

1 **DIE LINKE. Berlin**

2 **4. Landesparteitag**

3 **3. Tagung**

4 **23. November 2013**

5

6 **Antrag A 2**

7 **Wohnen ist ein Grundrecht - Programm für bezahlbares Wohnen und Berlin für alle**

8

9 Einreichender: Landesvorstand

10

11 Wohnen ist ein Grundrecht! Ein Dach über dem Kopf und ein geschützter Raum sind elementar für
12 ein selbstbestimmtes Leben und für das friedliche Zusammenleben in der Gesellschaft. Berlin ist
13 klassische Mieterinnen- und Mieterstadt. Und gerade die Mieterinnen und Mieter geraten immer
14 mehr unter Druck, ihre Wohnungen weiter bezahlen zu können oder sich eine neue suchen zu
15 können. Die steigenden Mietpreise führen dazu, dass immer mehr Berlinerinnen und Berliner aus
16 ihren Wohnungen vertrieben werden, dass sie ihre angestammten Kieze verlassen müssen. Die
17 Berliner Mischung von Menschen mit guten und mit geringen Einkommen, mit unterschiedlichen
18 Herkunftsn und Lebensstilen ist in akuter Gefahr.

19 Die Wohnung darf nicht auf ihren Marktwert reduziert werden. Niemand soll Angst haben, gekündigt
20 und verdrängt zu werden. Berlin braucht mehr bezahlbare Wohnungen – im Bestand, aber auch im
21 Neubau.

22 Wohnungspolitik ist deshalb auch Stadtentwicklungs- und Gesellschaftspolitik. Die Berliner Freiräume
23 und Grünflächen sind ein hohes Gut, sie stellen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle bereit,
24 unabhängig von Einkommen, Status und Herkunft. Gleichzeitig brauchen Neubauten auch Flächen.
25 Kleingartenanlagen sind akut bedroht oder bereits geschleift, manche weithin unbekannte und
26 dennoch geliebte Brache soll Bauland werden. Das Tempelhofer Feld und der Mauerpark sind die
27 bekanntesten Beispiele, bei denen auch wir vor der Frage stehen, auf der einen Seite notwendige
28 Freiräume für das gesellschaftliche Zusammenleben, für Natur und Umwelt, für das Stadtklima
29 verteidigen und ausweiten zu wollen und auf der anderen Seite gleichzeitig Flächen für Neubau
30 finden zu müssen. Dieser Widerspruch ist in jedem Einzelfall neu und vor allem mit der Bevölkerung
31 zu diskutieren und zu entscheiden. Wir wollen bei allen Bauvorhaben auf solchen Freiflächen, dass
32 nicht maximale Verwertung das Ziel ist. Wohnungen müssen für alle Berlinerinnen und Berliner
33 bezahlbar sein und öffentlicher Grund muss öffentlich bleiben.

34 In diesem Sinne schlagen wir ein wohnungspolitisches Programm für Berlin vor. Berlin braucht einen
35 wohnungspolitischen Kurswechsel mit folgenden Schwerpunkten: Stopp der Mietexplosion und
36 Bekämpfung der Immobilienspekulation, Erhalt bezahlbarer Wohnungsbestände, Nutzung
37 kommunaler Wohnungsbaugesellschaften für eine soziale Wohnungspolitik und Neustart im sozialen
38 Wohnungsbau, ohne in die Fehler des alten Systems zurückzufallen.

39

40 **Ausgangslage**

41 Steigende Mieten, Umwandlung, Verdrängung, Spekulation, exklusiver Neubau, zunehmende
 42 Wohnungsknappheit: Berlin ist zum Eldorado für Immobilienspekulanten und Investoren geworden.
 43 Wenn die einst städtische Wohnungsbaugesellschaft GSW von der ebenfalls börsennotierten
 44 Deutschen Wohnen übernommen werden sollte, befürchten Mieterinnen und Mieter zu Recht, dass
 45 ihr Zuhause noch stärker zum Spekulationsobjekt wird und ihre Rechte dem Renditestreben zum
 46 Opfer fallen.

47 Bezahlbare Wohnungen sind Mangelware. Das stellt insbesondere Menschen mit geringen und
 48 mittleren Einkommen vor enorme Probleme. Vor allem Menschen, die Transferleistungen wie
 49 Arbeitslosengeld II, Erwerbsminderungsrente oder Grundsicherung im Alter, beziehen haben genauso
 50 wie Wohnungslose und Flüchtlinge kaum noch eine Chance auf dem Wohnungsmarkt.

51 Der Senat redet über eine andere Wohnungspolitik, macht viel Wind um kleine Schritte und setzt vor
 52 allem auf teuren Neubau – getan hat er bisher wenig, was weiterhilft. Mehr denn je braucht es
 53 gesellschaftlichen Druck, um soziale Wohnverhältnisse und eine lebenswerte Stadt zu verteidigen
 54 bzw. zu schaffen.

55

56 **I. Forderungskatalog für bezahlbares Wohnen und soziale Stadtentwicklung**

57

58 **Bezahlbares Wohnen sichern - Mieten und Betriebskostenerhöhungen bremsen**

59

60 **1. Alle landesrechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen und konsequent anwenden:**

61 Bezirke und vor allem der Senat müssen mehr tun, um den bezahlbaren Wohnungsbestand zu
 62 schützen und Spekulation entgegenzutreten. Die LINKE fordert die CDU auf, ihre Blockade gegen
 63 die Umwandlungs-VO(*) aufzugeben.

64 Die erweiterte Kündigungsschutzklausel-VO(*) muss breit bekannt gemacht werden, damit
 65 betroffene Mieter/innen ihre Rechte wahrnehmen können. Das wieder eingeführte
 66 Zweckentfremdungsverbot(*) ist nicht ausreichend. Vor allem sind Ferienwohnungen für weitere
 67 zwei Jahre Übergangszeit vom Verbot ausgenommen. Zudem sind die Bezirke nicht ausreichend
 68 finanziell und personell ausgestattet, damit es wirken kann. Das gleiche gilt für das Vorgehen
 69 gegen Mietpreisüberhöhung(*).

70 Der Senat soll die Bezirke dazu anhalten und ggf. dabei unterstützen, Milieuschutz- bzw.
 71 Umstrukturierungs-VO(*) zu erlassen und mietdämpfende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen
 72 bei Bau- und Modernisierungsvorhaben(*) abzuschließen. Bei städtebaulicher Aufwertung im
 73 Rahmen von Stadtumbau oder Sanierung muss zugleich die Wohnbevölkerung vor Verdrängung
 74 geschützt werden. Deshalb soll die Vergabe von Städtebaufördermitteln(*) an bezirkliche
 75 Aktivitäten zur Mietdämpfung geknüpft werden.

76 Um Spekulation entgegenzuwirken, ist ein Modell mit einer differenzierten
 77 Grunderwerbssteuer(*) zu entwickeln. Für Immobilieninvestoren und –verwerter soll dabei ein
 78 stark erhöhter Steuersatz gelten, für Selbstnutzer ein deutlich geringerer. Gegen die Umgehung
 79 der Steuerpflicht muss der Senat mit bundespolitischen Initiativen aktiv werden.

80 Betriebskosten bilden schon lange die zweite Miete und steigen oft schneller als die Grundmiete.
 81 Auf einige Betriebskosten hat das Land direkten Einfluss. Wir erwarten, dass der Senat alle
 82 Möglichkeiten prüft und nutzt, die mietpreisdämpfend wirken - von der Senkung der
 83 Grundsteuer über kostengünstigeren Strom bis zur Einflussnahme auf die Wasserpreise.

84 2. Angemessene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft festlegen – Zwangsumzüge vermeiden:

85 Berlin braucht eine Neuregelung für die Kosten der Unterkunft(*) für
 86 Transferleistungsbeziehende Auch nach der letzten Änderung der Wohnaufwendungen-
 87 Verordnung(*) [WAV] fehlt eine bedarfsgerechte Regelung. Die Anpassung an den Mietspiegel
 88 2013 entspricht keinesfalls den Anforderungen, in zahlreichen Mietspiegelfeldern sind die
 89 Mieten höher als die Richtwerte. Der Senat hat die Richtwerte künstlich niedrig gerechnet. Das
 90 führt zu mehr Verdrängung, die Zahl der Zwangsumzüge steigt an. Gleichzeitig gibt es aber kaum
 91 mehr angemessenen Ersatzwohnraum, schon gar nicht im angestammten Kiez. Selbst für
 92 Menschen, die ihre Miete nicht mehr zahlen konnten und deshalb wohnungslos wurden, gibt es
 93 nicht ausreichend Wohnungen im geschützten Marktsegment. Deshalb müssen die Jobcenter
 94 über den Richtwerten liegende Wohnkosten übernehmen und auf Sanktionen verzichten.
 95 Transferleistungsbeziehenden muss im Streitfall eine Mieterberatung zugänglich sein, z.B. durch
 96 Finanzierung von Beratungsgutscheinen bzw. Mitgliedschaften in Mietorganisationen. Wir
 97 fordern, dass alle Wohnungen in einfacher und mittlerer Wohnlage sowie im alten sozialen
 98 Wohnungsbau als angemessen gelten müssen, für besonders nachgefragte kleine Wohnungen
 99 bzw. für begehrte Stadtteile müssen die Richtwerte der WAV höher liegen. Nur so wird es uns
 100 gelingen, die Vielfalt in den Kiezen zu erhalten und Zwangsumzüge zu verhindern.

101 3. Lösungen für den alten Sozialen Wohnungsbau finden:

102 Berlin braucht eine sozial verträgliche Lösung für die rd. 150.000 Wohnungen des alten Sozialen
 103 Wohnungsbaus. Dieser hat vor allem die Bauherren gefördert, nicht die Mieterinnen und Mieter.
 104 Nach Auslaufen der alten Regelungen sind jetzt in etlichen Objekten die Mieten explodiert.
 105 Mieterinnen und Mieter müssen vor untragbaren Mietsteigerungen geschützt werden. Nötig sind
 106 Mietausgleichszahlungen für betroffene Mieter/innen, die ansonsten nicht in ihren Wohnungen
 107 bleiben könnten, sowie die schnelle Novelle des Wohnraumgesetzes mit Einführung einer
 108 sozialen Richtsatzmiete(*) und Präzisierung der Regelungen zur Kostenmiete. Private
 109 Sozialwohnungsbestände sollen gezielt von Landesgesellschaften angekauft und nicht weiter
 110 ohne sozialen Effekt subventioniert werden. Ergänzend sind vertragliche Regelungen mit
 111 privaten Eigentümern zur Mietbegrenzung notwendig.

112 4. Auf Bundesebene für bezahlbares Wohnen aktiv werden:

113 Über Miethöhe und Mieterrechte wird zum großen Teil durch Bundesgesetze entschieden. Die
 114 sich daraus ergebende Mietpreisspirale muss auf der Bundesebene gebrochen werden. Berlin hat
 115 im Bundesrat seit dem Regierungsantritt von Rot-Schwarz 2011 nichts für soziales Wohnen
 116 unternommen. Im Gegenteil: Die Chance, das unsoziale Mietrechtsänderungsgesetz im
 117 Bundesrat zu stoppen, hat der Senat Anfang 2013 ungenutzt verstreichen lassen. Wenn der
 118 Senat es ernst meint mit einer neuen Wohnungspolitik, muss er entsprechende bundespolitische
 119 Initiativen (z.B. Abschaffung der Modernisierungumlagen und der erleichterten
 120 Räumungsmöglichkeiten, Kappung von Neuvertragsmieten, Verschärfung des

121 Wirtschaftsstrafrechts, Wohnraumförderung, Beschränkung des SCHUFA-Auskunftsrechts,
 122 Übernahme von Maklerkosten ausschließlich durch den Auftraggeber) ergreifen oder zumindest
 123 unterstützen. Das gilt auch für die Debatte um die Wiedereinführung der
 124 Wohnungsgemeinnützigkeit in Deutschland.

125 Insbesondere fordern wir eine Initiative des Landes Berlin zum Verbot von sogenannten „Share-
 126 Deals“ (*), bei denen Investoren mit legalen Tricks die Zahlung von Grunderwerbssteuer
 127 vermeiden können.

128 5. Mieterrechte ausbauen - Vermieterprivilegierung beenden:

129 Wenn Wohnungen knapp sind, wird es für Mieter/innen noch schwerer, ihre Rechte zu
 130 behaupten. Der Senat muss mehr tun, um Mieterrechte zu schützen und zu stärken. Über
 131 Regelungen zum Mieterschutz muss offensiv informiert werden. Von den Bezirksämtern und
 132 Jobcentern sollen unabhängige, offene Mieterberatungen angeboten werden, ggf. auch durch
 133 Beratungsgutscheine für Mieterorganisationen. Bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften
 134 muss die Mietermitbestimmung, z.B. durch Mieterbeiräte und baubegleitende Gremien,
 135 ausgebaut werden. Mieterinitiativen sollten aus öffentlichen Mitteln zur Förderung des
 136 Ehrenamts und durch fachliche Beratung unterstützt werden. Wir treten entschieden der Praxis
 137 von Vermieter/innen entgegen, Mieter/innen bei Streit um Mietminderungen oder
 138 Zahlungsrückstände aus der Wohnung zu drängen.

139 6. Zwangsräumungen verhindern

140 Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit, zumal in sozialen Härtefällen, müssen verboten
 141 werden. Die einseitige Privilegierung von Vermieterinteressen, z.B. durch Amtshilfe bei
 142 Räumungen, muss abgebaut werden. Räumungen per einstweiliger Verfügung sind bis zum
 143 ordentlichen Gerichtsverfahren auszusetzen. Insbesondere polizeiliche Großeinsätze, deren
 144 Kosten den Streitwert übertreffen, lehnen wir ab.

145 7. Kriterien für Mietspiegel 2015 verändern:

146 Ob preiswerter Wohnungsbestand, zum Teil mit einfachen Standards, erhalten bleibt, hängt auch
 147 vom Mietspiegel ab. Auf Bundesebene muss sich Berlin dafür einsetzen, dass alle
 148 Bestandsmieten in die Erhebung einbezogen werden. Für den Mietspiegel 2015 müssen die
 149 Kriterien neu festgelegt werden. Berlin hat hier Spielraum, der mietdämpfend wirken kann. Die
 150 wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale sowie Sondermerkmale bilden ein weit
 151 auslegbares Sammelsurium und gehen bei Rechtsstreitigkeiten meist zulasten der Mieterinnen
 152 und Mieter. Im Mietspiegel brauchen wir aber eindeutige Kriterien. Die Arbeitsgruppe
 153 Mietspiegel aus Vertreter/innen von Vermieter- und Mieterorganisationen sowie vom Senat
 154 muss transparent arbeiten. Mieter/innen müssen, insbesondere bei Änderungen der
 155 Wohnlageneinordnung, frühzeitig und umfassend informiert und einbezogen werden.

156 **Städtische Wohnungswirtschaft sozial ausrichten, ausweiten, wirtschaftlich stärken und**
 157 **demokratisieren**

158 8. Die wegen der Haushaltsnotlage 2003 mitgetragene Privatisierung der städtischen
 159 Wohnungsbaugesellschaft GSW war ein politischer Fehler, der DIE LINKE Berlin viel Vertrauen

160 gekostet hat. 2006 hat DIE LINKE im Koalitionsvertrag einen Privatisierungsstopp des städtischen
 161 Wohnungsbestandes durchgesetzt. Stattdessen soll der Bestand an städtischen Wohnungen
 162 durch Zukäufe und Neubau größer werden, das ist jetzt ein parteiübergreifendes Anliegen.
 163 Inzwischen ist der Bestand um rd. 14.000 auf rd. 285.000 Wohnungen gestiegen.

164 Statt eines für die Mietendämpfung wirkungslosen Mietenbündnisses braucht Berlin eine
 165 Neuausrichtung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften als zentrale Instrumente für eine
 166 soziale Wohnraumversorgung. Dafür muss der Senat die Eigentümerrolle anders wahrnehmen,
 167 die Gesellschaften müssen umgebaut und demokratisiert werden.

168 Die Unternehmensziele müssen entsprechend präzisiert werden, die Unternehmenssteuerung
 169 muss transparent erfolgen: Nötig sind klare Vorgaben zur sozialverträglichen Modernisierung, zur
 170 Sicherung der Mieterpartizipation bei Bauvorhaben und darüber hinaus. Privater
 171 Sozialmietwohnungs-Bestand soll gezielt angekauft und als bezahlbarer Wohnraum sowie
 172 teilweise als geschütztes Marktsegment gesichert werden.

173 Um diese Ziele zu erreichen, brauchen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine
 174 kontinuierliche Eigenkapitalstärkung. Dafür fordern wir jährlich 100 Millionen Euro aus dem
 175 Landeshaushalt.

176 Auf eine Gewinnabführung an den Landeshaushalt soll dauerhaft verzichtet werden. Die von der
 177 SPD-CDU-Koalition geplante Neuverschuldung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für
 178 den Wohnungsneubau lehnen wir ab. Diese führt zwangsläufig zu hohen Mieten und
 179 Mieterhöhungen im Bestand, weil anders die Rückzahlung der Kredite nicht möglich ist.

180 Für DIE LINKE Berlin hat der Ankauf von Wohnungsbeständen einen besonderen Stellenwert. Das
 181 gilt insbesondere für Wohnanlagen, die in den letzten Jahrzehnten privatisiert worden sind.
 182 Über bezahlbares Wohnen entscheiden vor allem die Miethöhen im Bestand. Hier kann mit
 183 effektivem Mitteleinsatz der öffentliche Einfluss auf den Wohnungsmarkt insgesamt erhöht
 184 werden. Diese Bestände können dauerhaft einer profitorientierten Mietpreisbildung und
 185 Bewirtschaftung entzogen werden.

186 Außerdem soll der Wohnungstausch ohne Mieterhöhungen und vertragliche Nachteile für
 187 Mieter/innen städtischer Wohnungsbaugesellschaften ermöglicht werden.

188 **Ausreichend Wohnraum bereitstellen - sozial, ökologisch, bedarfsgerecht – und finanzieren**

189 9. Berlin braucht eine neue soziale Wohnraumförderung:

190 Eine neue soziale Wohnraumförderung ist auf bezahlbare Mieten und dauerhafte Mietpreis- und
 191 Belegungsbindungen auszurichten und soll von städtischen Gesellschaften, Genossenschaften
 192 sowie innovativen und sozial orientierten Trägern getragen sein. Dafür soll neben dem
 193 Eigenkapitalzufluss an die städtischen Wohnungsunternehmen ein Wohnungsbaufonds für den
 194 Neubau, den Ankauf und die bauliche Ertüchtigung von Wohngebäuden mit einem Volumen von
 195 jährlich zunächst 30 Millionen Euro aus dem Landeshaushalt eingerichtet werden.

196 Rekommunalisierung von Wohnraum allein reicht nicht aus. Deshalb wird die Debatte über die
 197 Einrichtung eines kommunalen Sondervermögens zum Bau und zum Ankauf preiswerter

198 Wohnungen als dritte Säule der sozialen Wohnraumförderung zielgerichtet weitergeführt. Ziel ist
199 die Entwicklung eines alternativen Finanzierungs- und Trägermodells des sozialen Wohnungsbaus
200 unabhängig von privaten Banken und Steuerabschreibungsmodellen. Die LAG Städtebau und
201 Wohnungspolitik wird gebeten, an der stadtöffentlichen Debatte aktiv mitzuwirken und dem
202 Landesparteitag einen Beschlussvorschlag zu unterbreiten. Dabei sollen die von Mieterinitiativen
203 entwickelten Vorschläge einbezogen werden.

204 Neben der Schaffung und dem Erhalt von preiswertem, der Renditelogik entzogenem
205 Wohnungsbestand geht es auch um Strukturen, die eine demokratische Mitbestimmung bzw.
206 Selbstverwaltung der Mieter/innen ermöglichen.

207 Auch durch gezielte und kurzfristige Bereitstellung städtischer Liegenschaften soll ein sozial
208 ausgerichteter Wohnungsbau unterstützt werden. Geeignete Grundstücke sollen vorrangig an
209 städtische Wohnungsbaugesellschaften übertragen werden, Genossenschaften und Projekte mit
210 sozialem Anspruch sollen in Konzeptverfahren zum Zuge kommen, die Vergabe soll grundsätzlich
211 in Erbbaurecht erfolgen.

212 10. Stadt ist mehr als Wohnen:

213 Wenn Berlin gemäß den Prognosen und Planungen des Senats ein weiteres
214 Bevölkerungswachstum erwartet, kann die Verantwortung des Landes nicht bei der
215 Wohnungspolitik enden. Es geht mehr denn je um die zukünftige Lebensqualität der Menschen,
216 um das Miteinander von Wohnen und Arbeiten, um integrierte Stadtentwicklung statt
217 monofunktionaler Großprojekte. Deshalb ist es dringend notwendig, dem Stadtentwicklungsplan
218 Wohnen (*) einen, mit diesem abgestimmten, Stadtentwicklungsplan zur sozialen und kulturellen
219 Infrastruktur hinzuzufügen. Nur in diesem Einklang kommt die Stadt zu einem soliden
220 „Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030“.

221 Es geht um die quantitative und qualitative Entwicklung der Kinderbetreuungsangebote ebenso
222 wie um den Neubau und die Instandsetzung von Schulen und deren materielle und personelle
223 Ausstattung. Dafür brauchen die Bezirke auch geeignete Liegenschaften. Es geht um Spielplätze,
224 die sich vielfach in schlechtem Zustand befinden oder in vielen Wohngebieten ganz fehlen und
225 um ein vielfältiges Angebot für die Freizeitgestaltung von Kinder und Jugendlichen.

226 Auch in Berlin werden die Menschen immer älter. Auch die Zahl der Menschen mit Behinderung
227 und mit Mobilitätseinschränkungen wird weiter wachsen. Der Erhalt und Ausbau der
228 wohnortnahen Infrastruktur ist für alle, aber vor allem für diese Menschen besonders wichtig.

229 Statt den Geldhahn für öffentliche Bibliotheken, Musikschulen, Volkshochschulen, Galerien und
230 die einst so lebendigen lokalen Initiativen immer weiter zuzudrehen, fordern wir deren Erhalt
231 und Ausbau.

232 Statt auch die letzten Baulücken in der Innenstadt mit Beton zu füllen und den Bauherren zu
233 erlauben, sogar Kleingartenanlagen zu bebauen, muss das Stadtgrün seine unverzichtbare
234 Funktion für die Menschen ausfüllen können. Die bezirklichen Behörden für Naturschutz und
235 Grünflächen materiell und personell immer weiter auszudünnen, ist unverantwortlich. Anstatt
236 die Straßen mit immer mehr Autos zu verstopfen, geht es um eine Weiterentwicklung des ÖPNV.

237 Nicht das Streben nach Rendite, sondern die Bedürfnisse der Menschen müssen darüber
238 bestimmen, wie unsere Stadt aussieht.

239 Verantwortlich dafür sind im Wesentlichen die Bezirke. Damit sie den wachsenden Planungs- und
240 Bauaufgaben gerecht werden können, müssen sie personell und finanziell besser ausgestattet
241 werden. Rot-Schwarz plant Prämien für erteilte Baugenehmigungen auszuloben und Personal in
242 den Planungsämtern befristet aufzustocken. Das löst nicht das Problem. Für
243 Modernisierungsvorhaben fordern wir die Einführung einer generellen Genehmigungspflicht
244 ohne Genehmigungsfiktion nach Fristablauf.

245 11. Ausreichend Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen bereitstellen:

246 Die Kooperationsverträge des Landes zur Wohnungsversorgung besonders benachteiligter
247 Bevölkerungsgruppen (geschütztes Marktsegment (*), Wohnungen für Flüchtlinge) entsprechen
248 nicht mehr dem Bedarf, die vereinbarte Wohnungsanzahl wird seit Jahren nicht erreicht.
249 Mittlerweile reicht die noch von rot-rot vereinbarte Zahl auch nicht mehr aus. Das Controlling
250 der Verträge und Vereinbarungen ist dringend verbesserungsbedürftig.

251 Betreute Jugendwohnungen sind ebenfalls kaum noch zu bekommen, diese müssen in die
252 Kooperationsverträge des Senates mit den Wohnungsbaugesellschaften zusätzlich aufgenommen
253 werden. Hier muss der Senat schnell handeln.

254 Berlin ist für Studentinnen und Studenten bereits heute einer der teuersten Wohnungsmärkte in
255 Deutschland. Studentisches Wohnen muss bei der Neuausrichtung städtischer
256 Wohnungsunternehmen und in einem neuen Wohnungsbaufonds besonders berücksichtigt
257 werden. Das Vorhaben des Senates, in den nächsten drei Jahren 5000 zusätzliche Wohnungen für
258 Student/innen zu schaffen, ist weder hinsichtlich des geplanten Umfangs ausreichend noch
259 hinreichend konzeptionell und finanziell konkret.

260 Ältere Menschen und auch Menschen mit Behinderung haben einen besonderen Wohnbedarf,
261 der im bestehenden Wohnungsbestand nicht ausreichend gedeckt werden kann. Wir brauchen
262 altersgerechte und barrierefreie Wohnungen – und das zu bezahlbaren Mieten. Im Neubau geht
263 das nur, indem altersgerechte und barrierefreie Wohnungen gefördert und mietpreis- und
264 belegungsgebunden vergeben werden. Bei Mieterumbauten, die das Leben in der eigenen
265 Wohnung erleichtern, dürfen die Wohnungsunternehmen nicht länger darauf bestehen, dass bei
266 einem Umzug der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist.

267 12. Diskriminierung abbauen - Gleichberechtigten Zugang zum Wohnungsmarkt gewährleisten:

268
269 Menschen mit Einwanderungsgeschichte, Menschen mit nicht-deutsch klingenden Namen und
270 people of colour sind nach wie vor erheblichen Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt
271 ausgeliefert. Deswegen braucht Berlin im Rahmen der sozialen Stadtentwicklung geeignete
272 Maßnahmen gegen die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Mit den verschiedenen
273 Akteurinnen und Akteuren der Berliner Wohnungswirtschaft, den Mieterorganisationen sowie
274 Vertreterinnen und Vertretern von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffener
275 Gruppen soll ein Maßnahmenpaket entwickelt werden, das u.a. umfasst: Beauftragung einer
276 empirisch fundierten Studie zu Formen und Ausmaß von Diskriminierungen auf dem Berliner

277 Wohnungsmarkt und Maßnahmen zur Unterstützung von wohnungswirtschaftlichen
 278 Akteurinnen und Akteuren und ihren Mitarbeitenden zum Erkennen von Diskriminierungen
 279 aufgrund bestimmter Merkmale und zur Stärkung ihrer Handlungskompetenz. Es soll geprüft
 280 werden, ob ein Landesantidiskriminierungsgesetz den Schutz vor Diskriminierungen auf dem
 281 Wohnungsmarkt verbessern und wie ein Interventionssystem aufgebaut werden kann, das
 282 sowohl eine koordinierende und in Konfliktfällen vermittelnde Stelle als auch Anlaufstellen
 283 beinhaltet, an die sich die Betroffenen wenden können, die sich bei der Wohnungssuche bzw. in
 284 ihrem Wohnumfeld diskriminiert fühlen.

285 13. Gute Bedingungen für mehr Wohnungsbau schaffen

286 Wenn der Wohnungsbau in Berlin anziehen soll, muss Gute Arbeit auf dem Bau nicht nur gut
 287 bezahlt werden: sichere Arbeitsbedingungen, tarifliche Bezahlung und die Einhaltung der
 288 geltenden Mindestlöhne für alle hier Beschäftigten, Kontrolle öffentlicher Bauten nach dem
 289 Vergabegesetz gehören dazu. Außerdem soll eine Preisaufsicht konjunkturell steigenden
 290 Baupreisen, etwaigen Preisabsprachen und Kartellen entgegenwirken.

291 14. Stadtvertrag für bezahlbares Wohnen und soziale Stadtentwicklung initiieren:

292 Berlin braucht kein wirkungsloses Mietenbündnis mit seinen eigenen Gesellschaften, sondern
 293 Vereinbarungen mit Akteur/innen der Wohnungswirtschaft, Mieterorganisationen,
 294 Bürgerinitiativen und Bezirken. Es geht um verbindliche Verabredungen zur Ausgestaltung neuer
 295 sozial und funktional gemischter Baugebiete, zur Bereitstellung eines relevanten Anteils
 296 bezahlbarer Wohnungen auch bei Vorhaben von privaten Investoren, zur Beteiligung an den
 297 Investitionen für soziale Infrastruktur. Gegenstand können auch Modellvorhaben zur Um- u.
 298 Nachnutzung für Wohnen sowie zur sozialverträglichen energetischen Sanierung sein.

299 **II. Positionen zu aktuellen stadträumlichen Schwerpunkten**

300 Es ist das herausragende Merkmal Berlins als soziale Metropole und damit eine wichtige
 301 gesamtstädtische Aufgabe, in allen Stadtteilen eine soziale Mischung aufrecht zu erhalten oder
 302 zu fördern. Einer weiteren Entmischung muss aktiv entgegengewirkt werden. In sozial
 303 benachteiligten Gebieten müssen öffentliche Angebote und Räume besonders qualifiziert
 304 werden. Die betroffenen Bezirke müssen gestärkt werden. Wo Entmischung bereits
 305 stattgefunden hat, muss durch neuen sozialen Wohnungsbau oder Kauf von Belegungsrechten
 306 die soziale Mischung gezielt gefördert werden.

307 Die Berliner Stadtentwicklung ist mehr denn je in Bewegung. Immer öfter formieren sich
 308 Bündnisse zum Widerstand gegen konkrete Vorhaben und für Alternativen. Hier bezieht die
 309 LINKE Berlin Position, unterstützt lokale Initiativen, trägt Vorschläge ins Parlament. Wir wollen
 310 der Entwicklung gemeinsam eine andere Richtung geben, Alternativen für eine soziale und
 311 lebenswerte Stadt entwickeln. Die Beispiele stehen dafür exemplarisch.

312 Alexanderplatz und östliche Innenstadt:

313 Wir wollen bezahlbares Wohnen auch in der Innenstadt erhalten und ausweiten: Da sich die
 314 östliche Innenstadt von westlichen Stadtzentren mit ihren Geschäfts- und Büroflächen durch
 315 großangelegten Wohnungsbau unterscheidet, existieren noch heute mehrere 1000 Wohnungen

316 rund um den Alexanderplatz, die allesamt nicht zum Luxussegment zählen. Durch die bauliche
 317 Verdichtung, durch neue Bauprojekte und aufgrund historisierender Planungen zur Überbauung
 318 der Freifläche zwischen Alexanderplatz und Spree stehen diese Wohngebiete stark unter Druck.
 319 Grün- und Freiflächen werden vernichtet, der Nachkriegsstädtebau und damit die Wohnqualität
 320 in diesen Gebäuden entwertet.

321 DIE LINKE fordert, bei den aktuellen Planungen eine behutsame Integration des Bestehenden
 322 und bezahlbarer Wohnungen. Das Wohnen im Zentrum soll nicht ein Privileg der Reichen sein.
 323 Auch bei Neubauprojekten soll es Wohnungen mit bezahlbaren Mieten geben. Der
 324 Wohnungsbestand muss geschützt und qualifiziert werden. Mieterinnen und Mieter dürfen nicht
 325 verdrängt werden. Deswegen brauchen wir den Schutz aller Wohngebäude vor Abriss und
 326 Zweckentfremdung. Was in der Wilhelmstraße passiert, ist ein Skandal. Gebäude mit guten
 327 Wohnungen sollen, obwohl sie nicht einmal 30 Jahre alt sind, abgerissen werden, weil sie
 328 Luxusprojekten im Weg stehen. DIE LINKE fordert von Senat und Bezirk die Nutzung aller
 329 Möglichkeiten für deren Erhalt und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

330 Modernisierung von Altbaugebieten: Von Pankow bis Köpenick

331 Die notwendige bauliche Ertüchtigung von Altbauten darf nicht zu unbezahlbaren Mieten führen.
 332 Gerade öffentliche Wohnungsunternehmen sollten Vorbild sein. Die Realität sieht leider anders
 333 aus. Ähnlich privaten Wohnungsanbietern schöpft z.B. die städtische Wohnungsbaugesellschaft
 334 GESOBAU gesetzlich zulässige Mieterhöhungsspielräume aus. Sie plant in Pankow und
 335 Weißensee, Wohnungen zu modernisieren und nach Modernisierung Mieten weit über dem
 336 Mietspiegel zu verlangen. Somit trägt die GESOBAU zum Mietpreisanstieg bei, anstatt
 337 mietdämpfend zu wirken. Dagegen wendet sich der Pankower Mieterprotest und wird von der
 338 LINKEN aktiv unterstützt.

339 Das Mietenbündnis des Senats setzt solchen Vorhaben nichts entgegen, sie sind sogar
 340 Mietenbündnis-konform. Die städtischen Wohnungsunternehmen dürfen auf den Oberwert des
 341 Mietspiegels eine fiktive Betriebskosteneinsparung aufschlagen. DIE LINKE fordert auch deshalb
 342 eine Korrektur der wohnungspolitischen Vorgaben an die städtischen Wohnungsunternehmen.
 343 Wir wollen, dass Mieten nach Modernisierung innerhalb des Mietspiegels liegen und nicht
 344 darüber. Mietendämpfend sollen die städtischen Wohnungsunternehmen auch dadurch wirken,
 345 dass nur die Maßnahmen umgesetzt werden, die gesetzlich zwingend sind oder von
 346 Mieter/innen ausdrücklich gewünscht werden. Voraussetzung dafür ist eine wirksame
 347 Beteiligung der Mieter/innen an den Planungen.

348 Der Aufwertungsdruck ist überall in der Stadt spürbar, auch in den Außenbezirken. Durch
 349 Modernisierungsabsichten privater Eigentümer drohen erhebliche und vielfach untragbare
 350 Mieterhöhungen. So gibt es z.B. im denkmalgeschützten Märchenviertel in Köpenick, das von der
 351 GSW an private Investoren verkauft worden ist, noch bezahlbare Mieten unter dem
 352 Mietspiegeldurchschnitt. Die geplante Modernisierung würde erhebliche Mietsteigerungen, z.T.
 353 Verdopplungen, nach sich ziehen. Protest und Engagement von Bewohner/innen haben die
 354 Eigentümer zu Verhandlungen über eine Vereinbarung zur sozialverträglichen Modernisierung
 355 gezwungen. Auch für das derzeit noch preiswerte Wohngebiet an der Wartenberger Straße in
 356 Hohenschönhausen existieren Modernisierungspläne der neuen privaten Eigentümer mit

357 vergleichbaren Folgen. Auch hier haben die Bewohner/innen Verhandlungen mit dem
358 Eigentümer und eine offene Mieterberatung durchgesetzt.

359 Und das sind nur zwei Beispiele von vielen, wo sich Mieter/innen wehren. In Pankow, Köpenick
360 und anderswo protestieren sie und schließen sich zusammen. Sie wollen bleiben und die Mieten
361 nach Modernisierung bezahlen können. Sie wenden sich an die Politik in Bezirken und auf
362 Landesebene mit der Bitte und um Unterstützung.

363 DIE LINKE unterstützt aktiv die Mieterinnen und Mieter. Sie fordert für derartige Gebiete die
364 Aufstellung von Milieuschutzverordnungen und eigentümerunabhängige Mieterberatungen. Die
365 Bezirke sollen öffentlich-rechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümern schließen. Ziel soll
366 dabei sein, dass Mietermitbestimmung z.B. durch Baubeiräte ermöglicht wird, dass
367 Modernisierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung der Mieterinnen und Mieter durchgeführt
368 werden und dass kostengünstige Modernisierungsvarianten zur Abstimmung gestellt werden.
369 Öffentliche Förderprogramme von KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und IBB
370 (Investitionsbank Berlin) sollen verpflichtend sein, um die umlagefähigen Kosten zu senken.

371 Zukunft Großsiedlung Ost: Beispiel Thälmann-Park

372 Der Thälmann-Park ist eines der wenigen Gebiete im Prenzlauer Berg, wo Wohnen für Haushalte
373 mit niedrigem bis mittlerem Einkommen noch bezahlbar ist. Die große Vermieterin vor Ort, die
374 städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG, plant eine Modernisierung ihrer Hochhäuser,
375 wodurch starke Mietsteigerungen drohen. Geplant ist außerdem eine bauliche Verdichtung, in
376 Kooperation mit dem Bezirk und privaten Investoren. Der Kiez mit seinen noch bezahlbaren
377 Mieten, mit seinem öffentlichen Raum und Grün steht unter Druck.

378 DIE LINKE unterstützt die Bewohnerinitiative und erwartet von der GEWOBAG eine kooperative
379 und sozialverträgliche Modernisierungsplanung. Sie setzt sich dafür ein, dass für solche großen
380 Vorhaben in Bezirken vorsorglich Bebauungspläne aufgestellt werden, mit denen Grünflächen
381 gesichert werden und Baugenehmigungen ohne demokratische Beteiligung unmöglich sind. Die
382 Entwicklung eines Kiezes soll in Bewohnergremien zusammen mit der Bezirks- und Landesebene
383 frühzeitig öffentlich beraten und transparent begleitet und dokumentiert werden.
384 Bürgerbeteiligung ist das A und O. Wenn Veränderungen anstehen, sollen Bürgerwerkstätten
385 einberufen oder andere partizipative Planungsformen angewandt werden, deren Ergebnisse
386 bindend sind.

387 Herausforderungen für Großsiedlungen am Stadtrand: Beispiel Marzahn Nord und Hellersdorf 388 Nord

389 Bisher weniger nachgefragte Gebiete in einigen Außenbezirken werden zunehmend zum Zielort
390 für aus der Innenstadt verdrängte Menschen. Zum einen bestehen bei Zuziehenden Vorbehalte
391 gegen diese Stadtteile, obwohl auch hier die Wohnzufriedenheit und Lebensqualität hoch ist.
392 Zum anderen bestehen Befürchtungen und Hinweise darauf, dass eine sich verändernde
393 Sozialstruktur zu neuen Problemen führt oder bestehende verschärfen kann.

394 In Marzahn-Hellersdorf sind in einigen Quartieren beispielhaft die sozialen Auswirkungen der
395 Verdrängung von Mieter/innen aus aufgewerteten Stadtteilen zu erkennen. Eine soziale
396 Durchmischung ist für einige Quartiere nicht mehr gegeben, das bestätigen auch die städtischen

397 Wohnungsbaugesellschaften. Der Wohnungsleerstand ist in den beiden Großsiedlungen von
 398 Marzahn-Hellersdorf jedoch so weit zurückgegangen, dass auch hier kaum noch bezahlbarer
 399 Wohnraum angeboten wird. Umso wichtiger ist es, dass der derzeitige Bestand an bezahlbaren
 400 Wohnungen erhalten bleibt. Die Eignung von Milieuschutzverordnungen zur Erreichung dieses
 401 Ziels muss geprüft werden. Bei der gesamtstädtischen Planung für neue Wohnungen müssen
 402 auch Standorte für Geschosswohnungsbau im Bezirk Marzahn-Hellersdorf berücksichtigt werden.

403 Zukunft Großsiedlung West: Beispiel Kottbusser Tor

404 Rund um das Kottbusser Tor befinden sich über 6.000 Sozialwohnungen. Die Mieten liegen
 405 wegen des Förderabbaus größtenteils über dem Mietspiegeldurchschnitt. Die Folge ist: Die
 406 Mieterinnen und Mieter müssen einen immer höheren Anteil ihres niedrigen Einkommens für die
 407 Miete aufbringen oder zahlen die Miete bereits aus den Regelsätzen ihres Transfereinkommens,
 408 weil die Kosten der Unterkunft nicht mehr voll übernommen werden.

409 Seit Anfang 2012 protestiert die Mietergemeinschaft Kotti&Co engagiert und kreativ gegen
 410 Mietenanstieg und Verdrängung. Die Mieterinnen und Mieter brauchen schnelle Lösungen für ihr
 411 Problem. Die individuelle Unterstützung von Mieter/innen mit geringem Einkommen aus
 412 Landesmitteln muss bedarfsgerecht aufgestockt und unbürokratisch gewährt werden, um
 413 Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit zu verhindern. Aufforderungen zur Kostensenkung
 414 vom Jobcenter müssen ausgesetzt, die Mietkosten übernommen werden.
 415 Mieterhöhungsverlangen und die Betriebskostenhöhe müssen auf Rechtmäßigkeit überprüft und
 416 ggf. zurückgewiesen werden. Mangelnde Instandhaltung muss geahndet werden.

417 DIE LINKE tritt für den gezielten Ankauf von insbesondere innerstädtischen Objekten des alten
 418 sozialen Wohnungsbaus durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein. Dadurch würden
 419 auch die Kosten für die Nachförderung Privater entfallen. In einem von Kotti & Co
 420 vorgeschlagenen Modellprojekt soll in Kreuzberg der Ankauf privater Sozialwohnungen durch
 421 städtische Gesellschaften erfolgen, vorzugsweise durch diejenigen, die bereits Bestände im
 422 Umfeld haben und diese gemeinsam mit den neu hinzu kommenden optimaler bewirtschaften
 423 kann. Im Gegenzug sollen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften
 424 Rückzahlungsforderungen des Landes aus alten Förderprogrammen erlassen werden.

425 Potentielle Aufwertungsgebiete – Beispiel Nord-Neukölln

426 Für Aufwertungsgebiete oder solche, für die eine Aufwertung in nächster Zeit zu erwarten ist,
 427 müssen von den Bezirken Milieuschutzverordnungen erlassen werden. Das beste Beispiel ist
 428 Nord-Neukölln, wo die Mieten überdurchschnittlich ansteigen. Mit der Schließung des Flughafens
 429 Tempelhof war klar, dass der Druck auf den Schillerkiez steigen wird. Die Verdrängung, die
 430 derzeit stattfindet, ist durch bezirkliches Nichthandeln erst ermöglicht worden. Neukölln ist einer
 431 der Bezirke, die den Erlass derartiger Satzungen ablehnen. Die Verweigerungshaltung des
 432 Bezirkes folgt der zynischen Logik des SPD-Bezirksbürgermeisters, dass ein
 433 Bevölkerungsaustausch hier wünschenswert sei.

434 Soweit dürfen wir es nicht kommen lassen. Die Instrumente sind vorhanden, müssen verbindlich
 435 in allen Bezirken genutzt und um einen stadtweiten Genehmigungsvorbehalt für die
 436 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ergänzt werden. Nur so kann die Struktur aus

437 bezahlbaren, durchschnittlich ausgestatteten Wohnungen samt ihrer Bewohnerinnen und
 438 Bewohner erhalten bleiben. Neben Nord-Neukölln sind derzeit v.a. Moabit und Wedding
 439 Gebiete, die eines besonderen Schutzes bedürfen.

440 Tempelhofer Feld:

441 Das Tempelhofer Feld als großartigen Freiraum für alle möchten wir erhalten. Es ist eine
 442 einzigartige Freifläche, die allen Berlinerinnen und Berlinern für vielfältige Freizeitaktivitäten und
 443 Muße zur Verfügung steht, und zwar unabhängig von Einkommen, Status und Herkunft.

444 Wir fordern deshalb weiter ein Moratorium für die weitere Planung des Tempelhofer Feldes.
 445 Damit soll einer breiten stadtpolitischen Debatte und breiter Beteiligung der Bürgerinnen und
 446 Bürger in den anliegenden Wohngebieten und Bezirken, aber auch der ganzen Stadt der Weg zur
 447 Mitgestaltung geöffnet werden.

448 Der Senat treibt ungeachtet dessen seine Planungen, das Tempelhofer Feld zu bebauen voran,
 449 ohne deren Folgen zu diskutieren. Mietsteigerungen und Verdrängung in den umliegenden
 450 Gebieten finden bereits heute statt.

451 Deshalb lehnen wir den Masterplan des Senats ab, weil die vorgesehenen Bauflächen viel zu
 452 umfangreich sind und den einmaligen Charakter des Ortes zerstören. Um die Planung des Senats
 453 zu stoppen, unterstützen wir das Ansinnen des Volksbegehrens 100% Tempelhofer Feld.

454 Berlin braucht für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen geeignete Bauflächen. In der
 455 Abwägung von Erschließungskosten, ökologischen Eingriffen und der Nutzung vorhandener
 456 Infrastruktur von der Kanalisation bis zur Kita ist nur eine Bebauung entlang des Tempelhofer
 457 Damms vertretbar, um den Wohnungsneubau von bis zu 1000 Wohnungen durch städtische,
 458 genossenschaftliche oder gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften zu ermöglichen,
 459 die dauerhaft mietpreis- und belegungsgebunden sein müssen, das heißt vor allem für Menschen
 460 mit geringen Einkommen bezahlbar sind; um gedeckte Sportflächen als Ergänzung zum
 461 bisherigen Sportangebot zur Verfügung zu stellen; um Kitas, Schulen und Sozialeinrichtungen
 462 Erweiterungsflächen bzw. neue Flächen zur Verfügung zu stellen und um die Ansiedlung der ZLB
 463 zu ermöglichen.

464 Alle anderen Bauflächen, ob am Schillerkiez, am Südrand des Feldes oder am Columbiadam,
 465 lehnen wir ab. Die Funktion als Naherholungsfläche für die Bewohner/innen der näheren und
 466 fernerer Umgebung und auch als Zielort für Tourist/innen erfordert die Erreichbarkeit mit
 467 öffentlichen Verkehrsmitteln. Die verkehrliche Erschließung muss von Anfang an mitgeplant
 468 werden.

469 Wir wollen das Tempelhofer Feld als öffentliche Freifläche erhalten und Orte zum Gedenken an
 470 die Zwangsarbeit während der NS-Zeit schaffen.

Anlagen zum Antrag (stehen nicht zur Beschlussfassung):

Information 1 Projektübersicht – es geht auch anders (wird nachgereicht)

Information 2 Auswertung parteiinterne Umfrage zur Wohnungspolitik

Information 3 Glossar (für alle mit (*) gekennzeichneten Begriffe) – wird nachgereicht

Information 4 Veranstaltungsbericht 19.10.2013 (wird nachgereicht)

471

472

--