

Antwort der FDP Berlin auf die Wahlprüfsteine des Berliner Mietervereins

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Wahlprüfsteine und für Ihr langjähriges Engagement für die Berliner Mieter. Bezahlbares Wohnen ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Stadt. Für uns Freie Demokraten ist klar: Wer Mieten dauerhaft stabilisieren will, muss deutlich mehr Wohnungen schaffen, Genehmigungen beschleunigen und Baukosten senken. Dazu gehört auch den vollkommen eingefrorenen (Bestands-) Wohnungsmarkt wieder in Fluktuation zu bekommen. Der Ansatz des aktuellen CDU-geführten Senats, wie auch der Vorgängerregierungen haben durch die immer weitere Regulierungen und Eingriffe die Situation zu Lasten der Mieter verschlimmert. Die jetzige Lage spiegelt einen staatlich dysfunktional gehalten Markt wider.

Zu Ihren Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Mietpreisregulierung und Mieterschutz

1.1 Überhöhte Mieten und Wuchermieten konsequent ahnden

Frage: Trotz Mietpreisbremse und des Verbots der Mietpreiüberhöhung gem. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) werden in Berlin weiterhin massenhaft überhöhte Mieten verlangt. Viele Mieter:innen kennen ihre Rechte nicht oder schrecken vor der Durchsetzung ihrer Ansprüche zurück. Wird sich Ihre Partei dafür einsetzen, die Berliner Mietpreisprüfstelle dauerhaft zu etablieren und strukturell so zu stärken, dass überhöhte Mieten und Wuchermieten konsequent verfolgt und Verstöße sanktioniert werden?

Nein. „Massenhaft überhöhte Mieten“ suggeriert eine Problemlage, die so faktisch nicht existiert. Die bewusste Polarisierung zwischen Vermieter und Mieter als Teil der politischen Auseinandersetzung macht sich die FDP nicht zueigen. Bestehende Regeln zu Mietenhöhen und gegen Mietpreisüberhöhung und Wuchermieten müssen konsequent durchgesetzt werden. Der Rechtsweg dazu ist bekannt. Wir fokussieren uns daher hier auf eine schnellere Rechtsdurchsetzung für jedermann. Weitere Prüfstellen mit zusätzlicher Bürokratie, zusätzlichen Kosten und zusätzlichen Eingriffen in die Vertragsfreiheit lehnen wir jedoch ab.

1.2 Wohnungs- und Mietenkataster einführen

Frage: Ohne transparente Daten über Wohnungsbestände, Eigentümer:innen und Mietpreise ist eine wirksame Kontrolle und Regelung des Mietwohnungsmarktes kaum möglich. Werden Sie den Aufbau eines Berliner Wohnungs- und Mietenkatasters unterstützen, um Transparenz zu schaffen und Instrumente zu einem besseren Schutz der Mieter:innen zielgenau einsetzen zu können?

Nein. Transparenz auf dem Wohnungsmarkt ist sinnvoll. Das geeignete Element ist der Mietspiegel, frei von Eingriffen. Ein umfassendes Wohnungs- und Mietenkataster mit

personenbezogenen Daten lehnen wir jedoch entschieden ab. Es ist kontraproduktiv. Auch dieses Kataster würde nur dazu führen, dass noch mehr Kleinvermieter ihre Wohnungen veräußern; damit verschwindet der Faktor, der deutschlandweit in den letzten Jahrzehnten verlässlich mietpreisdämpfend gewirkt hat, weiter vom Markt.

1.3 Vermietende endlich in die Pflicht nehmen

Frage: Viele Vermietende kommen ihren Instandhaltungspflichten nicht nach, verzögern Mängelbeseitigungen und sehen sich nicht für die Bereitstellung von Sozialwohnungen verpflichtet. Unterstützt Ihre Partei die Einführung eines neuen Berliner Wohnungswirtschaftsgesetzes, das Zweckentfremdungs-, Wohnraum- und Wohnungsaufsichtsrecht bündelt, Instandhaltungspflichten von Vermietenden schärft und größere Privatvermieter:innen zu einer verbindlichen Sozialwohnungsquote verpflichtet?

Nein. Vermieter müssen selbstverständlich ihren Instandhaltungspflichten nachkommen. Dafür gibt es bereits ein breites Instrumentarium im Mietrecht sowie im Wohnungsaufsichtsrecht. Ein neues Wohnungswirtschaftsgesetz mit zusätzlichen Sozialwohnungsquoten für private Vermieter lehnen wir ab, weil es Investitionen hemmen und den Neubau weiter erschweren würde. Sinnvoller wäre es, bestehende Instandhaltungsbremsen wie die Milieuschutzgebiete abzuschaffen.

1.4 Kapitalmarktgetriebene Unternehmen vom Wohnungsmarkt ausschließen

Frage: Hedgefonds, offene Immobilienfonds, Unternehmen mit Gewinnen in Steueroasen und andere Finanzmarktakteure haben Wohnen zur reinen Profitquelle gemacht und verschärfen die Mietenkrise. Wird Ihre Partei sich dafür einsetzen, dass Zugänge zum Berliner Wohnungsmarkt stärker kontrolliert und reguliert werden?

Nein. Die vorgeschlagene Regulierung widerspricht diametral den Grundzügen unserer wirtschaftlichen Ordnung. Sie wäre überdies verfassungswidrig. Nicht die Eigentümerstruktur entscheidet darüber, ob Wohnungen bezahlbar sind, sondern ob ausreichend gebaut wird. Pauschale Ausschlüsse bestimmter Investoren lehnen wir ab. Wer sich an Recht und Gesetz hält und Wohnraum schafft oder erhält, soll in Berlin investieren können.

2. Bezahlbarer Wohnraum und Gemeinwohl

2.1 Kieze schützen – Milieuschutz ausweiten und konsequent umsetzen

Frage: In vielen Berliner Kiezen führen Luxusmodernisierungen und Umwandlungen zur Verdrängung alteingesessener Bewohner:innen. Werden Sie sich für die Ausweisung weiterer Milieuschutzgebiete, und eine deutliche Aufstockung des Ankaufsfonds zur Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts einsetzen?

Nein. Milieuschutz löst die strukturelle Wohnungsknappheit nicht, sondern zementiert den Status quo. Sie binden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung, die sinnvoller für andere Aufgaben eingesetzt werden könnten – etwa, das Bauen zu ermöglichen. Eine pauschale Ausweitung und die Ausdehnung des kommunalen Vorkaufsrechts lehnen wir ab; das Instrument ist grundsätzlich verfehlt. Unser Schwerpunkt liegt auf mehr Wohnungsbau und gezieltem Schutz für Härtefälle. Die Milieuschutzgebiete wollen wir abschaffen, das Instrument ist faktisch gescheitert.

2.2 Neue Kooperationsvereinbarung für städtische Wohnungen

Frage: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben eine besondere Verantwortung für bezahlbares Wohnen in Berlin. Werden Sie sich für eine Neufassung der Kooperationsvereinbarung einsetzen, die Mieterhöhungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen stärker begrenzt und den Anteil geförderter Wohnungen beim Neubau und bei der Wiedervermietung deutlich erhöht?

Ja. Landeseigene Wohnungsunternehmen tragen besondere Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum. Sie sollen ihren Kernauftrag konsequent erfüllen und sich auf Neubau, Instandhaltung und soziale Vermietung konzentrieren. Gleichzeitig müssen sie wirtschaftlich solide arbeiten, damit sie dauerhaft investieren können. Landeseigene Wohnungsunternehmen sind für uns eine wichtige Säule in der Schaffung von Wohneigentum. Wir werden sie mit einer Mieterprivatisierungspflicht ausstatten.

2.3 Priorisierung des bezahlbaren Wohnungsbaus

Frage: Noch immer werden in Berlin mehr hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungen gebaut als bezahlbare Wohnungen. Befürworten Sie ein umfassendes Wohnungsbaukonzept, welches Umbauprogramme, Lückenschließungen und die Priorisierung von bezahlbaren Wohnungen vorsieht?

Nein. Wir wollen alle Potenziale für zusätzlichen Wohnraum nutzen: Nachverdichtung, Dachausbau, Lückenschlüsse und neue Stadtquartiere und vor allem die zur Verfügungstellung von ausreichend Flächen. Entscheidend ist, dass Genehmigungen schneller erteilt und Baukosten gesenkt werden. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nur, wenn deutlich mehr gebaut wird. Eine Priorisierung einer Wohnungsart lehnen wir ab. Im Gegenteil, der Sicker Effekt wird zu Bewegung im Bestandswohnungsmarkt führen und ist daher willkommen.

2.3 Leitlinien für echte Bürgerbeteiligung und Mitbestimmung verankern

Frage: Zu oft werden Mieter:innen vor vollendete Tatsachen gestellt, wenn es um Modernisierungen oder Umbauten in ihren Häusern geht. Unterstützt Ihre Partei die Einführung rechtlich verbindlicher Leitlinien für eine frühzeitige und echte Mitwirkung von Mieter:innen und Anwohner:innen an der Planung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen?

Nein. Frühzeitige und transparente Beteiligung verbessert Planung und Akzeptanz. Gute Beteiligung führt zu besseren Entscheidungen, darf aber nicht zum Instrument der Blockade werden.

2.4 Landesamt für Wohnungswesen einrichten

Frage: Kalte Entmietung, verfallende Häuser und systematische Verstöße gegen das Mietrecht nehmen zu, während die Kontrolle zu schwach ist. Unterstützt Ihre Partei die Einrichtung eines Landesamts für Wohnungswesen mit umfassenden Eingriffs- und Steuerungsbefugnissen und ausreichender personeller Ausstattung, um überhöhte Mieten, kalte Entmietung und Missstände im und am Gebäude wirksam zu kontrollieren?

Nein. Wir sehen keinen Bedarf für eine zusätzliche Landesbehörde. Wichtiger ist, bestehende Zuständigkeiten besser auszustatten, zu digitalisieren und effizienter zu organisieren. Unser Ziel ist ein Staat, der wirksam handelt – nicht mehr Behörden um ihrer selbst willen schafft.

2.5 Förderung von Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Bauträgern

Frage: Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Träger bieten dauerhaft bezahlbaren Wohnraum, werden aber oft durch hohe Grundstückspreise und fehlende Förderung ausgebremst. Unterstützt Ihre Partei eine gezielte Förderung von Wohnungsgenossenschaften und gemeinwohlorientierten Bauträger:innen, um bezahlbare, spekulationsfreie Wohnungen zu schaffen und zu sichern?

Ja. Genossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. Wir wollen sie beim Zugang zu Grundstücken, Genehmigungen und Finanzierung gezielt unterstützen. Auch auf dem Tempelhofer Feld sehen wir ausdrücklich einen starken genossenschaftlichen Anteil vor.

3. Zweckentfremdung und Leerstand

3.1 Zweckentfremdung wirksam bekämpfen

Frage: Tausende Wohnungen werden in Berlin dem Mietwohnungsmarkt durch Kurzzeitvermietung, Leerstand oder Abriss entzogen. Werden Sie sich für eine Verschärfung des Zweckentfremdungsrechts einsetzen – einschließlich eines Abrissverbots für intakten Wohnraum, einer deutlichen Einschränkung von Kurzzeitvermietungen in Milieuschutzgebieten, einer strengeren Regulierung professioneller Ferienwohnungsangebote sowie einer digitalen Lösung für die Kontrolle der bezirklichen Registrierungspflicht auf den einschlägigen Plattformen?

Nein. Wir lehnen weitere Regulierungen des ohnehin völlig überregulierten Wohnungsmarkts in Berlin ab. Die bereits heute geltenden Regelungen sind aus unserer Sicht mehr als ausreichend. Es gibt kein Regelungs-, höchstens ein Vollzugsdefizit.

4. Klimaschutz und sozialverträgliche Wärmewende

4.1 Landesfonds für Klimaschutz und klimafreundliches Wohnen

Frage: Energetische Sanierungen sind notwendig, dürfen aber nicht zu Mietexplosionen führen. Werden Sie sich für die Einrichtung eines dauerhaft ausgestatteten Landesfonds für klimafreundliches Wohnen einsetzen, der energetische Sanierungen sozial ausgleicht und damit Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen entlastet?

Nein. Auch dieses vorgeschlagene Instrument ist, wie die vorher Genannten, weder sinnvoll noch notwendig. Den Staat überall in die Verantwortung und damit die Finanzierung nehmen zu wollen, blendet die aktuelle Lage des Landeshaushalts vollkommen aus. Klimaschutz darf nicht dazu führen, dass Mieter überfordert werden. Wir unterstützen daher, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, zielgerichtete Förderinstrumente, die energetische Sanierungen sozial abfedern und Investitionen erleichtern. Der effizienteste Ansatz wäre, die Klimaziele in Deutschland um 5 bis 10 Jahre zu strecken.

4.2 Förderung von Nahwärmenetzen

Frage: Viele Quartiere und Siedlungen haben keinen Zugang zu Fernwärme und benötigen alternative Lösungen für die Wärmewende. Unterstützt Ihre Partei eine eigenständige, verlässliche Landesförderung für kommunale und genossenschaftliche Nahwärmenetze, um die Wärmewende auch in diesen Gebieten sozial gerecht umzusetzen?

Ja. Nahwärmenetze können dort eine sinnvolle Lösung sein, wo Fernwärme nicht verfügbar ist. Wir unterstützen technologieoffene Förderungen für kommunale, genossenschaftliche und private Projekte, wenn sie wirtschaftlich tragfähig sind und zur Dekarbonisierung beitragen.

4.3 Stärkung der Berliner Energie und Wärme (BEW)

Frage: Die landeseigene Berliner Energie und Wärme muss im Interesse der Berliner Mieter:innen handeln, nicht im Interesse der Profitmaximierung. Werden Sie sich für eine stärkere soziale und demokratische Ausrichtung der BEW einsetzen, einschließlich eines zivilgesellschaftlichen Beirats, sozialverträglicher Fernwärmeregulungen und eines transparenten Landesinvestitionsprogramms für die Wärmewende?

Nein. Wir werden die Energie- und Wärmerversorgung wieder privatwirtschaftlich organisieren lassen und setzen uns dafür ein, dass sich der Staat auf seine Kernaufgaben fokussieren und aus der Privatwirtschaft zurückziehen kann.

5. Stadtentwicklung und öffentlicher Raum

5.1 Tempelhofer Feld erhalten

Frage: Das Tempelhofer Feld ist eine der wichtigsten öffentlichen Frei- und Klimaflächen Berlins und genießt als solche besonderen Schutz. Werden Sie sich dafür einsetzen, das Tempelhofer Feld dauerhaft als öffentliche Fläche zu erhalten?

Nein. Die Brache ist Sinnbild der gescheiterten Politik des CDU-geführten Senats. Wir wollen die Randbereiche des Tempelhofer Feldes für Wohnungsbau nutzen. Dabei bleibt der weitaus größte Teil des Feldes als Freiraum erhalten. Unser Ziel ist ein neues Stadtquartier mit einem Drittel Genossenschaftsbau, einem Drittel öffentlichem und einem Drittel privatem Wohnungsbau.

5.2 Wohnungs- und Obdachlosigkeit verhindern

Frage: Die Zahl der wohnungs- und obdachlosen Menschen in Berlin steigt. Werden Sie die konsequente Weiterentwicklung des Masterplans zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit unterstützen, inklusive verbindlicher Maßnahmen wie einer Stärkung des Housing-First-Ansatzes, einer landesweit koordinierten Steuerungsstelle und einer deutlichen Stärkung des geschützten Marktsegments?

Ja. Wir unterstützen den Housing-First-Ansatz und den Ausbau präventiver Hilfen. Entscheidend ist eine bessere Koordinierung, verlässliche Finanzierung wirksamer Angebote und eine engere Verzahnung von Wohnungs- und Sozialpolitik. Niemand soll dauerhaft auf der Straße leben müssen. Zusätzliche staatliche Stellen lehnen wir jedoch ab. Es wäre wünschenswert, wenn Heimat-Länder und Kommunen sich stärker ihrer Verantwortung bewusst werden.

6. Bundesratsinitiativen

Wird Ihre Partei sich für die genannten Gesetzesänderungen im Miet- und Baurecht einsetzen?

Frage: Wird Ihre Partei sich für folgende Gesetzesänderungen im Miet- und Baurecht einsetzen?

- 1. Reaktivierung des kommunalen Vorkaufsrechts für alle Wohngebäude in Gebieten mit Erhaltungssatzung nach Paragraph 172 Baugesetzbuch (BauGB)*
- 2. Entfristung der Mietpreisbremse und Streichung von Ausnahmeregelungen*
- 3. Besserer Schutz vor Eigenbedarfskündigungen*
- 4. Verstetigung eines umfassenden Umwandlungsverbots von Miet- in Eigentumswohnungen*
- 5. Absenkung der Kappungsgrenzen bei der Mieterhöhung nach Paragraph 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*
- 6. Mieter:innenfreundliche Reform der AVB Fernwärme Verordnung sowie der Wärmelieferverordnung*

7. *Instandhaltungspflichten und Vorgaben für die Wohnraumbewirtschaftung für Eigentümer:innen im BauGB stärken*

Nein. Wir unterstützen Reformen, die Mieter wirksam schützen, etwa eine mieterfreundlichere Fernwärmeregulierung und einen besseren Schutz vor missbräuchlicher Eigenbedarfskündigung. Maßnahmen, die den Wohnungsbau hemmen oder Investitionen unattraktiv machen, lehnen wir ab. Unser Maßstab ist immer: Schützt das Mieter und schafft es gleichzeitig neue Wohnungen?

7. Unsere drei Schwerpunkte zur Lösung der Wohnungskrise

Frage: Welche drei wohnungspolitischen Schwerpunkte wird Ihre Partei in Regierungsverantwortung setzen, um die Wohnungskrise in Berlin wirksam zu lösen?

1. Einfach mehr bauen.

Schnellere Genehmigungen, weniger Bürokratie, niedrigere Baukosten und die Nutzung aller verfügbaren Flächen.

2. Tempelhofer Feld am Rand bebauen.

Ein neues Quartier mit einem Drittel Genossenschaften, einem Drittel öffentlichem und einem Drittel privatem Wohnungsbau.

3. Eigentum und bezahlbares Wohnen fördern.

Mehr Unterstützung für Genossenschaften, Eigentumsbildung und zielgerichtete Hilfen für Menschen mit geringem Einkommen.

Für Ihr Interesse an unseren Positionen danken wir Ihnen sehr herzlich. Fragen und Antworten werden wir auch auf unserer Website veröffentlichen.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Meyer

Landesvorsitzender und Spitzenkandidat

der FDP Berlin