen können es sich nicht mehr leisten, in unserem Bezirk zu leben. Steigende Mieten, spekulativer Leerstand, die Umwandlung in Eigentumswohnungen, Eigenbedarfskündigungen, Zweckentfremdung und renditegetriebene Bauprojekte bedrohen die soziale Mischung und den Zusammenhalt im Bezirk. Der Kampf um bezahlbare Mieten ist keine Privatangelegenheit, sondern Aufgabe der Politik. Unser Einsatz gegen Spekulation und gegen Top-Down-Stadtpolitik muss weitergehen. Nur wenn wir die Wohnungsfrage lösen, wird Friedrichshain-Kreuzberg ein Zuhause für alle und ein lebendiger und vielfältiger Bezirk bleiben.

Stadtentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe.Es darf nicht dem Markt überlassen bleiben zu entscheiden, wer wo wohnen darf und was gebaut wird. Stadtentwicklung ist eine Frage der sozialen Gerechtigkeit und der demokratischen Mitgestaltung unserer Stadt. Als innerstädtischer Bezirk mit knappen Flächen, hoher Attraktivität und massivem Investitionsdruck spitzen sich Fehlentwicklungen hier besonders zu. Wenn wir nicht weiter entschieden gegensteuern, verlieren wir das, was Xhain ausmacht.

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts, Ankäufe und einem starken Milieuschutz

konnten wir viele Menschen vor Verdrängung schützen und zahlreiche Hausprojekte retten. Viele stadtpolitische Initiativen haben in unserem Bezirk ihren Anfang genommen und gemeinsam mit ihnen haben wir unermüdlich gegen den Renditewahn gekämpft. Friedrichshain-Kreuzberg zeigt immer wieder, was auf kommunaler Ebene möglich ist und lässt nicht nach, auf den Senat und den Bund Druck auszuüben. So leisten wir einen wesentlichen Beitrag, die soziale Frage des Wohnens zu lösen.

2. Unsere Haltung: Wohnen ist Grundrecht, nicht Ware

Wohnen ist kein Luxus und keine Ware wie jede andere. Wohnen ist ein Grundrecht – und die Grundlage für Sicherheit, Teilhabe und ein selbstbestimmtes Leben. In Friedrichshain-Kreuzberg entscheiden die Mieten immer häufiger darüber, wer bleiben darf und wer verdrängt wird. Diese Entwicklung ist kein Naturgesetz. Sie ist politisch gemacht – und sie kann politisch verändert werden.

Wir stellen uns klar gegen einen Wohnungsmarkt, der sich am Profit orientiert und die Bedürfnisse vieler ignoriert. Stadtentwicklung darf nicht den Interessen von Investoren überlassen werden. Eigentum verpflichtet – und es verpflichtet zum Gemeinwohl. Unser Ziel ist ein Bezirk, in dem Menschen unabhängig von Einkommen, Herkunft, Alter oder Lebensentwurf wohnen können.

Friedrichshain-Kreuzberg lebt von seiner Vielfalt, Solidarität und einer starken Zivilgesellschaft. Diese gilt es zu schützen und auszubauen. Dafür braucht es eine Politik, die Haltung zeigt, Konflikte nicht scheut und bereit ist, sich mit mächtigen wirtschaftlichen Interessen anzulegen. Wir stehen an der Seite der Mieterinnen, der Initiativen, der Genossenschaften und all jener, die sich für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung einsetzen. Grüne Stadträte sind neue Wege gegangen: Mit der behutsamen Stadterneuerung der 80er Jahre, die den Abriss ganzer Kieze verhindert hat und erst kürzlich als Vorreiterin in der Ausübung des Vorkaufsrechts. Sie haben damit die verfügbaren Instrumente Instrumente des Baurechts erstmals breitenwirksam und modellhaft eingesetzt. Wir setzen uns für eine Stadtentwicklungspolitik ein, die partizipativ von den Bürgerinnen gestaltet wird. Die Menschen vor Ort sollen entscheiden, wie ihr Kiez aussieht. Das ist für uns gelebte Demokratie.Das ist für uns "kooperative Stadtentwicklung".

Unser Leitbild ist eine Stadt für alle: sozial, gerecht, klimaneutral und demokratisch gestaltet. Bezahlbares Wohnen, lebenswerte öffentliche Räume und eine verlässliche Versorgung gehören zusammen. Gemeinwohl statt Profit ist der Maßstab unseres Handelns.

3. Zentrale Herausforderungen im Bezirk

Viele Menschen im Bezirk haben Angst, ihre Wohnung zu verlieren oder sich eine andere Wohnung bei einem Umzug nicht mehr leisten zu können. Angebotsmieten steigen schneller als Einkommen, Umwandlungen in Eigentum verdrängen langjährige Mieter*innen, und Zweckentfremdung entzieht dem Markt dringend benötigten Wohnraum. Eigenbedarfskündigungen und Räumungsklagen treffen Menschen oft unvorbereitet und existenziell.

Zu oft werden Bauprojekte vom Senat oder privaten Investoren an den Bedürfnissen der Anwohnerinnen vorbei geplant. Wir Grüne stemmen uns seit Jahren gegen eine renditegetriebene Stadtentwicklung, doch häufig wird - wie bei der Urbanen Mitte im Park am Gleisdreieck - gegen den Willen des Bezirks das Falsche gebaut: Statt die realen Bedarfe der Menschen im Kiez zu berücksichtigen, entstehen hochpreisige Luxuswohnungen und Büros. Private Investoren dominieren Neubauprojekte, statt dass gemeinwohlorientierte Träger bauen können, was tatsächlich vor Ort gebraucht wird. Wir Grüne verschaffen den Menschen im Bezirk Gehör und beziehen sie aktiv in die Planungsprozesse ein, die in bezirklicher Verantwortung liegen. Ob große Projekte, wie die Entwicklung des Rathausblocks (Dragonerareal), die Bauvorhaben in Friedrichshain-West, in der Franz-Künstler-Straße oder das WoHo,wir Grüne gestalten - mit Foren, Stadtwerkstätten und aufsuchendem Dialog - Beratung und Beteiligung vor Ort in den Kiezen. Aber zu oft wird unser Bezirk von Finanzinteressen dominiert und unsere Projekte werden - wie bei der fatalen Planung des Hochhauses am Rudolfband - vom Senat blockiert, der auf Beton statt Beteiligung setzt.

Kiezgewerbe, soziale Einrichtungen, Clubs und Kulturorte sind in ihrer Existenz bedroht und müssen geschützt werden. Wir unterstützen die Forderungen auf Landes- und Bundesebene nach einem wirksamen und sozialen Gewerbemietrecht, damit die Kreuzberger Mischung in unserem Bezirk erhalten bleibt. Denn Verwertungsinteressen kommen zu häufig vor den Bedürfnissen der Bürger*innen im Bezirk.

4. Was wir konkret verändern wollen

Mieter*innen schützen – Verdrängung stoppen

Wohnraum sichern: Wir werden weiterhin alle bezirklichen Möglichkeiten nutzen, um Wohnraum zu sichern und Verdrängung zu bekämpfen. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind einer der größten Treiber von Verdrängung und müssen weiter konsequent verhindert werden. Durch die Gründung und Finanzierung des Bündnisses „Wohnungsnot stoppen!“ haben wir im Bezirksamt die Themen "Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen" auf die bundespolitische Agenda geholt und uns für mehr Mieter*innenschutz stark gemacht. Zweckentfremdung – durch Ferienwohnungen, spekulativen Leerstand oder möbliertes Wohnen auf Zeit – werden wir weiterhin entschieden bekämpfen. Wir fordern eine Entfristung bei auslaufenden

Sozialbindungen auf Landesebene. Überhöhte Mieten und missbräuchliche Baumaßnahmen werden wir verstärkt verfolgen und dabei den rechtlichen Rahmen des Wirtschaftsstrafgesetzes voll ausschöpfen. Wohnraum ist zum Wohnen da.

Pflichten durchsetzen: Wir verpflichten Vermieterinnen, ihren Instandhaltungspflichten nachzukommen. Wir werden konsequent Treuhänderinnen einsetzen, wenn Vermieter*innen ihren Pflichten nicht nachkommen.

Am Hafenplatz haben wir über 1000 Mieterinnen vor skrupellosen Investoren gerettet.

Verstöße sanktionieren:

Damit Verstöße nicht folgenlos bleiben, stärken wir das

Bezirksamt personell und strukturell für eine wirksame Kontrolle, Verfolgung und

Sanktionierung von Verstößen. Die aktuelle, individualisierte Durchsetzung der Mietpreisbremse funktioniert in der Praxis kaum. Wir werden die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung aktiv durch die Behörden vorantreiben, um sicherzustellen, dass die Mietpreisbremse durchgesetzt wird. Mit einer Beteiligung des Bezirks an den Strafzahlungen refinanzieren sich die neu geschaffenen Stellen von selbst und helfen dem Gemeinwohl.

Mieter*innen schützen: Auf Bundesebene setzen wir uns für einen Mietendeckel und einen konsequenteren Mieter*innenschutz ein. So z.B. für strengere Regeln für Eigenbedarfskündigungen, eine Stärkung des Vorkaufsrecht und eine stärkere Begrenzung des Mietanstiegs. Im Land werden wir bei Regierungsbeteiligung den Volksentscheid Deutsche Wohnen und Co enteignen umsetzen und das Bezahlbare-Mieten-Gesetz beschließen. Dank unserer flächendeckenden Ausweitung von bezirklichen Milieuschutzgebieten konnten wir bereits viele Menschen vor unnötigen Mieterhöhungen und Luxussanierungen bewahren.

"Deutsche Wohnen & Co Enteignen" unterstützen: 220.000 Wohnungen könnten in ganz Berlin aus privatem Eigentum ins Gemeineigentum überführt werden. Nach dem jahrelangen Stillstand durch den Senat bringt die Initiative nun ein Gesetz selbst auf den Weg. Wir unterstützen das Vorhaben und stehen der Initiative dabei mit aller Kraft zur Seite.

Spekulation bekämpfen: Die Mietenexplosion muss vor allem im Bestand bekämpft werden.Wer mit Wohnraum spekuliert oder Mietwucher betreibt, muss in Friedrichshain-Kreuzberg mit Konsequenzen rechnen. Denn Eigentum verpflichtet. Wer Wohnraum besitzt, trägt Verantwortung – für Instandhaltung, soziale Durchmischung und faire Mieten.

Nachverdichtung sozial und ökologisch ausrichten: Bei Vorhaben der Nachverdichtung sollen versiegelte Flächen priorisiert und Grünflächen geschützt werden. Wir sind gegen eine Randbebauung des Tempelhofer Feldes. Nachverdichtung muss mit den Chancen der Verkehrswende (Bebauung von Parkplätzen), Klimaschutz und dem Schutz vulnerabler Gruppen verbunden werden.

Mieter*innen stärken – Haus für Haus

Beratung ausbauen: Zu viele Menschen leben mit der Angst, ihr Zuhause zu verlieren. Wir stellen uns dieser Entwicklung klar entgegen. Der Bezirk wird Mieterinnen bei drohendem Wohnungsverlust frühzeitig und aufsuchend beraten, begleiten und unterstützen – besonders Familien, ältere Menschen und andere vulnerable Gruppen. Wir werden die Beratungsinfrastruktur weiter stärken und die Mieterinnen unterstützen, ihre Rechte gegenüber den Vermieter*innen auch wahrzunehmen. Bezirkseigene Beratungsstrukturen wie die AKS Gemeinwohl müssen fortgesetzt und ausgebaut werden. Wir wollen Hausgemeinschaften, die von Umwandlung oder Verdrängung bedroht sind, dabei beraten, wie ihre Häuser in gemeinwohlorientiertes Eigentum überführt werden können. Betroffene von Eigenbedarfskündigungen werden wir besonders unterstützen, damit sie ihre Rechte effektiv durchsetzen können. Räumungen ohne angemessenen Ersatzwohnraum lehnen wir ab. Den Räumungsschutz in den Wintermonaten werden wir konsequent verteidigen. Das bezirkliche Wohnungsamt, welches von den Gerichten vor einer Räumung zu informieren ist, werden wir weiter stärken, um Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Gemeinwohl priorisieren: Wir wollen einen grundlegenden Kurswechsel. Mindestens

50 Prozent gemeinwohlorientierter Wohnraum sind unser Ziel im Bezirk. Genossenschaften sowie kommunale und gemeinnützige Träger müssen einen deutlich besseren Zugang zu Häusern und Grundstücken erhalten. Wo es rechtlich möglich ist, setzen wir das Vorkaufsrecht konsequent ein und kämpfen politisch für dessen Stärkung. Dass dies nötig ist, zeigen Beispiele wie die Schönleinstraße 19 und die Warschauer Straße 25. Daher setzen wir uns für eine auskömmliche Finanzierung der Bezirke für die Nutzung dieses Instruments durch den Senat ein. Den Milieuschutz werden wir fortsetzen, die Ausweitung der Milieuschutzgebiete veranlassen und streng anwenden. Durch Vorkauf und direkten Ankauf konnten in den letzten Jahren bereits fast 30% der Wohnimmobilien gemeinwohlorientiert ausgerichtet werden. Die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne ist für uns ein wichtiger Baustein für eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Wohnungspolitik und ein zentraler Hebel für dauerhaft bezahlbare Mieten und stabile Nachbarschaften ist.

Bessere Verteilung von Wohnraum

Wohnraum effizient verteilen: Viele ältere Xhainer*innen leben allein in Wohnungen, die für sie eigentlich zu groß sind. Ein Umzug ist wegen alter Mietverträge und günstiger Mieten jedoch oft keine Option, da er sie finanziell schlechter stellen würde. Gleichzeitig finden junge Menschen in Ausbildung oder Studium aber auch Familien, die Nachwuchs erwarten, kaum bezahlbaren Wohnraum. Deshalb wollen wir eine Wohnungstauschbörse innerhalb des Bezirks einführen und generationsübergreifendes Wohnen fördern. Auch das in Köln bereits erfolgreich etablierte Projekt "Wohnen für Hilfe" wollen wir in Xhain einführen . Hierbei erhalten junge Menschen günstigen Wohnraum im Gegenzug für die Unterstützung der älteren Person im Alltag. Ganz nebenbei entstehen Freundschaften und generationenübergreifendes Verständnis.

Stadtentwicklung gemeinwohlorientiert gestalten: Renditegetriebene Stadtentwicklung darf bei uns kein Geschäftsmodell sein. Wir bauen heute die Häuser für die nächsten hundert Jahre. Daher wollen wir Neubau und Nachverdichtung dort ermöglichen, wo er sozial, ökologisch und gemeinwohlorientiert geplant wird. Wir sehen an einigen Quartieren in unserer Stadt, dass wir bei einer bloß auf Beton setzenden Stadtentwicklung die Probleme von Morgen bauen.Deshalb muss der Hitzeschutz der Bevölkerung bei Bauvorhaben konsequent mitgedacht werden.

Wir setzen auf kooperative Stadtentwicklung, bei der Zivilgesellschaft, Initiativen, Genossenschaften und Anwohner*innen von Anfang an beteiligt sind. Bestehende Flächen wollen wir klug weiterentwickeln – durch Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen und durch maßvolle Nachverdichtung, ohne Abriss intakter Häuser und ohne Verdrängung. Dabei gilt ein Vorrang der Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen, z.B. Parkplätzen oder eingeschössigen Supermärkten. Der hohe Leerstand an Büroflächen ist für uns Anlass, weiteren Bürogebäuden eine Absage zu erteilen und gleichzeitig die Umwandlung ungenutzter Büroflächen in Wohnraum zu fördern, wo dies baulich möglich und sinnvoll ist, sowie bestehende rechtliche und administrative Hürden dafür abzubauen. Die Privatisierung von staatlichen Flächen lehnen wir ab, stattdessen wollen wir bezirkliche und landeseigene Flächen nur vermieten bzw. in Erbbau vergeben.

Räume sichern – Kieze lebendig halten

Freiräume schützen: Öffentliche Räume machen unseren Bezirk aus. Wir schützen Grünflächen, Plätze und Freiräume als Orte der Begegnung und des Zusammenlebens. Kiezgewerbe, soziale Einrichtungen, Clubs und Kulturorte sind Teil unserer Identität und dürfen nicht steigenden Mieten geopfert werden. Auch bei einer explodierenden Grundsteuer braucht es gerechte Lösungen im Einzelfall. Wir bauen bezirkliche Beratungsangebote für Gewerbemieter*innen aus und setzen uns auf Bundesebene für ein soziales Gewerbemietrecht ein. Versorgung, Kultur und soziale Infrastruktur gehören zur Grundausstattung eines lebenswerten Bezirks.

Bezirkliche Räume zugänglich machen: Wir wollen die 2026 neu geschaffene digitale Plattform raum.engagiertes.berlin verstetigen und das bezirkliche Angebot ausbauen. Über die Plattform werden bezirkliche Räume sichtbar und für nachhaltige, gemeinschaftliche Nutzungen verfügbar. Vereine und lokale Initiativen können hier kostenlos Räume für Workshops, soziale Projekte oder urbane Nutzungen finden. Dadurch können Ressourcen geschont und die soziale Stadtentwicklung gestärkt werden.

Auch das Angebot der Stadtwerkstatt als Labor für Beteiligung und Kooperation auf dem Dragonerareal wollen wir verstetigen und ausbauen.

Klima schützen – sozial bleiben

Klimaschutz sozial absichern: Klimaschutz darf nicht zur Verdrängungsmaschine werden. Der Kreuzberger Tradition der behutsamen Stadterneuerung folgend setzen wir auf Umbau statt Abriss und wollen den Gebäudebestand klimagerecht weiterentwickeln, ohne dass die Warmmieten steigen. Energetische Sanierungen müssen sozial flankiert werden. Dach- und Fassadenbegrünung, Solarenergie sowie klimaresiliente Quartierskonzepte treiben wir gezielt voran. Klimagerechtes Bauen heißt für uns: bessere Lebensqualität für alle, nicht höhere Profite für wenige. Neubau soll konsequent klimaneutral sein. Wir wollen Vorreiter beim Bau mit nachhaltigen Baustoffen werden.

Tempelhofer Feld erhalten: Wir wollen das Tempelhofer Feld als wichtigen Ort für Freizeit und Erholung, als Oase für Stadtnatur, als kühlende Frischluftschneise, als kostenlose Sportanlage und Ort des Zusammenseins erhalten und gemeinsam mit den Menschen weiter ausgestalten. Die ideologischen Bebauungspläne des Senats lehnen wir ab.

5. Wirkung für den Bezirk

Unsere Politik sorgt dafür, dass Friedrichshain-Kreuzberg ein Zuhause für alle bleibt – und Kieze vielfältig und lebendig bleiben.

- Mehr Sicherheit beim Wohnen bedeutet: Mieter*innen werden besser geschützt, Beratung wird ausgebaut, und Verdrängung wird konsequent bekämpft.

- Mehr Gemeinwohl bedeutet: Genossenschaften und gemeinnützige Träger bekommen bessere Chancen, damit dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entsteht.

- Mehr Mitbestimmung bedeutet: Stadtentwicklung wird kooperativer, transparenter und stärker an den Bedürfnissen der Nachbarschaften

ausgerichtet.

- Mehr lebendige Kieze bedeuten: Öffentliche Räume, Kulturorte, soziale Infrastruktur und Kiezgewerbe werden gesichert und vor Verdrängung geschützt.

- Mehr Klimaschutz ohne Verdrängung bedeutet: Klimagerechter Umbau passiert so, dass Warmmieten nicht steigen und Bestände erhalten bleiben.

6. Unser Auftrag: Verdrängung konsequent bekämpfen

Verdrängung stoppen. Wir bekämpfen Umwandlungen, Zweckentfremdung und spekulativen Leerstand konsequent und nutzen alle bezirklichen Instrumente zum Schutz der Mieterinnen.

Gemeinwohl vor Profit setzen. Mindestens 50 Prozent gemeinwohlorientierter Wohnraum ist unser Ziel. Genossenschaften sowie kommunale und gemeinnützige Träger sollen deutlich besseren Zugang zu Häusern und Grundstücken erhalten.

Stadtentwicklung demokratisch gestalten. Wir beteiligen Anwohnerinnen frühzeitig, verhindern renditegetriebene Fehlentwicklungen und stärken kooperative, gemeinwohlorientierte Planungen.

Öffentliche Räume sichern und sauber halten. Wir schützen Grünflächen, Plätze und Freiräume als Orte der Begegnung und erhalten Kiezgewerbe, soziale Einrichtungen und Kulturorte.

Klimaschutz sozial umsetzen. Wir treiben klimagerechten Umbau voran, ohne Warmmieten steigen zu lassen, und setzen auf Umbau statt Abriss.