

FRAKTIONSVORSTAND

3 SÄULEN UND 5 VORSCHLÄGE FÜR EIN ANGEMESSENES DACH ÜBER DEM KOPF

1 **Das Ziel ist Gutes Wohnen für alle**

2 Unser Ziel ist die ausreichende Versorgung der Berliner*innen mit angemessenen Wohnungen.
3 Wohnungen, die sie sich auch leisten können. Wir wollen verhindern, dass Menschen aus
4 ihren Wohnungen verdrängt werden, und wir wollen eine soziale Mischung in den Quartieren
5 erhalten. Um gegen einen immensen Marktdruck auch nur annähernd wirksam sein zu
6 können, müssen wir uns mit allen zu Verfügung stehenden Instrumenten befassen. Es geht
7 darum, alle Potentiale zu erschließen – im Neubau von preiswerten Mietwohnungen, bei der
8 Mietenregulierung, bei der Behinderung von Spekulation, bei der bedarfsgerechten Nutzung im
9 Bestand.

10 Was die Mieterinnen und Mieter in Berlin erwarten, sind:

- 11 • mehr Wohnungen, um alle Wohnungssuchenden in der wachsende Stadt zu versorgen,
- 12 • mehr günstige Wohnungen, um auch den Mieter*innen mit geringen Einkommen ein
- 13 leistbares Wohnen zu ermöglichen,
- 14 • mehr Belegungsbindungen, um Diskriminierungen entgegenzuwirken und auch für
- 15 besondere Bedarfsgruppen den Zugang zur Wohnungsversorgung zu sichern,
- 16 • ein effektiver Mieterschutz, um die bestehenden Mietverhältnisse vor Verdrängung und
- 17 Mietpreistreiberei zu verteidigen,
- 18 • die Unterstützung bei der bedarfsgerechten Nutzung der bestehenden Wohnungsstrukturen
- 19 in Berlin.

20 Der **Dreischritt aus Wohnungsbau, Mieterschutz und bedarfsgerechter Nutzung** ist
21 bei der Bewältigung der Berliner Wohnungsfragen gleichermaßen wichtig. Nichts davon
22 ist verzichtbar, nichts davon ist einfach. Beim Neubau, beim Mieterschutz und auch bei
23 der Ermöglichung einer bedarfsgerechten Nutzung stehen wir einer Reihe von Problemen
24 gegenüber, die jeweils seriös bearbeitet werden müssen und nicht zum Vehikel für politische
25 Blockaden gemacht werden sollten.

26 Wir, die Linksfraktion Berlin, stellen uns den komplexen Herausforderungen der Berliner

27 Wohnungskrise und werden uns dabei nicht von einer Betonideologie leiten lassen, die
28 den Erfolg der Wohnungspolitik nur an den Neubauzahlen misst. Berlin braucht eine
29 soziale, bedarfsorientierte Wohnungspolitik auf Grundlage von Indikatoren wie Leistbarkeit,
30 Angemessenheit, Haushaltsgroßen, Wohnflächenbedarf, Barrierefreiheit, Versorgung mit
31 sozialer, medizinischer und kultureller Infrastruktur und die Unterbringung von Menschen mit
32 besonderem Bedarf.
33 In der Koalitionsvereinbarung haben wir uns auf eine sozial gerechtere, intelligente,
34 nachhaltige, inklusive und partizipative Stadtentwicklung im Neubaubereich und im Bestand
35 verständigt. Dazu stehen wir und daraus entwickeln wir unsere politische Agenda.
36 Wir wollen eine soziale Wohnungsversorgung für Haushalte mit kleinen und mittleren
37 Einkommen in der Stadt gewährleisten. Um dieses Ziel zu erreichen, brauchen wir für unsere
38 Stadt maßgeschneiderte Konzepte, um die wenigen noch vorhandenen Flächen so effektiv
39 wie möglich zu gestalten und den bereits existierenden Bestand bestmöglich auszunutzen.
40 Wir setzen dabei auf die fünf B's der sozialen Wohnungspolitik: **Bauen, Beteiligung, Bestand,**
41 **Boden, Bauhütte.**

42 **B WIE BAUEN**

43 **Neubau: sozial, integrativ und nachhaltig gestalten**

44 Neubau ist Stadtentwicklung – Neubau muss als Stadtentwicklung begriffen werden.¹
45 Stadtentwicklung ist mehr als nur Wohnen. Entscheidend darf nicht sein, wie viele Wohnungen
46 sich auf einer gegebenen Fläche realisieren lassen, sondern welchen Mehrwert eine
47 städtebauliche Neuordnung mit sich bringt. Es geht um das lebenswerte Berlin für alle.
48 Die Entwicklung von Stadtquartieren bedeutet auch die Schaffung, den Erhalt und die
49 Rückgewinnung öffentlicher Räume, auch unkommerzieller Freiräume, für jene Nutzungen
50 des städtischen Raums, die unter den Bedingungen einer spekulationsgetriebenen
51 Stadtentwicklung immer stärker unter Druck geraten.
52 Wir dürfen im Kampf gegen die Wohnungsnot nicht Nutzungsziele gegeneinander ausspielen
53 und wertvolle Ressourcen dauerhaft vernichten. Die Wohnungsfrage kann weder auf Kosten
54 kleingewerblicher, (sub-)kultureller Nutzungen oder Erholungsflächen, des Klimaschutzes
55 oder einer umweltfreundlichen Verkehrspolitik gelöst noch über die Köpfe der Berliner*innen
56 hinweg entschieden werden.
57 Die dezentrale Kooperation zwischen den verschiedenen Ressorts (z.B. Umwelt & Verkehr,
58 Wirtschaft, Bildung) sowie zwischen Senat und Bezirken muss dafür gestärkt und frühzeitiger
59 organisiert werden. Auch müssen Städtebauliche Planungen frühzeitig und regelmäßig mit
60 den zahlreichen anderen Strategien und Programmen wie z.B. dem Stadtentwicklungsplan
61 (StEP) Industrie und Gewerbe, dem StEP Zentren, dem Landschaftsprogramm
62 einschließlich Artenschutzprogramm, der Strategie Stadtlandschaft, dem StEP Klima, dem
63 Friedhofentwicklungsplan, dem Kleingartenentwicklungsplan, der Forstlichen Rahmenplanung,
64 den Sozialen Infrastrukturkonzepten der Bezirke und dem StEP Soziale Infrastruktur
65 abgestimmt und synchronisiert werden.
66 Der Schutz der Grün- und Freiflächen bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere muss bei
67 allem Druck aufrechterhalten werden – dies ist eine verantwortungsvolle Aufgabe, der

¹ Siehe „Faktenzettel Wohnungsbau R2G Berlin 2017 (Stand: 31.01.2018)“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

68 wir uns stellen. Kleingartenkolonien, die bereits eine 100jährige Tradition haben, die im
69 Flächennutzungsplan oder durch einen Bebauungsplan gesichert sind, werden wir nicht
70 ersatzlos aufgeben. Wälder, Parks und Kleingärten sind kein Luxus, den eine Stadt opfern
71 kann.
72 Unser Ziel muss es sein, dort, wo Nutzungskonflikte entstehen, eine angemessene Abwägung
73 zwischen Bestandsschutz und ortsnahe Flächenausgleich zu treffen. Dazu müssen wir in
74 einem partizipativen Prozess Bestandsschutzkonzepte und Konzepte für einen ortsnahe
75 Flächenausgleich entwickeln.

76 **B WIE BETEILIGUNG**

77 **Die Stadt gemeinsam mit allen gestalten – Partizipation als Grundlage unseres** 78 **Handelns**

79 Ansprüche der Bewohner*innen an ihre Stadt dürfen nicht als lästiges und bremsendes
80 Hemmnis angesehen werden. Im Gegenteil: Partizipation ist eine Bereicherung und muss eine
81 Selbstverständlichkeit werden.

82 Die Menschen, die in der Stadt leben, bringen wichtige Kenntnisse in den Planungsprozess
83 ein. Mit der breit angelegten Partizipation werden Mehrwerte für den Kiez geschaffen. Die
84 dort lebenden Berliner*innen wissen am besten, woran es vor Ort fehlt: Sind es Ateliers,
85 ist es ein Schwimmbad, eine Schule, ein Sportplatz, eine Kita, ein Ärztezentrum? Gibt es
86 Barrieren für Menschen mit Behinderungen oder Senior*innen, die beseitigt werden müssen?
87 Nur die Bewohner*innen des Kiezes haben diese Erfahrungswerte. Diese zu nutzen, in die
88 Planungen mit einfließen zu lassen und damit zu verdeutlichen, dass mit den geplanten
89 Vorhaben auch Vorteile für alle entstehen, schafft eine höhere Akzeptanz von Neubau- und
90 Nachverdichtungsvorhaben.

91 Konkret heißt das u.a., dass bei Neubauvorhaben und der Entwicklung von Stadtquartieren
92 die Anwohner*innen sowie weitere Betroffene frühzeitig, d.h. im Falle städtebaulicher
93 Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen bereits in der Voruntersuchungsphase, und in
94 allen wesentlichen Planungs- und Umsetzungsphasen umfassend unter Berücksichtigung der
95 Leitlinien für Bürgerbeteiligung und räumliche Planung (LLBB) eingebunden werden. Es gibt
96 bereits viele Formate der Beteiligung von Einwohner*innen bei geplanten Neubauvorhaben.
97 Wir wollen diese evaluieren und nutzbar machen. Schon jetzt lässt sich aber bilanzieren, dass
98 der gängige Vorbehalt, Partizipation verzögere Prozesse, unzutreffend ist.

99 **B WIE BODEN**

100 **Der Platz ist begrenzt**

101 Der Platz für Wohnungsbau ist in einer Stadt naturgemäß begrenzt. Neubau konkurriert mit
102 anderen privaten und öffentlichen Bedürfnissen um diesen Platz. Wir richten unsere Politik
103 darauf aus, sozialem Wohnungsneubau Vorrang gegenüber privatem Verwertungsinteresse
104 zu geben. Um neue Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, sollen weitere
105 Wohnungsbaupotenziale durch Aufstockung in landeseigenen und genossenschaftlichen
106 Beständen geprüft und ggf. unterstützt werden.

107 Bestehenden Flächenkonkurrenzen zwischen sozialem Wohnungsbau, Räumen für
108 Künstler*innen, Schul- und Kitaneubau, der Unterbringung von Geflüchteten und
109 Wohnungslosen sowie der Bereitstellung von ausreichend Trägerwohnungen für die
110 Jugendhilfe und die sozialen Träger sind nicht durch allgemeine Unter- oder Überordnung

111 dieser Zwecke aufzulösen – denn wir brauchen alles. Die sich daraus ergebenden Konflikte
112 nehmen wir ernst und schlagen vor, rational und partizipativ darauf zu antworten.

113 **Integrative Lösungen finden**

114 Derzeit werden öffentlich Nutzungsansprüche (Wohnen, soziale Infrastruktur,
115 Flüchtlingsunterbringung, Schule, kulturelle Nutzungen, Inklusivität) in Bezug auf bestimmte
116 Flächenpotenziale in „Entweder-oder-Kategorien“ betrachtet. Die Folge davon ist, dass
117 zunächst Entscheidungen im Streit der Ebenen und Ressorts verzögert und blockiert werden.
118 Bei einer Verschiebung der Prioritäten gibt es dann oft die nächste Überprüfungsrunde und
119 die nächste Verzögerung. Am Ende muss dann z.B. der Kita-Bedarf dem Wohnungsbedarf
120 weichen, mit der Folge, dass die Wohnqualität unter dem Mangel an Kitaplätzen leidet.
121 Wir wollen von vornherein auf ein Sowohl-als-auch setzen.
122 Wir sind uns bewusst, dass es Nutzungen gibt, die einander ausschließen. Aber wenn bei den
123 Planungen von Modulen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF)² oder Wohnhäusern von Anfang
124 an Beratungsstellen, Kitas, Trägerwohnungen und Kulturangebote integriert werden, dient das
125 der Wohnqualität und kann Blockaden lösen.
126 Wenn mehrere Funktionen auf einer Fläche integriert werden und eben nicht nur Schulen,
127 Wohnungen, MUFs oder Obdachlosenunterkünfte gebaut werden, bietet sich die Möglichkeit,
128 vielfältig nutzbare kommunikative Zentren entstehen zu lassen.
129 Über den Einzelhandelseinrichtungen ein Ärztehaus, Kitas oder Schulfilialen,
130 kulturelle Einrichtungen, die tagsüber von Bildungseinrichtungen und abends von den
131 Kiezbewohner*innen als Kultur- und Bewegungsräume genutzt werden, und auf dem Dach ein
132 Sportplatz – kreative Lösungen sind gefragt, um knappe Flächen möglichst effektiv zu nutzen.
133 Neuentstandene Wohnungen können in vorgegebenen Kontingenten an Wohnungsinteressierte
134 mit und ohne WBS vergeben werden, an Geflüchtete, an Studierende, an Wohnungslose bzw.
135 von Wohnungslosigkeit Betroffene. Genossenschaften sind ein wichtiger Partner bei der
136 sozialen Wohnungsversorgung und werden bei der Bereitstellung von dauerhaft leistbaren
137 Mietwohnungen unterstützt. Ohnehin benötigen wir überall neue, integrative und inklusive
138 Lebens- und Wohnformen.

139 **Bodenpolitik**

140 Angesichts des Mangels an landeseigenen Flächen ist ein strategischer Flächenankauf des
141 Landes Berlin notwendig, wobei die dafür vorhandenen städtebaulichen Instrumente genutzt
142 werden müssen. Discounterflächen, altindustrielle und sonstige Brachen sind Potenziale, mit
143 denen die Stadt wuchern kann – Berlin kann es sich nicht leisten, sie nicht zu nutzen, sie der
144 Bodenspekulation zu überlassen oder ausschließlich als Grundstücke für teure Wohnungen zu
145 gebrauchen. Die finanziellen Grundlagen dafür haben wir gelegt.
146 Der Bund muss in die Pflicht genommen werden – es darf nicht sein, dass dieser weiter
147 als Preistreiber auf dem Berliner Grundstücks- und Immobilienmarkt auftritt. Nach wie vor
148 verkauft die BIMA öffentliches Eigentum zu Höchstpreisen. Wir wollen, dass nicht mehr für
149 Bundeszwecke benötigte Grundstücke den Ländern und Kommunen für Wohnzwecke und
150 andere öffentliche Zwecke zur Verfügung gestellt werden müssen.

151 **Hauptstadtregion neu denken**

152 Auf Grund des Flächenmangels in Berlin empfiehlt es sich, den Metropolenraum Berlin-
153 Brandenburg neu zu denken. Entlang der vorhandenen Siedlungsachsen soll eine planvolle

2 Siehe „Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge“, Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales

154 Entwicklung in die Hauptstadtregion ermöglicht werden, von der Brandenburg ebenso
155 profitieren soll.
156 Hierzu gibt es bereits interessante Ansätze im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion:
157 den „Sprung in die zweite Reihe“, in Städte wie Brandenburg an der Havel, Eberswalde oder
158 Luckenwalde.
159 Das Berliner Umland hat Verkehrsachsen, die größtenteils bestehen, zum Teil hochfrequentiert
160 sind und eine gute Anbindung an die Hauptstadt gewährleisten: Warum also nicht den Berliner
161 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften per Satzungsänderung das Recht einräumen, sich
162 in Brandenburg zu engagieren, wenn die Brandenburgischen Gesellschaften das auf Grund
163 ihrer Kapazitäten nicht leisten können?

164 **B WIE BESTAND**

165 **Preiswerte Mieten sichern, Wohnungen bedarfsgerecht nutzen, ungenutzte Potenziale** 166 **aktivieren**

167 Eine wachsende Stadt braucht beides: den Neubau von Wohnungen und die optimalste Form
168 der Bestandsnutzung. Hier gibt es noch Spielräume für die soziale Wohnraumversorgung.
169 Es gilt, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in diesem Bereich als enge Partner
170 zu begreifen – nur auf diese hat Berlin direkten Einfluss. Aber auch darüber hinaus sind
171 unkonventionelle Konzepte und Wege zu einer besseren Raumnutzung gefragt.
172 Wir schlagen im Hinblick auf die Bestandsnutzung einen Mix aus Wohnungstausch,
173 gemeinschaftlichen Wohnformen in großen Wohnungen, Instrumenten gegen die Spekulation
174 mit Wohnraum, ein wirksames Zweckentfremdungsverbot, eine aktive Wohnungsaufsicht, die
175 Leerstandsaktivierung, die Verhinderung von Zwangsräumungen und die Entkriminalisierung
176 von Wohnraumbesetzungen unter bestimmten Bedingungen vor.

177 **Landeseigener Bestand / Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften**

178 Unser Ziel ist es, dass mit der angestrebten Reform im Sozialen Wohnungsbau und der
179 Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften künftig bis zu 500.000
180 leistbare Wohnungen in Berlin bereitstehen.
181 100.000 Wohnungen aus früheren Förderprogrammen sollen nach den Jahren der
182 Mietsteigerungen und der vorzeitigen Ablösung im Sozialen Wohnungsbau für eine
183 soziale Wohnraumversorgung gesichert werden. Wir wollen die Einführung einer sozialen
184 Richtsatzmiete bei gleichzeitiger Sicherung der bisherigen Fördervorteile. Durch eine
185 Absenkung der Zinsen der Aufwendungsdarlehen und eine drastische Einschränkung der
186 Eigenkapitalverzinsung für die Eigentümer*innen sollen die Mieten im Sozialen Wohnungsbau
187 künftig für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar werden. Der Soziale
188 Wohnungsbau alter Prägung soll wieder seinem sozialen Auftrag gerecht werden.

189 Bereits jetzt ist im Rahmen der Vereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften
190 sichergestellt, dass 60 Prozent der Neuvermietungen an Haushalte mit Einkommen unterhalb
191 der WBS-Grenzen erfolgen und 25 Prozent davon Wohnungssuchenden mit besonderen
192 Bedarfen vorbehalten sind. Die Mieten nach einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung
193 werden bei maximal 30 Prozent des Haushaltseinkommens gekappt.
194 Vor dem Hintergrund stark ansteigender Wohnungslosigkeit müssen wir die
195 Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht nehmen. Wir wollen mit ihnen in
196 Verhandlungen treten, wie wir gemeinsam erreichen können, dass Zwangsräumungen

197 aus ihren Beständen nicht mehr stattfinden. Dazu muss die bisherige Praxis städtischer
198 Wohnungsbaugesellschaften zur Vermeidung von Wohnungsverlust evaluiert und
199 weiterentwickelt werden.

200 Die Vermeidung von Wohnungsverlust und Zwangsräumung ist die beste Prävention gegen
201 Wohnungslosigkeit. Berlin bekennt sich zur öffentlichen Verantwortung der Unterbringung.
202 Gemeinsam mit vielen Akteuren werden effektive Instrumente gegen Wohnungslosigkeit
203 entwickelt. Wir wollen mit den Wohnungsbaugesellschaften eine Vereinbarung erzielen, nach
204 der diese die Zwangsräumungen aus ihren Beständen bis auf weiteres ausschließen.
205 Zwangsräumungen sind leider nach Bundesrecht erlaubt. Sie sind ebenso Folge eines
206 angespannten Wohnungsmarktes in Berlin wie Wohnungslosigkeit. Im Jahr 2017 waren nach
207 Schätzungen der Sozialverwaltung 50.000 Menschen ohne Wohnung und mussten von der
208 Stadt untergebracht werden. Insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen haben im
209 Fall des Wohnungsverlustes nur wenige Chancen, eine neue Wohnung zu finden. Weil wir uns
210 zur öffentlichen Verantwortung der Unterbringung Berlins bekennen, entwickeln wir neue
211 Strategien gegen Wohnungsverluste und Zwangsräumungen.

212 Gemeinsam mit den Bezirken, der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf
213 dem Wohnungsmarkt, Freien Trägern der Wohlfahrtshilfe und anderen Akteuren der
214 Stadtgesellschaft werden im Rahmen von Strategiekonferenzen zur Wohnungslosigkeit
215 effektive Instrumente gegen die Wohnungsnot entwickelt. Eine verbindliche und regelmäßige
216 amtliche Statistik zu Räumungsklagen, vollzogenen Zwangsräumungen und der Anzahl
217 der Haushalte in Wohnungsnotlagen soll ab 2019 eine Datengrundlage für die Entwicklung
218 von langfristigen Handlungskonzepten zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit und zur
219 Unterbringung bieten.

220 In Zusammenarbeit mit bezirklichen Behörden (Wohnungs-, Jugend- und Sozialämter)
221 und mit Kooperationsvereinbarungen zwischen Behörden, Wohnungsbaugesellschaften,
222 Genossenschaften und sozialen Trägern erfolgt eine systematische Weiterentwicklung des
223 präventiven Maßnahmenkatalogs zur frühzeitigen Vermeidung von Wohnungsverlust. Ziel ist
224 es, in Berlin Räumungen in die Wohnungslosigkeit auszuschließen und Zwangsräumungen auf
225 die Fälle zu beschränken, in denen eine anderweitige Unterbringung der betroffenen Haushalte
226 nachgewiesen wird.

227 **Bestand aktivieren**

228 Der Verdrängung von Mieter*innen muss angesichts der unzureichenden Regelungen im
229 Bundesmietrecht durch Regelungen auf landespolitischer Ebene entgegengewirkt werden.
230 Deshalb wollen wir eine ergänzende Förderrichtlinie für Modernisierung und Instandsetzung
231 von Wohnraum einführen. Maßnahmen der energetischen Sanierung und der Herstellung
232 von Barrierefreiheit sollen gezielt gefördert werden. Im Gegenzug verpflichten sich die
233 Fördernehmer, sozial verträgliche Miethöhen nicht zu überschreiten und Mieterhöhungen
234 dauerhaft maximal in Höhe eines Inflationsausgleichs vorzunehmen.

235 Wir wollen eine Regelung zum Zweckentfremdungsverbot, mit dem die Voraussetzungen
236 für eine effizientere Leerstandsaktivierung in öffentlicher Trägerschaft geschaffen werden.
237 Wohnungen, die länger als drei Monate leer stehen und von den Eigentümer*innen selbst nach
238 behördlicher Aufforderung nicht wieder der Wohnnutzung zugeführt werden, sollen in einem
239 Trägerschaftsmodell von öffentlichen Trägern hergerichtet und vermietet werden können.
240 Abriss von Wohnraum soll grundsätzlich genehmigungspflichtig und damit leichter untersagt
241 werden können.

242 **Wohnraumrückgewinnung: Wohnungstausch & bedarfsgerechte Vergabe³**
243 Hohe Neuvermietungsmieten und ein knappes Angebot an Mietwohnungen hat zum Ergebnis,
244 dass viele Mieter*innen in ihren oft zu groß gewordenen Wohnungen verbleiben. Betroffen
245 davon sind insbesondere ältere Paare und Alleinstehende. Mit fast 40 m² pro Person ist
246 der Wohnflächenverbrauch in Berlin auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu hoch.
247 Um ökologisch wertvolle Freiräume zu schonen, wollen wir die vorhandene Wohnfläche
248 besser nutzen. Anreize bzw. Instrumente für diesen Weg sind Wohnungstausch und
249 gemeinschaftliches Wohnen.

250 **Bedarfsgerechtes Wohnen durch Wohnungstausch ermöglichen**
251 Durch die Eigentümerstruktur bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gibt es hier
252 die größten Einflussmöglichkeiten. Deshalb wollen wir das Angebot zum Wohnungstausch
253 mit diesen starten und es auch für Genossenschaften und private Vermieter*innen attraktiv
254 machen.
255 Mit einer Kommunalen Wohnraumagentur/Wohnungstauschbörse wollen wir den
256 Wohnungstausch in den Beständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
257 ermöglichen und erleichtern. Die Wohnungstauschbörse könnte bei der Wohnraumversorgung
258 Berlin – einer der für das Wohnen zu-ständigen Senatsverwaltung nachgeordneten Anstalt
259 des öffentlichen Rechts – angesiedelt werden und gesellschaftsübergreifend für alle
260 städtischen Wohnungen den Wohnungstausch unterstützen. Damit Mieter*innen vom
261 Angebot des Wohnungstausches Gebrauch machen, muss der Tausch bedingungslos,
262 d.h. ohne weitere Einkommens- oder Bonitätsprüfungen, ohne Belegungsauflagen und
263 Instandsetzungsansprüche stattfinden können. Tauschmieter*innen könnten eine pauschale
264 Um-zugskosten-erstattung erhalten, und in Kooperation mit der Senatsverwaltung für
265 Integration, Arbeit und Soziales kann – ggf. mit sozialen Trägern und/oder als mit dem ÖBS
266 vergleichbares Projekt – eine Umzugshilfe und ein Umzugsmanagement für ältere Menschen
267 eingerichtet werden („Sorglospaket“). Pro getauschter Wohnung könnten die städtischen
268 Wohnungsbaugesellschaften eine Prämie zur freien Verfügung erhalten.
269 Wir gehen davon aus, dass bei rund 300.000 städtischen Bestandswohnungen wenigstens
270 1 % der Wohnungen getauscht werden könnte, so dass mindestens 3.000 Wohnungen effektiver
271 genutzt werden und in dieser Größenordnung der Wohnungsneubau ersetzt werden kann.

272 **Gemeinschaftliches Wohnen fördern**
273 Die Struktur des Berliner Wohnungsbestandes ist nicht mit den Haushaltsstrukturen der
274 Berliner*innen kompatibel. Über 50 Prozent der Haushalte Berlins sind Einpersonenhaushalte,
275 aber nur knapp 15 Prozent aller Wohnungen sind Kleinstwohnungen mit weniger als 45 m².
276 Viele kleine Haushalte müssen daher in größere und damit teurere Bestände ausweichen.
277 Für eine soziale Wohnungsversorgung zu leistbaren Mieten ist ein bedarfsgerechter
278 Wohnflächenverbrauch von zentraler Bedeutung. Schon jetzt kompensieren über 200.000
279 Einpersonenhaushalte die mangelnden Angebote an kleinen Wohnungen mit Formen des
280 gemeinsamen und gemeinschaftlichen Wohnens.
281 Sowohl im Neubau als auch im Bestand wollen wir die Bedingungen verbessern, die ein
282 gemein-schaftliches Wohnen ermöglichen.

² Siehe Halina Wawzyniak: Gutachten zu rechtlichen Möglichkeiten für eine sozial gerechte Wohnungs- und Baupolitik in Berlin, Dezember 2017

283 **Mehr altersgerechte und barrierefreie Wohnungen**

284 Bedarfsgerechtes Wohnen lässt sich nicht nur auf die passenden Wohnungsgrößen reduzieren,
285 sondern verlangt auch, auf die wachsenden Anforderungen an altersgerechte und barrierefreie
286 Wohnungen angemessen zu reagieren. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen
287 Veränderungen von Wohnraumbedarfen der Bestandsmieter*innen (bspw. altersgerechte/
288 barrierefreie Wohnung) möglichst frühzeitig berücksichtigen bzw. durch gezielte Ansprache
289 abfragen und so eine effektive Ausnutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes durch
290 entsprechende Vergabepraxis steuern. Aber auch generell muss das Thema Barrierefreiheit
291 eine wichtigere Rolle als bisher spielen – sei es beim Neubau oder bei der Entwicklung von
292 Kiezen und Quartieren –, um unser Ziel, Menschen mit Behinderungen ein eigenständiges und
293 selbstbestimmtes Leben in eigenem Wohnraum zu ermöglichen, in die Tat umzusetzen.

294 **B WIE BAUHÜTTE**

295 **Bauboom braucht neue Bündnisse und öffentliche Kapazitäten**

296 In den kommenden 10 bis 20 Jahren werden in Berlin absehbar immense Bauleistungen
297 abgerufen werden müssen. Ob bei Schulen, Straßen, Rathäusern, Kitas, Hochschulen,
298 Krankenhäusern, Wohnungen, Flüchtlingsunterkünften, Brücken, Straßen, ÖPNV-Trassen –
299 überall ist gleichzeitig der Sanierungsstau der letzten Jahrzehnte zu beseitigen und sind die
300 Investitionen für die wachsende Stadt zu bewältigen.
301 Berlin stellt dafür auch erhebliche Mittel bereit – allein für die Schulbauoffensive 5,5 Milliarden
302 Euro.
303 Gleichzeitig sorgt u.a. das in Immobilien drängende Kapital auch im privaten Bereich für eine
304 immense Baunachfrage.
305 Nicht nur steigende Baupreise sind die Folge: Schon jetzt werden bei mancher öffentlichen
306 Aus-schreibung keine Angebote mehr abgegeben. Und es ist keineswegs zwangsläufig, dass
307 der höheren Baunachfrage gleichermaßen steigende Baukapazität folgt. Es drohen Engpässe,
308 die die Investitionsziele der Koalition in Frage stellen.
309 Dem wollen wir nicht tatenlos zusehen. Wir schlagen vor, mit Bauindustrie und Bauhandwerk,
310 mit Gewerkschaften und Arbeitsagentur ins Gespräch zu kommen, wie diesen Engpässen
311 entgegengewirkt werden kann. Entscheidende Hebel dafür sind aus unserer Sicht z.B. die
312 Garantie einer verlässlich finanzierten öffentlichen Nachfrage, die Gewinnung von Fachkräften,
313 gute Ausbildung, Qualifizierung von Arbeitslosen und Flüchtlingen, attraktive und gute Arbeit
314 sowie bessere Vergabebedingungen.
315 Gleichzeitig wollen wir – um nicht völlig vom Markt abhängig zu sein – eigene öffentliche
316 Bau- und Planungskapazität und -kompetenz aufbauen. Wir wollen die Idee der Gründung
317 einer „Berliner Bauhütte“ (AöR) als Träger für landeseigene Bauvorhaben diskutieren. In
318 Anlehnung an die historischen Bauhütten soll die Berliner Bauhütte Planungskapazitäten und
319 unterschiedlichste Gewerke umfassen und umfängliche Leistungen des gesamten Bauwesens
320 anbieten. Sie könnte z.B. perspektivisch auch als Treuhänder leerstehende Gebäude in einen
321 bewohnbaren Zustand versetzen. Noch in diesem Jahr werden wir gemeinsam mit der „Berliner
322 Wohnungsversorgung“ (AöR) einen fachlichen Austausch zur Stärkung der öffentlichen Bau-
323 und Planungskapazitäten organisieren.