

Kapitel

Initiator*innen: Kreisvorstand (dort beschlossen am: 12.02.2026)

Titel: 4. Wohnen

Kapiteltext

1 Unseren Bezirk bezahlbar halten

2 Wohnen ist für uns ein **Grundrecht** und die Voraussetzung für soziale Teilhabe.
3 Steglitz-Zehlendorf soll ein Bezirk bleiben, in dem **Wohnen sicher und bezahlbar**
4 ist – für Familien, Senior*innen, Studierende und Auszubildende. Niemand darf
5 aus seinem Kiez verdrängt werden, weil die Miete explodiert oder bezahlbare
6 Bestandswohnungen abgerissen und in teure Eigentumsprojekte umgewandelt werden.
7 Unser Ziel ist ein Bezirk, in dem Menschen mit unterschiedlichen Einkommen und
8 Lebensentwürfen ihren Platz finden.

9 Wohnraum schaffen

10 Wir wollen, dass der Bezirk systematisch erfasst, wo **Wohnreserven** stecken,
11 welche Gebäude umgenutzt werden können und wo **Zweckentfremdung** stattfindet. Um
12 wirksam handeln zu können, braucht der Bezirk eine belastbare Datengrundlage zum
13 Wohnungsbestand. Heute ist vielerorts unklar, wo **Leerstand** besteht, wie viele
14 Wohnungen als Zweitwohnsitz genutzt oder als möblierte Kurzzeitunterkünfte
15 vermietet werden. Auch Gewerbeflächen bleiben teils lange ungenutzt, während
16 gleichzeitig Wohnraum fehlt. Daher setzen wir uns für eine **Wohnbebauung am**
17 **ehemaligen Tanklager Lankwitz** ein. Hier gibt es eine gute Verkehrsanbindung, das
18 Gebiet liegt direkt am **Teltowkanal** - und das Gelände befindet sich mitten in
19 einem klassischen Wohngebiet. Und wir wollen die Planung für die Bebauung des
20 mit dem S-Bahnhof Osdorfer Straße sehr gut angebundenen ehemaligen Coca-Cola
21 Geländes mit dem Ziel von mehrgeschossigem Mietwohnungsbau statt wenigen
22 Eigentumsmaßnahmen überprüfen. Wenn sich auf dem südlichen Teil der ehemaligen

Bezirksgärtnerei an der Fischerhüttenstraße weiterhin nichts tut, dauerhaft nicht gebaut wird, braucht es auch dort eine Neuordnung hin zu Mehrfamilien-Mietwohnungsbau.

Städtebauliche Potenziale intelligent nutzen

Eingeschossige Supermärkte und andere flach bebaute Grundstücke sollen, wo möglich, mit Wohnungen überbaut werden - damit dort, wo bereits Infrastruktur und Versiegelung vorhanden sind, neuer **Wohnraum** entstehen kann. Das Planungsrecht soll so angepasst werden, dass **Wohnen auf Gewerbebauten** leichter möglich wird, ohne lokale Gewerbe zu verdrängen. Schlankere, investitionsfreundliche Regelwerke nach dem Vorbild einer vielfältigen „Berliner Mischung“ sollen gemischte Quartiere aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung stärken.

Günstige Bestandswohnungen erhalten

Der Großteil unseres Bezirks sind Bestandswohnungen und Bestandshäuser. Gerade hier gilt es, **günstigen Wohnraum** zu sichern. Wir wollen sicherstellen, dass Bürgerinnen und Bürger ohne Angst vor Verdrängung leben. Wenn preiswerte Häuser abgerissen, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden oder Sozialbindungen auslaufen, geht dieser bezahlbare Wohnraum verloren. Gleichzeitig führen **Eigenbedarfskündigungen** immer wieder zu Verdrängung – teils ohne tatsächlich bestehenden Eigenbedarf.

Wir wollen diesen Trend brechen: **Bezahlbare Wohnungen** müssen im Kiez bleiben und Mieter*innen Planungssicherheit bekommen. Der Abriss preiswerter Wohnungen soll die Ausnahme sein und **Sozialwohnungen** dauerhaft gesichert werden. Bei großen Neubauvorhaben in Bestandsgebieten setzen wir uns entsprechend dem Neuköllner Modell für einen **verpflichtenden Anteil an Sozialwohnungen** ein. Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger wollen wir bei der Vergabe von Grundstücken und Projekten priorisieren. Für studentisches Wohnen und Azubi-Wohnen sollen Kooperationen mit Hochschulen, Betrieben und Trägern ausgebaut werden, damit gemeinschaftliche, bezahlbare und gut angebundene Wohnprojekte entstehen.

Mieterschutz weiter verbessern

Der **Schutz von Mieter*innen** ist für uns **zentral**. Wir wollen, dass Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich erschwert werden. Eigenbedarfskündigungen sollen nur in klar geregelten, eng begrenzten Ausnahmen

möglich sein. **Mietwucher** und die Umgehung der Mietpreisbremse durch befristete Verträge oder überbezahltes möbliertes Wohnen sollen **konsequent verfolgt** werden. Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienappartements, etwa über Plattformen wie AirBnB, wollen wir wirksam bekämpfen. Dafür brauchen Wohnungsamt und Stadtentwicklungsamt ausreichend Personal und klare Zuständigkeiten für Kontrolle und Durchsetzung. Wir haben in dieser Wahlperiode einen Antrag gegen Mietwucher unterstützt - zwei feste Stellen sollen für die Verfolgung von Mietpreisüberhöhung im Bezirk eingerichtet werden.

Milieuschutzgebiete ausweiten

Milieuschutz ist ein wirksames Instrument, um Mieter*innen vor Luxussanierungen, überzogenen Modernisierungen und Verdrängung zu schützen und die soziale Struktur in den Kiezen zu erhalten. In der letzten Wahlperiode haben wir drei neue Milieuschutzgebiete im Bezirk ausweisen können. Wir wollen zusätzliche Untersuchungen im Bezirk durchführen. Damit können wir weitere **Gebiete unter Schutz** stellen, in denen hohe Mietpreise, spekulative Aufwertungen und soziale Entmischung drohen. So sichern wir bezahlbaren Wohnraum und lebendige Nachbarschaften.

Gegen Leerstand vorgehen

Gegen spekulativen Leerstand gehen wir entschieden vor. Investorinnen, die Häuser jahrelang ungenutzt lassen, während Wohnraummangel herrscht, sollen zum Handeln gezwungen werden. **Bau-, Modernisierungs-und Instandsetzungsgebote** gemäß **BauGB** sollen **konsequent angewandt** werden, um **langanhaltenden Leerstand** – wie am Hindenburgdamm, aber auch beim Hochhaus am Steglitzer Kreisel – zu **beenden**. Wo Eigentümerinnen mit Grund und Boden spekulieren und sich trotz angespannten Wohnungsmarkts dauerhaft weigern, zu bauen oder zu sanieren, sollen Zwangsgelder und als äußerstes Mittel auch **Enteignungen** (gegen Entschädigung) geprüft werden. Wohnraum ist zu wichtig, um ihn brachliegen zu lassen. Das Wohnungsaufsichtsgesetz und das Zweckentfremdungsverbotsgesetz bieten Möglichkeiten bis hin zur Einsetzung eines Treuhänders, die auch genutzt werden müssen: Eigentum verpflichtet.

Ökologisches und klimaangepasstes Wohnen

Wo neuer Wohnraum entsteht, soll er **klimaverträglich, flächensparend** und **ressourcenschonend** sein – mit hoher Energieeffizienz, guter Anbindung und einer starken sozialen Infrastruktur. So verbinden wir bezahlbares Wohnen mit konsequentem Klima- und Flächenschutz.

Wir wollen **Dachaufstockungen in Holz- und Holzhybridbauweise** gezielt
voranbringen und tiefgreifende Eingriffe in den Boden – etwa durch großflächige
Keller oder Tiefgaragen, die den natürlichen Grundwasserhaushalt stören – so
weit wie möglich vermeiden. Wohnquartiere sollen so entwickelt werden, dass sie
gegen stetig steigende **Hitzewellen** und **Extremwetter** gerüstet sind. **Regenwasser**
soll sinnvoll genutzt und schattenspendende Bäume und Pflanzen für nützliche
Insekten gefördert werden. **Denn entsiegelte Höfe, begrünte Dächer** und Fassaden
sowie wasserdurchlässige Wege tragen dazu bei, Hitze zu mindern, Starkregen
besser zu bewältigen und die Lebensqualität im Kiez zu erhöhen.

Ökologische Standards sind verbindlich in der Wohnungs- und Baupolitik
verankert. Wir wollen Bauherren dabei unterstützen, **Dachbegrünungen, Solar- und**
Retentionsdächer (Regenrückhaltedächer) umzusetzen. Eine bezirkliche
Handreichung mit klaren, praxistauglichen Regeln zur
Niederschlagswasserbewirtschaftung soll Planungssicherheit schaffen – für
Bauträger ebenso wie für private Eigentümer*innen. So wird Klimaanpassung zum
Standard und nicht zur Ausnahme.