

Programmatisches Positionspapier 2026

Wohneigentum als Anker der Berliner Stadtgesellschaft:

Verfassungsauftrag umsetzen, Wohnungsbau entfesseln

1. Präambel: Unser Auftrag aus der Berliner Verfassung

Berlin ist mehr als eine Mieterstadt. Die Arbeit unseres Vereins leitet sich unmittelbar aus dem Kern der Berliner Rechtsordnung ab. **Artikel 28 der Verfassung von Berlin (VvB)** verpflichtet das Land explizit:

„Das Land fördert [...] die Bildung von Wohnungseigentum.“

In einer Zeit, in der die soziale Schere auseinandergeht, betrachten wir Wohneigentum als das wirksamste Mittel gegen Altersarmut und als Garant für stabile Nachbarschaften. Wir fordern den Senat auf, diesen Verfassungsauftrag endlich mit Leben zu füllen und die einseitige Fixierung auf den Mietwohnungsbau zu beenden.

2. Die Lage 2026: Ein Wendepunkt für Berlin

Trotz einer leichten Entspannung am Zinsmarkt verhindern Rekord-Baukosten und eine ausufernde Bürokratie, dass Normalverdiener und Familien in Berlin Eigentum bilden können. Ohne eine radikale Kehrtwende in der Bau- und Steuerpolitik droht der Verfassungsauftrag zur Makulatur zu werden. Als Verein zur Förderung von Wohneigentum treten wir an, um die Barrieren für den Eigentumserwerb einzureißen.

3. Unsere Kernforderungen: Der 6-Punkte-Plan

I. Fiskalische Entlastung: Wohneigentum muss finanzierbar bleiben

- **Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer:** Die Grunderwerbsteuer darf keine Einstiegshürde sein. Wir fordern einen Berliner Freibetrag für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum (bis 600.000 €).
- **Stärkung der IBB-Förderung:** Das Budget der Investitionsbank Berlin (IBB) für die Eigentumsförderung muss massiv aufgestockt werden, um Schwellenhaushalten den Zugang zu Eigenkapitalersatzdarlehen zu ermöglichen.

II. Bau-Turbo und Deregulierung

- **Einführung des „Bautyp E“:** Wir fordern die konsequente Umsetzung des „Einfachen Bauens“. Freiwillige Komfortstandards dürfen nicht länger verpflichtend sein.
- **DIN-Normen-Moratorium:** Um die Baukosten zu senken, muss die Flut an technischen Normen auf das sicherheitsrelevante Maß reduziert werden.
- **Typengenehmigung:** Serielles und modulares Bauen gemäß § 66 BauO Bln muss der Standard werden, um durch Skaleneffekte bezahlbares Eigentum zu schaffen.

III. Modernisierung der Verwaltung: Genehmigungsfiktion jetzt

- **Digitalisierung der Bauaufsicht:** Wir fordern ein Ende der analogen Bearbeitungsstaus. Bauanträge müssen „End-to-End“ digital bearbeitet werden.
- **Genehmigungsfiktion:** Wenn ein Bauantrag für ein Wohnbauprojekt nach drei Monaten nicht beschieden wurde, muss er als genehmigt gelten. Berlin braucht Planungssicherheit statt Verwaltungsstillstand.

IV. Reform des „Berliner Modells“ (Kooperative Baulandentwicklung)

- Die Überfrachtung von Bauvorhaben mit Infrastrukturkosten (Kitas, Schulen, Grünflächen) macht den Neubau von Eigentumswohnungen oft unwirtschaftlich. Wir fordern eine **Flexibilisierung und Deckelung der Kostenbeteiligung**, insbesondere wenn nachweislich Eigentum für Eigennutzer geschaffen wird.

V. Stopp der Umwandlungsverbote und Schutz des Bestands

- Umwandlungsverbote verhindern, dass Mieter zu Eigentümern ihrer eigenen vier Wände werden. Wir fordern ein „**Mieter-Vorkaufsrecht-Plus**“, bei dem das Land den Erwerb durch die Mieter aktiv bezuschusst, statt die Umwandlung politisch zu blockieren.
- Die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften können ihre Bestände nicht aus eigener Kraft sanieren und den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes anpassen. Wenn Bestände verkauft werden müssen, sollte einer „Mieterprivatisierung“ unter Zuhilfenahme einer IBB-Förderung gegenüber „Paketverkäufen“ an institutionelle Anleger den Vorzug gegeben werden.

VI. Energetische Sanierung mit Augenmaß

- Klimaschutz darf nicht zur finanziellen Überforderung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) führen. Wir fordern unbürokratische Zuschüsse statt komplexer Kreditprogramme, um den Bestand zukunftsfest zu machen, ohne die Eigentümer zu enteignen.

4. Strategische Ausrichtung des Vereins

Über die Beratung unserer Mitglieder hinaus wird der Verein folgende Schwerpunkte setzen:

1. **Politisches Monitoring:** Wir evaluieren jährlich die Umsetzung des Artikels 28 VvB durch den Senat im „Eigentums-Bericht Berlin“.
2. **Interessenallianz:** Wir verstärken die Zusammenarbeit mit BFW, ZIA, IVD und Haus & Grund, um mit einer geschlossenen Stimme der Berliner Immobilienwirtschaft gegenüber dem Abgeordnetenhaus aufzutreten.
3. **Öffentlichkeitsarbeit:** Wir werden das Image von Wohneigentum in Berlin als Instrument der sozialen Gerechtigkeit und ökologischen Verantwortung stärken.

5. Fazit

Berlin braucht eine neue Eigentumskultur. Wer in seinen eigenen vier Wänden lebt, ist weniger anfällig für Verdrängung und investiert langfristig in seinen Kiez. Wir werden den Berliner Senat an seine Pflicht erinnern: **Wohneigentum fördern heißt soziale Sicherheit für die Zukunft unserer Stadt schaffen.**

Verabschiedet vom Vorstand des Vereins zur Förderung von Wohneigentum in Berlin e.V., Januar 2026