

Wahlprüfsteine von 27 stadt- und mietenpolitischen Initiativen zum mietenpolitischen Dossier – für eine soziale Wohnungspolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklung

WPS 1: Neubau über Erbbaurecht bezahlbar halten!

**1. Wie stehen Sie zu der Forderung („Baurecht nur im Erbbaurecht“),
Neubaugrundstücke nur noch im Erbbaurecht zu vergeben?**

Die rot-rot-grüne Regierungsmehrheit hat in der ablaufenden Wahlperiode durchgesetzt, dass landeseigene Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben werden. Gemäß der neuen Liegenschaftspolitik des rot-rot-grünen Senats sollen landeseigene Grundstücke grundsätzlich nicht mehr verkauft werden, um eine langfristige Steuerung der Nutzung im Interesse des Gemeinwesens sicherzustellen. Einen Verkauf soll es nur in begründeten Ausnahmefällen geben. Durch transparente Verfahren und Konzeptvergaben in Erbbaurecht ist ein niedrigschwelliger Zugang zu Liegenschaften für gemeinwohlorientierte Nutzergruppen und Träger sowie Genossenschaften gesichert worden. Baurecht gilt für alle und ist nicht an eine Besitz- oder Eigentumsform gebunden. Soweit die Frage Bezug nimmt auf das Ulmer Modell, wollen wir prüfen ob es Ansatzpunkte für Berlin bietet.

2. Unterstützen Sie die residuale, d.h. die vom gewünschten Mietpreis abgeleitete Bestimmung des Bodenwerts und damit des Erbbauzinses?

Ja, DIE LINKE. Berlin setzt sich dafür ein, dass Wohnungsbauflächen an gemeinwohlorientierte Wohnprojekte vergeben werden und zwar per Erbpacht zu Bedingungen, die sich am Ertrag ausrichten, der sich mit preisgünstigen bzw. preisgebundenen Wohnungen erzielen lässt.

Die Erbbauzinssätze hat rot-rot-grün im August dieses Jahres deutlich gesenkt. Für Geschosswohnungsbau gelten zukünftig 1,8% (vorm. 4,5%), für soziale, kulturelle sowie sportliche Nutzung gelten ebenfalls 1,8% (vorm. 3%). Für Eigenheime/Eigentumswohnungen fallen nun 4% (vorm. 4,5%) an und auf Gewerbe/Industrie entfallen 2,7% (vorm. 3-6,5%) Erbbauzins. Die Senkungen des Erbbauzinses für Geschosswohnungsbau halten wir für einen Schritt in die richtige Richtung. Wir halten jedoch einen Systemwechsel für nötig: Bei der Vergabe landeseigener Grundstücke für gemeinwohlorientierte Nutzungen im Erbbaurecht wollen wir die am Bodenwert orientierte Bestimmung der Nutzungsbedingungen überwinden und zu einer Bestimmung des Erbbauzinses kommen, die sich an der Wirtschaftlichkeit der gemeinwohlorientierten Nutzung orientiert. Wir wollen nicht, dass ein spekulativ getriebener Bodenwert über das Wo und Ob einer öffentlich gewollten Nutzung entscheidet. Allerdings brauchen wir hier eine beihilferechtliche Klärung.

3. Wie stehen Sie dazu, Erbbaurechte an die Erfüllung von Auflagen zu koppeln, wie z.B. dauerhafte Miet- und Belegungsbindungen, Ausschluss von Verkauf und

Umwandlung in Eigentumswohnungen, Begrenzung der Mietsteigerung, kooperative Planung und Einhaltung sozialökologischer Kriterien?

Es ist gerade der Vorteil des Erbbaurechtes als Instrument, dass mit der Vergabe rechtssicher Nutzungs- und Zweckbindungen verknüpft werden können. Es entspricht unseren politischen Forderungen, die Vergabe von Erbbaurechten an die Erfüllung von Auflagen zu knüpfen, die eine gemeinwohlorientierte Nutzung ermöglichen und vorsehen.

Berlin kann und sollte in Erbbaurechtsverträgen Auflagen vereinbaren, die die Nutzungsziele des Landes sichern und die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Erbbaurechtsnehmer nicht unangemessen einschränken. Im Fall des Wohnungsbaus sollten dies auch dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen und Bewirtschaftungsmaßgaben sein. Grundstücke nur zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert veräußern zu dürfen, ist nicht zielführend. Es sollen mit der Ausschreibung wohnungspolitische Ziele verfolgt werden. Das Schaffen bezahlbaren Wohnraums und eine soziale Mischung sowie weitere sozialökologische Kriterien stehen für uns bei der Vergabe von Erbbaurechten im Vordergrund.

Es ist Ziel LINKER Liegenschaftspolitik Flächen für den Wohnungsbau aus Landesbesitz in Erbpacht an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und soziale Bauträger zu vergeben. Die rot-rot-grüne Koalition hatte sich zum Ziel gesetzt, dass der Anteil von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen dabei 30% bis 50% der Wohnfläche betragen soll. Verbindlich werden Belegungsbindungen aktuell über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus gesichert. Als ersten Schritt haben wir eine Öffnung für ein Modellvorhaben (dauerhafte Bindungen mit Erbbaurecht) durchgesetzt und verabredet, das allerdings noch der Umsetzung harret. Das muss jetzt verwirklicht und das Prinzip ausgeweitet werden.

4. Wie ist Ihre Haltung zur Forderung nach Konzeptverfahren per Festpreis, die zugleich offen für zivilgesellschaftliche Akteur:innen sind?

Bei Vergabeverfahren von Grundstücken zur baulichen Nutzung soll dem Nutzungskonzept und der Sicherung der öffentlichen Ziele Vorrang eingeräumt werden. DIE LINKE. Berlin befürwortet offene Konzeptverfahren mit Festpreis, weil bei der Vergabe nach Festpreis im Gegensatz zur Vergabe nach Bestgebot nur die Qualität des Konzeptes ausschlaggebend ist. Reduzierte Festpreise sind dann das Mittel der Wahl, wenn Auflagen wie die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemacht werden. Bei Konzeptverfahren wird niemand ausgeschlossen, der sich in der Lage zeigt, die vom Land Berlin angestrebten Ziele bei der Vergabe eines Erbbaurechtes zu erreichen.

Entsprechend § 63 Abs. 4 der Landeshaushaltsordnung von Berlin kann bei einem dringenden Interesse Berlins eine Entscheidung über die Direktvergabe durch die Senatsverwaltung für Finanzen oder den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses getroffen werden. Das dringende Interesse einer Direktvergabe kann sich dabei in einem vom Abgeordnetenhaus genehmigten Liegenschaftskonzept oder in einem Konzeptorientierten Entwicklungsverfahren begründen.

Die Beteiligung zivilgesellschaftlicher Akteur*innen begrüßen wir dabei sehr. Entscheidend ist aus Sicht von DIE LINKE. Berlin allerdings, dass eine etwaige Direktvergabe den wohnungspolitischen Zielen nicht entgegensteht, was durch ein entsprechendes Konzept zu belegen wäre.

Aus unserer Sicht lohnt es sich, nach Wegen zu suchen, wie Direktvergaben eingebunden in ein Setting einer diskriminierungsfreien Vergabe (etwa Juryverfahren) über den derzeitigen Ausnahmezustand hinaus ausgeweitet werden können. Allerdings ist die vergabe- und beihilferechtliche Klärung dafür eine Voraussetzung.

WPS 2: Vorkaufsrecht ausweiten!

1. Wie kann die Koordinierung der Bezirke untereinander und mit den Senatsverwaltungen bei Vorkaufsrechtsfällen verbessert werden?

Maßgeblich für eine gutes Vorkaufsrechtsverfahren sind a) die Organisation der beteiligten Stellen im jeweiligen Bezirksamt und b) die Zusammenarbeit mit den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Finanzen für den Fall, dass der Vorkauf durch einen begünstigten Dritten mit öffentlichen Mitteln gefördert werden soll.

Die Informationstransfers zwischen Bezirken, Wohnungsbaugesellschaften und Fachbehörde sollten verbessert und standardisiert werden. Bei bezirksübergreifenden Ankäufen oder gar größeren Paketen sollte zudem eine Gesamtkoordination der Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen Senat und den Bezirken Standard werden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollten politisch stärker angehalten werden, als verlässliche Dritte im Vorkaufsrechtsverfahren aktiv zu werden. Der Austausch zwischen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Bezirk und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist ebenfalls zu verbessern und nachvollziehbar zu gestalten. Insgesamt ist mehr Transparenz ins Verfahren zu bringen. Dies gilt auch für die Bezuschussung des Kaufpreises durch die Finanzverwaltung. Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts durch städtische Wohnungsbaugesellschaften darf allerdings nicht dazu führen, dass diesen Mittel für den Neubau oder die energetische Sanierung fehlen.

Es gibt eine Mustervorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die Abwendungsvereinbarung. Die dort fixierten Standards sollten von den Bezirken nicht unterlaufen werden. Die Mieter:innen sind über den Inhalt in Kenntnis zu setzen.

2. Welchen Sinn sehen Sie in einer Informations- und Beratungsstelle für Vorkaufsrechtsfälle sowie von Vorkaufsräten in den Bezirken?

Eine Informations- und Beratungsstelle für Vorkaufsrechtsfälle sowie von Vorkaufsräten ist sinnvoll. Dadurch können betroffene Häuser sich vernetzen, Wissen zum Verfahren austauschen und sich informieren. Es befähigt die Mieter:innen stärker, eigenständig einen „Dritten“ zu finden, ein Exposé zu erstellen, das den möglichen Dritten besser in die Lage versetzt, die Wirtschaftlichkeit des Hauskaufs zu prüfen, da Angaben zum Zustand des Hauses, der Wohnungsstruktur und relevante Daten zur sozialen Lage der Mieter:innenschaft ermittelt werden können. Eine zentrale Anlaufstelle für Mieter:innen von potentiellen Vorkaufshäusern kann auch dazu beitragen, dass Bezirke, die bis dato das Instrument Vorkaufsrecht nur wenig nutzen, zu mehr Aktivität animiert werden.

3. Was spricht gegen eine Gleichstellung und gleichwertige Förderung von anderen gemeinwohlorientierten Akteur:innen (wie Genossenschaften, Vereinen und Miethäuser-Syndikaten) bei Vorkaufsrechtsfällen im Vergleich zu LWU?

Es liegt zunächst auf der Hand, dass der Eingriff in Eigentumsrechte zur Durchsetzung des öffentlichen Interesses/Allgemeinwohls durch die Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts zu einer Kommunalisierung von Wohnraum führt und so dem staatlichen Auftrag einer sozialen Wohnraumversorgung dient. Neben den LWUs andere gemeinwohlorientierte Akteure in der Rolle der „Dritten“ einzubinden, ist ausdrücklich zu begrüßen und zu stärken. Da es sich hierbei i.d.R. aber um private Eigentumsformen handelt, ist zu beachten, dass auch hier dem öffentlichen Interesse Rechnung getragen wird, dem Erhalt der Bewohner:innenstruktur und dem Schutz vor Verdrängung. Es sollten daher Auflagen, wie sie die LWUs z.B. durch die Kooperationsvereinbarung einzuhalten haben, direkt oder indirekt gerade auch für private Eigentumsformen gelten. Gleichzeitig muss die wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher Modelle gegeben sein und soweit ein finanzieller Anteil der Mieterinnen und Mieter gefordert wird, darf er die sozialen Ziele des Vorkaufsrechtes nicht konterkarieren.

4. Wie beurteilen Sie die Einbindung von Mieter:innen in Vorkaufsfälle?

Wenn Bezirke die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erwägung ziehen, sollten Mieter:innen regelhaft zeitnah (vor der Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens) informiert werden, dass der Bezirk die Machbarkeit der Ausübung überprüft. DIE LINKE. Berlin unterstützt die vielfach geäußerten Wünsche von Mieter:innen, die auch bereits Praxis in einigen Bezirken ist (Friedrichshain-Kreuzberg; Neukölln) und befürwortet, dass dies Bestandteil des Handlungsleitfadens zur Ausübung des Vorkaufsrechts wird. Ob und inwieweit die Bezirke Dienstleister zur Information und Beratung der Mieter:innen einsetzen, bleibt ihnen zwar überlassen. Die zur Einbindung der Mieter:innen geschaffenen Strukturen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg haben sich jedoch bewährt und sollten Orientierung im regulären Prüfverfahren sein: Schriftliche Information der Mieter:innen über den anstehende Verkauf und das Verfahren, Mieter:innenversammlung, begleitende Mieter:innenberatung über das gesamte Verfahren und ggf. Unterstützung bei der Suche nach einem „Dritten“. Es erscheint sinnvoll, hierzu einen Dienstleister zu beauftragen.

Es muss durch ein entsprechendes Prüfverfahren dafür Sorge getragen werden, dass die Ausübung in Häusern erfolgt, wo relativ niedrige Mieten vorhanden sind und die Mieterschaft in besonderem Maße auf diesen Wohnraum angewiesen ist. Mögliche Verbesserungen des Verfahrens zur Einbindung der Mieter:innen sollten Teil des Austauschs zwischen allen Beteiligten sein.

Zudem sollten Mieter:innen regelhaft über die Inhalte von Abwendungsvereinbarungen informiert werden. Dies sollte als Standard in der Mustervorlage für die Abwendungsvereinbarung verankert werden, die Anlage der offiziellen Handlungsempfehlung von SenSW ist.

5. Wie sehen Ihre Bemühungen aus für eine Bundesratsinitiative zur Änderung des BauGB und der ImmoWertV mit dem Ziel, den Kaufpreis auf den Ertragswert abzusenken und das kommunale Vorkaufsrecht auf angespannte Gebiete auszuweiten?

DIE LINKE. Berlin ist selbstverständlich bereit, in neuer Regierungsverantwortung alle Optionen für eine Senkung der Preise insbesondere für Wohnimmobilien zu nutzen und dies auch im Bundesrat als Initiativen einzubringen. Baugesetzbuch und Immobilienwertverordnung müssen auf der Bundesebene so geändert werden, dass es den das Vorkaufsrecht ausübenden Gemeinden ermöglicht wird, ggf. einen niedrigeren als den zwischen Verkäufer und ursprünglichem Käufer vereinbarten Preis zu zahlen. Die Absenkung des Kaufpreises auf den Ertragswert als erster Schritt wäre zu begrüßen.

Eines der Haupthindernisse bei der Ausübung des Vorkaufsrechts ist der oft spekulative Kaufpreis. Die strukturelle Behinderung ist jedoch der Verkehrswert, auf den das Vorkaufsrechts-Verfahren abhebt, der analog zu den Marktpreisen steigt. So war es nur in Ausnahmefällen möglich, ein preislimitiertes Verfahren anzuwenden, denn die bisherige Rechtsprechung legte dafür einen zu hohen Abstand zwischen Verkehrswert und Kaufpreis fest. Das neue Baulandmobilisierungsgesetz sieht regelhaft eine Limitierung des Kaufpreises vor, aber Bezugspunkt bleibt leider der Verkehrswert. Die neue Praxis wird zeigen müssen, ob es zu wesentlichen Verbesserungen – sprich signifikanten Absenkungen der Kaufpreise – kommen wird. Hier sollte man aber nicht zu viel Hoffnung haben.

Die Überarbeitung der ImmoWertVerordnung eröffnet Optionen für Verbesserung, aber auch hier bleibt als Hauptproblem die klassische Orientierung an der Marktentwicklung, die sich im Verkehrswert abbildet.

DIE LINKE sieht daher die zentrale Möglichkeit eines preislimitierten Vorkaufs, also eines Vorkaufs zu einem anderen Wert als dem Verkehrswert, in einer entsprechenden Änderung der Vorschriften zum Vorkaufsrecht im BauGB, also in einem Bundesgesetz.

DIE LINKE. Berlin spricht sich für ein Preissetzungsverfahren aus, dass sich am sozialen Nutzen der Immobilie orientiert, der preislimitierend den Kaufpreis einhegt (Residualwertverfahren). Dies wird vielfach mit „sozialem Ertragswert“ als Grundlage für die Kaufpreisfindung definiert. Eine generelle Ertragswertorientierung ist für die Senkung der Kaufpreise nicht hinreichend, da diese i.d.R. den Aufwärtstrieb am Markt lediglich abbildet und spekulative Momente enthält.

Es sind derzeit Pilotprojekte mit einem Residualwertverfahren (Festpreisverfahren) in Kooperation mit Genossenschaften initiiert worden.

Eine Neuordnung der Bodenpolitik bleibt unerlässlich.

WPS 3: Bodenpolitik nachhaltig gestalten!

1. Wie stehen Sie zu einer Ankaufstrategie des Landes, die das Vorkaufsrecht in allen Bezirken konsequent einsetzt und die Aufstellung von B-Plänen an den Flächenerwerb durch das Land Berlin knüpft?

DIE LINKE. Berlin möchte eine transparente Strategie und Steuerung für den Ankauf und für eine aktive Bodenbevorratungspolitik erreichen. Die Ausübung sämtlicher Vorkaufsrechte durch das Land Berlin ist dabei oberstes Gebot. Wir setzen uns dafür ein, die 2020 gegründete Berliner Bodenfonds GmbH zu stärken und den Ankaufsfonds aufzustocken, um in der wachsenden Stadt strategische Immobilien- und Grundstücksankäufe vornehmen und Grundstücksreserven anlegen zu können. Dort, wo wir der Bodenspekulation nicht durch

Regulierung oder Ankauf begegnen können, wollen wir über eine stärkere Besteuerung wenigstens einen Beitrag zur Finanzierung des Allgemeinwesens gewinnen. Deshalb wollen wir eine Erhöhung der Hebesätze auf Berliner Ebene und eine Reform der Grunderwerbssteuer auf Bundesebene, die mehr Differenzierung nach Nutzung und die Besteuerung von Share Deals erlaubt.

Ankaufsstrategie und Vorkaufsrechtsausübung sind allerdings zu trennen. Ziel der Ausweisung von Milieuschutzgebieten ist der Erhalt der sozialen Zusammensetzung und der Schutz vor Verdrängung und nicht der kommunale Grundstückserwerb. Das kommunale Vorkaufsrecht ist ein Instrument, um dies – vorzugsweise durch Abwendungsvereinbarungen – zu erreichen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen an den Flächenerwerb durch das Land Berlin zu knüpfen, ist rechtlich nicht zulässig. Das Land Berlin ist zudem nicht in der Lage, überall wo Baurecht durch Bebauungspläne geschaffen wird, Flächen zu erwerben. Das schließt nicht aus, dass in dem einen oder anderen Fall Grundstücke vom Land erworben oder übernommen werden, insbesondere um soziale und kulturelle Infrastruktur zu errichten (etwa nach §40 BauGB). Darüber hinaus steht der Stadt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit einer Festsetzung für öffentliche Zwecke ein Vorkaufsrecht zu (nach § 24 BauGB) sowie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (durch Satzung) an unbebauten Grundstücken (nach § 25 BauGB).

2. Welche Schritte wollen Sie einleiten, um einen funktionierenden Berliner Bodenfonds einzurichten, der bebaubare Grundstücke im Erbbaurecht auch für Wohnungsbau vergibt?

Die 2020 gegründete Berliner Bodenfonds GmbH ist zunächst nicht der Nukleus für einen Berliner Bodenfonds im Sinne einer Betrachtung des Gemeinvermögens an Grund und Boden, sondern ein Finanzierungsinstrument – für den schuldenbremsenkonformen kreditfinanzierten Ankauf von Grund und Boden. Diesen Weg wollen wir ausbauen. Dafür brauchen wir eine Ankaufsstrategie, die unter Beteiligung der Nutzer:innenperspektive und der Zivilgesellschaft erarbeitet wird. Angekauft werden muss sowohl für den unmittelbaren kommunalen Bedarf, als auch strategisch auf Vorrat und für die Weitergabe für gemeinwohlorientierte Nutzungen. Das betrifft auch das Thema Wohnungsbau.

So erworbene Liegenschaften sollen über Erbbaurechtsverträge mit tragbaren Konditionen zur Verfügung gestellt werden (siehe oben).

Für die Konstituierung eines Berliner Bodenfonds, der die Gesamtheit der im Gemeinbesitz befindlichen Grundstücke und Immobilien in den Blick nimmt, schlagen wir einen anderen Weg vor: Mit einem Bodensicherungsgesetz wollen wir in der kommenden Legislatur den öffentlichen Bestand an Boden halten, vermehren, unter demokratische Kontrolle stellen und kooperativ entwickeln. Dabei sollen mit diesem Gesetz alle Flächen und Gebäude, die sich im Eigentum der Stadt und ihrer Unternehmen und Institutionen befinden, gleichen Rechtsprinzipien unterworfen werden: Veräußerungsverbot, Vergabe nur im Erbbaurecht, Transparenz durch ein öffentliches Kataster, Beteiligung u.a. durch einen Berliner Bodenbeirat.

3. Setzen Sie sich für die Gründung eines Landesboden(bei)rats ein? Wie stehen Sie zu einer paritätischen Besetzung dieses Boden(bei)rats mit öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Vertreter:innen?

Ja, DIE LINKE. Berlin setzt sich für einen Bodenbeirat ein. Er ist in unserem Entwurf eines Bodensicherungsgesetzes vorgesehen. Dieser soll die Beteiligung der Zivilgesellschaft an den politischen Entscheidungen in der Bodenpolitik ermöglichen. Er soll die Politik und Verwaltung zu Vergabebedingungen für Erbbaurechte oder bei Ankäufen beraten. Die genaue Zusammensetzung des Beirats muss Gegenstand von Gesprächen mit politischen und zivilgesellschaftlichen Akteur:innen sein.

4. Mit welchen weiteren Mitteln wollen Sie den Bodenpreissteigerungen entgegenwirken?

Wir wollen den öffentlichen Bestand an Boden halten, vermehren, unter demokratische Kontrolle stellen und kooperativ entwickeln. Mit einem Bodensicherungsgesetz wollen wir die Flächen und Gebäude, die sich im Eigentum der Stadt und ihrer Unternehmen befinden, gleichen Prinzipien unterwerfen. Darunter fällt etwa ein grundsätzliches Veräußerungsverbot.

Bebauungspläne, die die Verwertung und bauliche Ausnutzung von Grundstücken beschränken, sind ebenfalls geeignet, die Preise zu beeinflussen. DIE LINKE. Berlin unterstützt neu zu schaffende sektorale Bebauungspläne, die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz nun möglich sind. Mit ihnen – anstelle der bisherigen Praxis in §34-BauGB-Gebieten ohne Bebauungsplan – werden Quoten für geförderten Wohnungsbau festgesetzt. Damit wird die Bodenpreisentwicklung beeinflusst.

Baugebote, die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz nun gestärkt worden sind, sollen konsequent umgesetzt werden, damit Grundstücke mit Baurecht nicht für rein spekulative Zwecke brachliegen und nur weiterveräußert werden.

Die Abschaffung der Steuerbefreiung für Weiterverkaufsgewinne, wenn der Verkauf länger als 10 Jahre nach dem Erwerb stattfindet, wäre auf Bundesebene ein wirksamer Schritt gegen den Preisauftrieb. Es ist eine weitgehende „Abschöpfung“ der Bodenpreisgewinne beim Weiterverkauf, die nicht auf Leistungen der Bodenverbesserung basieren, erforderlich.

Die Immobilienpreisentwicklung wird maßgeblich von Kapitalanlegern bestimmt. Ein öffentliches Liegenschaftskataster, das Transparenz hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und der tatsächlich wirtschaftlich Verfügungsberechtigte schafft, wird den Teil der Kapitalanleger, die ihre Geldquellen bedeckt halten wollen, davon abschrecken, in Berlin Immobilienvermögen zu erwerben. Denn viele scheuen aus guten Gründen eine solche Offenlegung.

WPS 4: Mietervertretungen und Hausräte stärken!

1. Wie stehen Sie zur Stärkung der Mieter:innen-Mitbestimmung in den LWU?

Die Fraktion DIE LINKE im Abgeordnetenhaus von Berlin hat den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen

Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung aktiv befördert, bis der Entwurf schließlich zum Ende dieser Wahlperiode am Widerstand der SPD-Fraktion scheiterte. DIE LINKE. Berlin wird weiter mit Vehemenz für Mieter:innenmitbestimmung eintreten. Daher werden wir in der neuen Wahlperiode den Gesetzesentwurf erneut einbringen. Außerdem soll die Wohnraumversorgung AöR bei ihren gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben der Förderung und Unterstützung der Arbeit der Mieter:innenräte und Mieterbeiräte, der Kontrolle, Evaluierung und Weiterentwicklung der landeseigenen Wohnungsunternehmen gestärkt werden. Dafür wollen wir auch das Wohnraumversorgungsgesetz weiter entwickeln.

2. Welchen Handlungsbedarf sehen Sie, um die Beteiligung von Mieter:innenräten, -beiräten und Hausräten in den LWU zu verbessern?

Bei den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt es eine lange Tradition der Mieterbeteiligung. Seit mehr als 30 Jahren sind Mieterbeiräte Ansprechpartner in einzelnen Quartieren. Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) wurde 2016 die Mitbestimmung der Mieter:innen und Mieter um die Mieter:innenräte der Unternehmen erweitert. Mit Artikel 2 des Wohnraumversorgungsgesetzes wurde die rechtliche Grundlage für die Arbeit der Mieter:innenräte der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins geschaffen. Eine solche rechtliche Verankerung fehlt jedoch für die Arbeit der Mieterbeiräte bisher. Dem sollte mit der Gesetzesänderung Abhilfe geschaffen werden. Die Mitbestimmung der Mieter:innen und Mieter sollte systematischer gefasst und eine unternehmensübergreifende Koordinierungsstelle bei der Wohnraumversorgung Berlin eingerichtet werden, die die Tätigkeit und die Zusammenarbeit der Mieter:innenräte und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unterstützt und fördert.

3. Wie kann der Satz im geltenden WoVG: „Neben den Mieter:innenräten können gebietsbezogene Mieterbeiräte eingerichtet werden,“ mit Leben erfüllt werden?

Mieterbeiräte und Mieter:innenräte unterscheiden sich in ihrem Aufgabenspektrum und ihrem Wirkungsbereich. Während die Mieterbeiräte als Interessenvertretung auf Quartiersebene wirken, stellen die Mieter:innenräte ein Beteiligungsgremium auf Unternehmensebene dar. Die beiden Gremien ergänzen sich in ihren Zuständigkeiten und Aufgaben und wirken zusammen. Daher gilt es, für beide eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, um ihre Arbeit rechtlich abzusichern. Die Mitwirkung und Mitbestimmung der Mieter:innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung der Wohn- und Lebensqualität in den kommunalen Wohnhäusern und Wohnanlagen. Mitwirkung und Mitbestimmung der Mieter:innen gibt es dabei in sehr differenzierten Formen der Einflussnahme auf die Gestaltung der Wohnhäuser und deren Umfeld, auf die bauliche Entwicklung, insbesondere Modernisierung von Häusern und Wohnanlagen sowie auf die Unternehmensplanung. Sie reichen von der Einbringung von Vorschlägen über die Mitberatung bis zur Mitentscheidung, von der Beteiligung an Planungsprozessen bis zur Mitwirkung an deren Realisierung.

4. Wie können selbstorganisierte Mieter:innen-Organisationen an Entscheidungsprozessen in den LWU und in Pächthäusern beteiligt werden?

Neben den tradierten Mietermitbestimmungsstrukturen gibt es vielfältige andere Selbstorganisationsformen von Mieter:innen der LWU: Mieterinitiativen, die Neubau- und

Sanierungsvorhaben begleiten und die Interessen der Mieter:innen zur Geltung bringen, Initiativen, die gärtnerische Betreuungen von Grünflächen übernehmen, Initiativen, die Nachbarschaftsarbeit in Wohnanlagen organisieren u.v.m. Die LWU sind vom Eigentümer Berlin anzuhalten, diesen selbstorganisierten Initiativen Gehör zu schenken und ihre Aktivitäten zu fördern. Eigeninitiative, Eigenverantwortung und Eigenleistungen von Mietergemeinschaften, die Beiträge zur nachhaltigen sozialen und ökologischen Bestandspflege des öffentlichen Wohnungsbestandes leisten, sind zu fördern. Der Grad oder das Maß der eigenverantwortlichen Mitgestaltung sind von der Kraft und dem Vermögen der jeweiligen Mietergemeinschaften abhängig. Sie sind im Einzelfall gemeinsam mit den Hausgemeinschaften zu entwickeln. In einem dialogischen Prozess kann die Mietergemeinschaft ausloten, welche Aufgaben sie verlässlich eigenverantwortlich realisieren kann. Die wirtschaftliche Gesamtverantwortung liegt beim LWU und dieses sichert auch die Umsetzung der sozialen Ziele der kommunalen Wohnungspolitik bei der Neuvermietung und der Mietpreisentwicklung.

Eine besondere Form der Selbstorganisation und eigenverantwortlichen Bewirtschaftung kommunaler Wohnhäuser stellen die selbstverwalteten Pächthäuser dar, die auf Selbsthilfeprojekten vormals besetzter Häuser basieren. Diese Hausgemeinschaften haben ihre Häuser in Eigenleistung über viele Jahre und Jahrzehnte modernisiert und bewirtschaftet. Im Erfolgsfall sind diese Pachtverhältnisse auch mit aktualisierten Konditionen fortzuschreiben.

5. Was spricht Ihrer Ansicht nach für oder gegen standardisierte Verfahren zur Vereinbarung erweiterter Mitbestimmungsrechte, wie sie z.B. am Neuen Kreuzberger Zentrum („Kotti“) erkämpft werden konnten?

Angesichts der großen Verschiedenheiten der Bausubstanz, der Lage, der lokalen Rahmenbedingungen und der Zusammensetzung der Mieterschaft sind Standards, die für alle Formen der Mietermitbestimmung und Eigenverantwortung gelten sollen, sicherlich nicht zielführend. Vielmehr sollten die Erfahrungen solcher Projekte der Mieterselbstorganisation wie beim NKZ oder andernorts dokumentiert und publiziert werden, damit andere Mietergemeinschaften und die LWU aus Erfolgen und Fehlern dieser Projekte lernen können. Diese Aufgabe sollte durch die Wohnraumversorgung Berlin AöR übernommen werden. Sie kann die Verantwortlichen der LWU und die Mietergemeinschaften berlinweit beraten.

WPS 5: Wohnungslosigkeit und Leerstand abschaffen!

Was tun Sie, um diese Forderungen umzusetzen?

Unsere Sozialsenatorin Elke Breitenbach bzw. ihr Staatssekretär Alexander Fischer griffen den wichtigen politischen Impuls durch die Entschließung des Europäischen Parlaments zur Beendigung der Obdachlosigkeit in der EU bis zum Jahr 2030 auf und schlugen in einem Beitrag in der Fachzeitschrift „wohnunglos“ der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAGW) einen entsprechenden Masterplan zur Überwindung von Wohnungslosigkeit in Berlin bis zum Jahr 2030 vor.

Am 9. Januar 2021 ist dieser Beitrag in gekürzter Fassung als Gastbeitrag im „Tagesspiegel“ erschienen (<https://www.tagesspiegel.de/berlin/housing-first-so-koennte-berlin-obdachlosigkeit-bis-2030-beenden/26772336.html>).

Von daher ist es wenig überraschend, dass die Partei DIE LINKE. Berlin hinter diesem Vorschlag steht und ihn zum Teil ihrer Programmatik gemacht hat. Für uns steht ein solcher Masterplan nicht in Konkurrenz zu den Leitlinien der Wohnungslosenhilfe. Vielmehr geht es darum, auf Basis der Leitlinien konkrete und zielführende Maßnahmen zu entwickeln und vor allem Dysfunktionalitäten sowie strukturelle Probleme in den Blick zu nehmen. Dafür wollen wir den breit angelegten Strategie- und Diskussionsprozess mit Stadtgesellschaft und Stadtpolitik fortsetzen und verstetigen.

Prävention vor Wohnraumverlust und die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum müssen im Vordergrund stehen. Die gesamtstädtische Steuerung der Unterbringung von wohnungslosen Menschen wollen wir weiter vorantreiben und das Unterbringungssystem perspektivisch zu einer sozialen Wohnraumversorgung umbauen. Eine eigene Wohnung steht am Anfang des Wegs in ein selbstbestimmtes Leben und Arbeiten. »Housing first« soll daher zum Regelansatz der Berliner Wohnungslosenhilfe werden. Wir streben eine Weiterentwicklung der Träger des Unterbringungssystems zu sozialen Wohnraumträgern an und wollen diese dabei unterstützen.

Gleichzeitig wollen wir das System der Notunterbringung bzw. der Kältehilfe qualitativ verbessern und zu einer »Kältehilfe plus« weiterentwickeln, die Beratungsangebote und professionelle Hilfestellung beinhaltet. Darüber hinaus soll ein Teil der Kältehilfeplätze ganzjährig erhalten werden und die Notunterbringung sowohl organisatorisch, als auch finanziell besser gesteuert werden.

Für Unterkünfte für wohnungslose Menschen und Geflüchtete wollen wir eine Gebührensatzung einführen. Wir wollen verhindern, dass wohnungslose Menschen mit Einkommen unverhältnismäßig hohe Summen für ihre Unterbringung bezahlen müssen.

Wir wollen das Hilfesystem weiter verbessern, damit Hilfen entsprechend dem Bedarf betroffener Menschen angeboten werden können. Dafür ist weiterhin eine enge Abstimmung mit den Bezirken nötig. Nur so werden wir bedarfs- und zielgruppengerechte Angebote unterbreiten können.

Barrieren beim Zugang zu den Regelsystemen müssen abgebaut und Brücken in ein selbstbestimmtes Leben aufgebaut werden, durch flächendeckende diverse Beratungs- und Betreuungsangebote, niedrigschwellige Zugänge zu den Hilfesystemen und Flexibilisierung der Leistungstypen.

Für uns ist auch die Ausführungsvorschrift Wohnen (AV Wohnen) ein wichtiges Werkzeug zur Prävention von Wohnungslosigkeit. Sie regelt u. a., in welcher Höhe die Miete von Sozialleistung beziehenden Menschen übernommen wird. In den letzten Jahren ist es gelungen, die Mietrichtwerte deutlich anzuheben. Immer mehr Menschen erhalten ihre vollständige Miete vom Jobcenter bzw. Sozialamt erstattet. Die Anzahl der Kostensenkungen hat deutlich abgenommen, die der Zwangsumzüge auch. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Viele Berliner:innen dürfen ihre Wohnung weiterhin ihr Zuhause nennen. Ihr Kiez bleibt ihr Kiez. Und wenn sie Probleme mit Vermieter:innen haben, übernimmt das Jobcenter bzw. das Sozialamt den Mitgliedsbeitrag für die Mieterorganisation. Auch einkommensschwache Mieter:innen erhalten auf diese Weise Unterstützung und Beratung.

In der kommenden Legislaturperiode wollen wir die AV Wohnen weiterentwickeln und insbesondere dafür Sorge tragen, dass mehr wohnungslose Menschen eine Wohnung anmieten können. Es ist absurd, viel Geld für die Unterbringung von wohnungslosen Menschen in teils prekären Unterkünften auszugeben, aber die Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung wegen angeblich zu hoher Mietkosten zu verweigern. Diese Unterbringung ist teuer, sie behindert Teilhabe und ist für die betroffenen Menschen eine Zumutung. Deswegen wollen wir einen Mietzuschlag einführen. Wenn die Unterbringungskosten in einer Unterkunft für wohnungslose oder geflüchtete Menschen höher sind als die Kosten für die Anmietung einer Wohnung, soll das Jobcenter bzw. das Sozialamt dem Abschluss eines Mietvertrages zustimmen. Die diesbezüglichen Einschränkungen in der jetzigen AV Wohnen wollen wir aufheben.

Wir werden uns dafür einsetzen, dass die Sozialleistungsbehörden Wohnungssuchenden, die Transferleistungen bekommen, vorab einen Mietübernahmeschein über die nach der AV Wohnen individuell angemessene Miethöhe ausstellen.

Aus unserer Sicht darf es keine Räumungen in die Obdachlosigkeit geben. Die Erfahrungen der Covid-19-Pandemie haben gezeigt, dass man in einer gesellschaftlichen Ausnahmesituation durchaus auf den guten Willen der Justiz zählen kann. Der springende Punkt ist aber: Derzeit kommt es auf den Kooperationswillen der Justizbehörden an. Eine konkrete rechtliche Handhabe fehlt aber leider auf Landesebene. Daher benötigt es eine Reform weiterer bundesgesetzlicher Regelungen und insbesondere des Miet- und des Zwangsvollstreckungsrechtes.

DIE LINKE. Berlin hat in den Debatten um Wohnungsnot und Wohnungslosigkeit in Berlin immer wieder darauf hingewiesen, dass man auch auf das Instrument der ordnungsrechtlichen Sicherstellung von Wohnungen zurückgreifen solle, mit dem man (als ultima ratio) insbesondere die Zwangsräumung von vulnerablen Gruppen wie Pflegebedürftige, Menschen mit Behinderungen oder eben auch Familien verhindern kann. Uns geht es darum, das scharfe Schwert des Ordnungsrechts nicht mehr gegen Wohnungslose, sondern zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit einzusetzen. In einem Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Berliner Abgeordnetenhauses im Auftrag der Linksfraktion ([https://www.parlament-berlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BE4J5A106WEBSDE/\\$File/20190225-Behoerdl_Beschlagnahme_von_Wohnraum.pdf](https://www.parlament-berlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BE4J5A106WEBSDE/$File/20190225-Behoerdl_Beschlagnahme_von_Wohnraum.pdf)) wurde uns bestätigt, dass eine solche Sicherstellung von Wohnungen grundsätzlich möglich ist, allerdings unter sehr engen Voraussetzungen und nur als ultima ratio. Gegebenenfalls wird es daher erforderlich sein, das Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz anzupassen, um eine solche Sicherstellung von Wohnungen zu erleichtern.

DIE LINKE. Berlin setzt sich schon länger dafür ein, sogenannte Safe Places einzurichten, anstatt Wohnungslosencamps durch die Polizei bzw. Ordnungsbehörden räumen zu lassen. Dazu gab es auch schon erste Verhandlungen für eine modellhafte Erprobung dieses Konzepts. Die Erprobung dieses Konzepts wurde aber insbesondere durch die Sars-CoV-2-Pandemie stark zurückgeworfen. Wir halten aber an diesem Konzept weiterhin fest. Sie sollen nach unserer Vorstellung bei erfolgreicher Erprobung zu einem weiteren Regelansatz der niedrigschwelligen Notversorgung gemacht werden.

Die 5. Strategiekonferenz vom 31. Mai bis zum 8. Juni 2021 bot den Rahmen für die erste öffentliche Präsentation und Diskussion der Ideen und Ansätze des Masterplans zur Überwindung unfreiwilliger Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030. Die wertvollen Hinweise, die dort gegeben wurden, werden jetzt bei der weiteren Erarbeitung des Masterplans berücksichtigt.

Im Falle einer weiteren Regierungsbeteiligung wird das Thema Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot für uns auch weiterhin ganz oben auf der sozialpolitischen Agenda stehen und mit hoher Priorität in mögliche Koalitionsverhandlungen eingebracht werden. Eine wichtige Voraussetzung dafür, was in den ersten 100 Tagen umgesetzt werden soll und kann, ist, dass auch mögliche Koalitionspartner:innen der Überwindung von Wohnungslosigkeit und Wohnungsnot eine ähnlich hohe Bedeutung beimessen, wie DIE LINKE. Berlin. Allerdings wird, so viel lässt sich jetzt schon sagen, die haushalterische Absicherung bestehender und weitergehender Maßnahmen im Mittelpunkt stehen.

WPS 6: Rote Karte für Umwandlungen!

1. Unterstützen Sie die Ausweitung von Milieuschutzgebieten?

2. Was ist Ihr Beitrag zur Schaffung finanzieller und personeller Voraussetzungen für die wirksame Umsetzung und Kontrolle der gesetzlichen Vorgaben?

Antwort zu 1. und 2.: DIE LINKE. Berlin tritt für eine konsequente Anwendung des sozialen Erhaltungsrechtes und für die Ausweisung von Milieuschutzgebieten in allen Stadtgebieten ein, in denen die Voraussetzungen für die Einsetzung dieses Instruments des besonderen Städtebaurechts gegeben sind. Die Bezirke sind finanziell und personell so auszustatten, dass sie in der Lage sind, die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen und eine konsequente Anwendung des sozialen Erhaltungsrechtes nach der Gebietsfestsetzung zu gewährleisten.

3. Wie ist Ihre Haltung zu folgenden zwei Grundsätzen:

- **Vor der Genehmigung der Umwandlung Verpflichtung der Bezirksämter zur Erfassung der Bestandsmieter:innen.**
- **Einführung (inkl. Kontrolle) der Zwei-Jahres-Mindestfrist des Hauptwohnsitzes für ganz Berlin (sog. „Neuköllner Weg“)?**

Die einheitliche Anwendung der 2-Jahresregelung stellt einen Fortschritt gegenüber der zuvor praktizierten uneinheitlichen Regelung bei der Genehmigung des Verkaufs an Mieter:innen dar. Für diese Praxis ist eine Erfassung der Bestandsmieter:innen bei der Genehmigung der Umwandlung überflüssig.

DIE LINKE. Berlin spricht sich allerdings dafür aus, zu prüfen, ob eine Genehmigung des Verkaufs nur an die Mieter:innen, die zum Zeitpunkt der Umwandlung bereits Mieter:innen der Wohnung (oder wenigstens im Haus) waren, nicht doch als Grundsatz gesetzeskonform und rechtssicher für ganz Berlin praktiziert werden könnte, da diese Regelung besser geeignet wäre, Missbrauch und Umgehung des Gesetzesziels einzudämmen. Zudem ist zu prüfen, inwiefern bei der Anwendung der Ermächtigung ein Umwandlungsverbot für die ganze Stadt Berlin im Falle der festgestellten angespannten Wohnungsmarktlage gemäß Baulandmobilisierungsgesetz die darin normierte Ausnahmeregelung nicht die 7-

Jahresregelung für die Milieuschutzgebiete überlagert und die Genehmigung des Verkaufs an andere Tatbestandsmerkmale bindet.

4. Welche Spielräume auf Bundesebene bestehen, um den Umwandlungsprozess einzudämmen bzw. zu stoppen?

Das bisherige Umwandlungsverbot für Milieuschutzgebiete konnte den Umwandlungsdruck wegen Ausnahmeregelungen nur unzureichend bremsen. Mit dem neuen Baulandmobilisierungsgesetz wurde eine neue temporäre Regelung in das Baugesetzbuch aufgenommen. Diese gesetzliche Möglichkeit hat der Senat sofort genutzt und eine Verordnung erlassen. Per Rechtsverordnung ist ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Über diese Bestimmung wird ein verschärfter Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für Häuser mit mehr als fünf Wohnungen eingeführt. Der Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich nun nicht mehr nur auf Milieuschutzgebiete, sondern auf ganz Berlin! Bislang brauchten Hausbesitzer nur dann eine Genehmigung vom Amt, wenn sich die Wohnung in einem Milieuschutzgebiet befunden hat. Wohnungsumwandlungen werden nun berlinweit stärker reguliert, als dies bislang in Milieuschutzgebieten möglich war. Eine Umwandlung ist zu genehmigen, wenn mindestens zwei Drittel der Wohnungen an Mieter:innen des Hauses veräußert werden sollen. Eigentümer:innen müssen dafür nachweisen, dass zwei Drittel der Mietparteien bereit sind, ihre Wohnungen selbst zu kaufen. In der Regel wird es erforderlich sein, dass die Eigentümer:in notariell beurkundete Erklärungen einer entsprechenden Anzahl von kaufwilligen Mieter:innen vorlegt. Eine reine einseitige Absichtserklärung der Eigentümer:in, an zwei Drittel der Mieter:innen veräußern zu wollen, reicht nicht aus. Mit dieser neuen Landesrechtsverordnung wird die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in ganz Berlin deutlich erschwert. Damit kann das Umwandlungsgeschehen zumindest bis Ende 2025 eingedämmt werden. Der Bund hat aber eine unzureichende Regelung beschlossen. Es wäre wünschenswert, wenn die Umwandlung in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten ganz verboten würde. DIE LINKE. Berlin setzt sich daher für einen Umwandlungsstopp ein.

WPS 7: Stadtpolitik feministisch umsetzen!

1. Stärkung der Interessen von Frauen und marginalisierten Gruppen in Stadtentwicklung und bezirklicher Praxis

Wir unterstützen ausdrücklich die Neugründung und Existenz von bezirklichen Frauenbeiräten sowie die Arbeit der bezirklichen Gleichstellungsbeauftragten. Gerade das beratende Gremium des Frauenbeirates kann frauenpolitische Interessen und Belange im Bezirk stärken und auf die Tagesordnung setzen. Themen wie geschlechtergerechte Stadtentwicklung, -planung und -bau sowie das Gender Mainstreaming können durch das Gremium gestärkt und kritisch begleitet werden. Auf diesem Weg können verstärkt Frauen in die Planung öffentlicher Räume einbezogen werden.

2. Gründung eines Runden Tisches zur Erarbeitung antidiskriminierungsorientierter Leitfragen der Stadtentwicklung

Die Vorbehalte, die auf der Seite von Vermieter:innen und Eigentümer:innen von Wohnungen bestehen, wollen wir durch Aufklärungs- und Beratungsangebote auflösen. Die Einrichtung

der Beratungs- und Anlaufstelle „Fair-Mieten“ und die Einführung des Landesantidiskriminierungsgesetzes waren dazu wichtige Schritte, denen weitere folgen müssen.

Der Austausch mit zivilgesellschaftlichen Akteur:innen bzw. die Einbeziehung von deren Expertise in politische Prozesse im Bereich der Antidiskriminierung ist uns sehr wichtig, nur durch diesen kann die Betroffenenperspektive gut einfließen. Eine Einbindung von zivilgesellschaftlichen Akteur:innen kann in vielfältiger Weise erfolgen durch Stellungnahmen, parlamentarische Anhörungen, Diskussionsveranstaltungen etc. . Der Einrichtung eines Runden Tisches zur Erarbeitung antidiskriminierungsorientierter Leitfragen der Stadtentwicklung stehen wir von daher grundsätzlich positiv gegenüber. Ob dies ein gangbarer und zielführender Weg sein könnte, hängt aus unserer Sicht u.a. davon ab, welche Ergebnisse die Evaluierung des Landesantidiskriminierungsgesetzes haben wird und welche Schlussfolgerungen sich daraus ergeben.

Darüber hinaus unterstützen wir die Migrant:innen-Selbstorganisationen in ihrem Anliegen, eine Enquete-Kommission gemeinsam mit antirassistischen Organisationen und mit Menschen mit Rassismuserfahrungen einzurichten, um einen Maßnahmenkatalog zur Beseitigung von Rassismus und Diskriminierung in allen Lebensbereichen zu erarbeiten.

3. Unterstützung der Wohnungssuche von Frauen durch die LWU

4. stärkere Vergabe bezahlbarer Wohnungen an Alleinerziehende und von Armut betroffene Frauen mit Kindern durch die LWU

Antwort zu Frage 3 und 4: Wir wissen, dass die Wohnsituationen für Alleinerziehende in Berlin besonders prekär sind. Wer Kinder allein erzieht, muss nach der Trennung möglicherweise die gemeinsame Wohnung verlassen und eine neue, bezahlbare finden. Idealerweise im selben Kiez, damit den Kindern zusätzlich zur Trennung kein Schul- und somit Wechsel des sozialen Umfelds droht. Momentan wird die Zielgruppe Alleinerziehende im Rahmen des Vermietungsprozesses bei der Vergabe von Wohnungen an WBS-Berechtigte berücksichtigt, wenn diese: 1.) in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen leben oder 2.) ohne eigene Wohnung sind oder 3.) bei erheblichen Mietsteigerungen der bisherigen Wohnung. Des Weiteren müssen die Voraussetzungen des § 9 Absatz 2 WoFG eingehalten werden, d.h. die in Berlin zulässigen Einkommensgrenzen. Alleinerziehende mit einem Kind sind beispielsweise bis zu einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.490 Euro berechtigt, einen WBS zu erhalten. Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ ist aktuell sichergestellt, dass 60% der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet werden. Davon wird wiederum ein Anteil von 25% an besondere Bedarfsgruppen vermietet. Zu den Bedarfsgruppen zählen unter anderem Transferleistungsbeziehende, Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen, betreutes Wohnen, Geflüchtete, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Die Zielgruppe Alleinerziehende wird im Rahmen des Vermietungsprozesses bei der Vergabe von Wohnungen an WBS-Berechtigte berücksichtigt. Mit Stand 31.12.2020 wurde die vorgegebene Wiedervermietungsquote im Bestand von 60% an WBS-Berechtigte Haushalte mit durchschnittlich 62,22% (8.940 WE von 14.368 frei gewordenen Bestandswohnungen) übererfüllt. Die Vergabe einer Vermietungsquote von 25% an besondere Bedarfsgruppen wurde mit 35,24% (5.063 Wohnungen) deutlich überschritten. Wir begrüßen und unterstützen

jede Kooperationsvereinbarung mit Trägern und Bezirksämtern, die die Versorgung von jungen Alleinerziehenden beachtet und absichert.

5. Verpflichtung der LWU-Praxis auf die Forderungen der „Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt“

DIE LINKE. Berlin setzt sich dafür ein, dass sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zum Leitbild "Berlin vermietet fair!" positionieren und das Leitbild, in deren Erarbeitungsprozess sie eingebunden waren, unterschreiben und anwenden. Sie haben eine Vorbildfunktion zu erfüllen.

6. Quotierung der Vorstände der Landeswohnungsunternehmen

DIE LINKE setzt sich für eine Mindestquote für Frauen von 50 Prozent in Vorständen börsennotierter und mitbestimmter Unternehmen ein. Gleiches gilt für Aufsichtsräte. Nachzulesen ist dies im Antrag der Bundestagsfraktion mit der Drucksachennummer 19/26872.

Momentan unterliegen die Berliner Vorstände der kommunalen Wohnungsunternehmen noch keiner gesetzlichen Regelung, da der jeweilige Unternehmensvorstand aus nicht mehr als drei Personen besteht. Dies führt leider dazu, dass die LWU acht männliche und nur vier weibliche Geschäftsführer:innen haben. Weiterführend fordern wir, dass Unternehmen verpflichtet werden, einen Gleichstellungsplan mit konkreten Zielvorgaben und Maßnahmen zur Erhöhung des Frauenanteils auf weiteren operativen Führungsebenen auszuarbeiten und die Umsetzung regelmäßig auf einem zentralen Online-Portal veröffentlichen müssen.

WPS 8: Lücke an bezahlbaren Wohnungen schließen!

1. Wann kann die Versorgungslücke geschlossen werden?

DIE LINKE. Berlin tritt dafür ein, dass nicht nur durch Neubau Bindungen neu geschaffen werden, sondern auch im Bestand. Mit einer Zuschussförderung für energetisch sinnvolle Maßnahmen sollen Belegungsbindungen bei der Wiedervermietung im privaten Wohnungsbestand geschaffen werden. So können Bestandswohnungen preiswert gehalten und an soziale Ziele gebunden werden. Nach dem Beispiel Wien wollen wir den Anteil an kommunalem, genossenschaftlichem und sonstigem gemeinwohlorientiertem Wohnungsbestand in den kommenden Jahren durch Ankauf, Vorkauf, Vergesellschaftung und Neubau erheblich ausweiten. Auch der „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ sieht vor, dass mindestens 50 Prozent der bis 2030 neu gebauten Wohnungen zu leistbaren Mietkonditionen durch landeseigene Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Träger geschaffen werden sollen.

2. Welchen Beitrag können die LWU leisten, um den großen Nachfrageüberhang auch von Haushalten mit einem Nettoeinkommen oberhalb der Berliner WBS-Grenze abzubauen?

Die Wohnungsbauförderung sieht auch einen Anteil geförderter Wohnungen für Einkommen bis zu 80 % über der Einkommensgrenze vor, also für Haushalte mit einem Nettoeinkommen oberhalb der Berliner WBS-Grenze.

3. Wie kann den LWU mehr Eigenkapital für Neubau zugeführt werden?

Eine zusätzliche Zuschussförderung an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kann für den Neubau erforderlich sein. Das kann projektbezogen erfolgen oder aber pauschal an LWU, die auf Grund vielfältiger Aufgaben nicht mehr über das erforderliche Eigenkapital verfügen, um ihre Neubauverpflichtungen finanziell zu stemmen. Ob der Eigenkapitalanteil erhöht werden muss, muss beständig überprüft werden. Der Bedarf ist wesentlich von den Anforderungen an die LWU und deren Aufgaben abhängig.

4. Wann wollen Sie eine höhere Quote an geförderten Wohnungen im Neubau (bisher nur bei 30 %) erreichen?

DIE LINKE. Berlin fordert im kommunalen Neubau die Erhöhung der Quote von Sozialwohnungen von 50 auf 75 Prozent. In einzelnen Projekten ist diese Quote in innenstädtischen Bereichen auf 100 Prozent anzuheben. Neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen für den Bau von Sozial- und günstigen Wohnungen künftig aber auch verstärkt private Wohnbauträger:innen beteiligt werden. Deshalb wollen wir das bewährte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung weiterentwickeln. Dort soll die Förderquote von 30 auf 50 Prozent erhöht werden. Dies erfordert eine erhebliche Aufstockung der Wohnungsbauförderung.

WPS 9: 90.000 Sozialwohnungen eine Zukunft bieten!

1. Lassen Sie weitere Versuche zu, das System der Kostenmiete (= Mietendeckel im SWB) zu beseitigen?

Die „Kostenmiete“ ist eine Begrifflichkeit aus dem alten Sozialen Wohnungsbau und hat allenfalls Sinn in Bezug auf den kleinen, schnell schmelzenden Bestand der Förderwohnungen ohne Anschlussförderungen. Bei dem noch größeren, aber auch schmelzenden Alt-Bestand mit Anschlussförderung gilt die „Verpflichtungsmiete“ aus dem Fördervertrag über die Anschlussförderung. DIE LINKE. Berlin vertritt die Position, das Fördersystem des alten Sozialen Wohnungsbaus zu reformieren. Der neue soziale Wohnungsbau (seit 2015) kennt diese Fördermiete nicht.

2. Verhindern Sie, dass für subventionierte Sozialwohnungen weiterhin höhere Mieten verlangt werden können als für nicht-subventionierte Wohnungen des freien Markts?

Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt im alten sozialen Wohnungsbau keine verbindliche Kappungsgrenze dar. Die Mietpreise und deren Entwicklung sind im geförderten Wohnungsbau vertraglich vereinbart. Die geförderten Sozialwohnungen stehen außerhalb der BGB-Vergleichsmietensystematik des Mietspiegels. In der aktuellen Förderrichtlinie ist festgelegt, dass die „Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen“ bei den folgenden Mietsteigerungen nicht überschritten werden darf.

3. Werden bei den Mietenberechnungen zukünftig Aufwendungen nur insoweit berücksichtigt werden dürfen, wie diese vermierterseitig tatsächlich selbst entstehen?

Ja. Wir werden weiter darauf hinwirken, dass die bislang mögliche Anrechnung fiktiver, real nicht entstandener Kosten durch Vermieter ausgeschlossen wird.

4. Verboten Sie Entschuldungsgewinne (Geltendmachung von Kapitalkosten auf getilgte Fremdmittelanteile)?

Im Falle der Ablösung öffentlicher Aufwendungsdarlehen im alten Sozialen Wohnungsbau wird die Miete bis zum „Ende der Förderung“ eingefroren, obgleich die Finanzierungskosten sinken. Im Vertrag über die Anschlussförderung hat sich der Fördernehmer verpflichtet, zuvor getilgte Fremdmittel nicht mehr geltend zu machen (Verpflichtungsmiete.) Allerdings bedeutet dies nicht, dass kostensenkende Umfinanzierungen im weiteren Förderverlauf zu Gunsten des Fördernehmers de facto ausgeschlossen würden.

5. Wie schützen Sie das allgemeine Mietniveau der Stadt vor einem Überschwappen der künstlich überhöhten SWB-Mieten nach Bindungsende?

Mit dem Ende der Förderung (Bindungsende) gehen die Sozialwohnungen mit der letzten Sozialmiete in den vom BGB geregelten Mietwohnungsmarkt über. Durch die allgemeine Mietentwicklung sind die vergleichbaren Marktmieten ebenfalls sehr hoch. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sollen auf die Einhaltung sozialer Mietziele dauerhaft verpflichtet werden. Aber auch für die ehemaligen Sozialwohnungen in privatem Besitz sollen mietenregulierende Regeln gelten. Unser Ziel ist ein bundesweiter Mietendeckel oder zumindest eine Länderöffnungsklausel, die es den Ländern erlaubt, Mietpreise zu deckeln und zu regulieren.

6. Stärken Sie die zivilrechtliche Position der Mieterhaushalte bei der Überprüfung der Mietenberechnungen?

Die Miethöhen im sozialen Wohnungsbau haben keine zivilrechtlichen Facetten. Im Fall des alten sozialen Wohnungsbaus gibt es derzeit noch mitunter schwer nachvollziehbare Mietenberechnungen, die auf pauschalisierte Kosten abgestellt sind. Wir streben an, dass Förderbedingungen und Kostenberechnungen den Mieter:innen der Förderobjekte zur Information in geeigneter Weise zugänglich gemacht werden. Die Aufmerksamkeit der betroffenen Mieter:innen ist für die Kontrolle der Einhaltung der Förderauflagen von erheblicher Bedeutung. Eine Veränderung der zivilrechtlichen Stellung der Mieter:innen gegenüber den Vermieter:innen ist Bundesrecht.

7. Unterstützen Sie die Forderung nach einer effektiven und unabhängigen Kontrolle der Mietenberechnungen von Sozialwohnungen?

Wir unterstützen ein effektives Controlling der Einhaltung der Förderverträge. Der Fördergeber kann damit auch einen externen Dienstleister beauftragen. Dieser ist dann aber kein „unabhängiger“ Kontrolleur, sondern Auftragnehmer des Fördergebers. Das gilt auch für die Mietenberechnung und die Kontrolle der Mietentwicklung. Wird der Fördergeber Senat von Berlin seiner Aufgabe bei der Förderung nicht gerecht, dann ist das Parlament das verantwortliche Kontrollgremium.

8. Wird kritische Zivilgesellschaft und externe Expertise in der nächsten Legislaturperiode an der Reform beteiligt? Falls ja: Wie?

Einen Mangel an Expert:innengremien unter Einschluss von Mieter:inneninitiativen und Mietervereinen hat es bei den bisherigen Reformversuchen nicht gegeben. Die Reformversuche sind vielmehr am Mangel an politischer Konsensfähigkeit gescheitert. Wenn Parlament und Regierung in der kommenden Legislaturperiode einen weiteren Anlauf zur Reform der Hinterlassenschaft des alten Wohnungsbaus unternehmen, sollten sie auf die angesammelten Erkenntnisse der Vergangenheit zurückgreifen. Die Art und Weise der Beteiligung wird von den zukünftigen politischen Akteuren bestimmt.

WPS 10: Rekommunalisierung neu ausrichten!

1. Welche Schritte der Ausweitung auf alle gemeinwohlorientiert wirtschaftende Akteur:innen sind denk- und machbar?

Neben den landeseigenen Wohnungsunternehmen sind die Genossenschaften mit ihren knapp 200.000 Wohnungen unverzichtbare Partner:innen für eine soziale Wohnraumversorgung. Nach Jahrzehnten ohne Förderung hat die rot-rot-grüne Landesregierung 2017 die Genossenschaftsförderung wiederaufgelegt. Wir setzen uns dafür ein, dass die Förderung verstetigt und erhöht wird. Wir wollen den Zugang zu landeseigenen Grundstücken verbessern und Flächen an Genossenschaften per Erbpacht zu Bedingungen vergeben, die sich am Ertrag ausrichten, der sich mit preisgünstigen bzw. preisgebundenen Wohnungen erzielen lässt. Die Wohnraumförderung Berlins richtet sich explizit auch an das starke Genossenschaftssegment. Wir möchten die Genossenschaften dabei unterstützen, hier künftig einen größeren Beitrag zu leisten und mehr leistbare, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu errichten.

Der Erbpachtzins für Genossenschaften und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau soll deutlich gesenkt werden. Er soll sich am sozialen Nutzen des Geschosswohnungsbaus orientieren und tragbare Miethöhen garantieren.

Wir unterstützen den Vor- und Ankauf nicht nur durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, sondern durch alle gemeinnützigen Akteur:innen. Sie sollen beim Vor- und Ankauf ebenso berücksichtigt und finanziell unterstützt werden. Eine Informations- und Beratungsstelle für Vorkaufsrechtsfälle ist unseres Erachtens sinnvoll, um den möglichen Dritten besser in die Lage zu versetzen, die Wirtschaftlichkeit des Hauskaufs zu prüfen, da Angaben zum Zustand des Hauses, der Wohnungsstruktur und relevante Daten zur sozialen Lage der Mieter:innenschaft ermittelt werden können. Der begünstigte Dritte sollte organisatorische Unterstützung durch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Finanzen sowie das jeweilige Bezirksamt und rasche Zusagen für die Förderung mit öffentlichen Mitteln erhalten, damit die Ausübung des Vorkaufsrechts in den vorgegebenen engen Fristen auch mit gemeinnützigen Akteur:innen gelingt.

2. Wie können die Regelungen der Kooperationsvereinbarung zwischen LWU und Senat (bzgl. Vergabe an WBS-Berechtigte) für gemeinwohlorientierten Akteur:innen umgesetzt werden, die Bestände ankaufen oder kommunalisierte Bestände übernehmen?

Auch gemeinwohlorientierte Akteur:innen werden Mietpreis- und Belegungsbindungen einhalten. Ob dabei genau die Regelungen der Kooperationsvereinbarung auf sie übertragen werden sollte, muss geprüft werden, da die Kooperationsvereinbarung selbst fortlaufend angepasst werden sollte. Auf jeden Fall werden sich gemeinwohlorientierte Akteur:innen gegenüber dem Land Berlin verpflichten müssen, auch an besondere Bedarfsgruppen zu vermieten.

3. Wie kann in rekommunalisierten Beständen die Beteiligung von Mieter:innen, Mieterbeiräten und Hausräten ausgebaut werden?

DIE LINKE. Berlin unterstützt es, dass in rekommunalisierten Beständen ein Demokratisierungsprozess eintritt und die Bildung von Mieter:innen, Mieterbeiräten und Hausräten gefördert wird. Auf diese Weise sollen die Bewohner:innen Mitbestimmungsrechte erhalten. Wir schlagen vor, ein Wohnungswirtschaftsgesetz einzuführen, in dem auch Richtlinien zur Mitbestimmung von Mieter:innen enthalten sein werden.

4. Wie kann bei erfolgreichem Volksentscheid „DW & Co enteignen“ der dann vergesellschaftete Sektor rechtlich abgesichert werden?

DIE LINKE. Berlin kämpft für die Vergesellschaftung der großen Immobilienkonzerne und ihre Überführung in öffentliches Eigentum unter demokratischer Kontrolle und Verwaltung. Wir unterstützen dafür das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Nach dem erfolgreichen Volksentscheid werden wir uns für eine zügige Umsetzung und ein entsprechendes Gesetz einsetzen. Mit der Vergesellschaftung der großen Immobilienkonzerne werden deren Wohnungsbestände in Berlin in öffentliches Eigentum gebracht und unter demokratische Kontrolle und Verwaltung gestellt. Die Wohnungsbestände werden auf eine demokratisch verwaltete Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) übertragen. Das Vergesellschaftungsgesetz bedarf einer Ergänzung durch ein AöR-Errichtungsgesetz, das die gemeinwirtschaftliche Nutzung des Gemeineigentums sicherstellt. Mit einem Bodensicherungsgesetz wollen wir die Flächen und Gebäude, die sich im Eigentum der Stadt und ihrer Unternehmen befinden, gleichen Prinzipien unterwerfen. Eines davon ist ein grundsätzliches Veräußerungsverbot. Dieses Prinzip wollen wir als Privatisierungsbremse auch in der Berliner Verfassung verankern.

5. Was ist notwendig, damit die nach erfolgreichem Volksentscheid der Initiative „DW & Co enteignen“ vergesellschafteten Wohnungen nach sozialen und ökologischen Grundsätzen geführt werden?

Für DIE LINKE. Berlin ist klar, dass die Entschädigung sehr, sehr deutlich unterhalb des Marktwertes liegen muss, so wie es Art. 15 GG ermöglicht. Wir orientieren uns und kämpfen für eine Entschädigungssumme, die sich nicht am Werterhalt der Eigentümer:innen misst, sondern am Interesse der Allgemeinheit. Eine dauerhaft soziale Mietentwicklung und sinnvolle energetische Maßnahmen, die zu Einsparungen bei den Mieter:innen führen und dadurch warmmietenneutral sind, müssen ermöglicht werden. Daher kann nicht nach Marktwert entschädigt werden, weil das eine nachträgliche Belohnung der Spekulation auf höhere Mieten wäre.

WPS 11: Umbau der LWU, Stärkung der WVB!

1. Wie kann die Kooperation der LWU untereinander verbessert werden?

Wir wollen verschiedene Modelle der stärkeren Zusammenarbeit prüfen, wie den Aufbau eigener Planungs- und Baukapazitäten bis zu Holding-Modellen. Der Einfluss von Politik und Verwaltung auf die landeseigenen Wohnungsunternehmen muss verstärkt werden, um dauerhaft einen sozialen Kurs der Unternehmen abzusichern. Bei allen Aufgaben im Zusammenhang mit dem sozialen Versorgungsauftrag, die das Land Berlin den Unternehmen überträgt, muss die wirtschaftliche Stabilität der LWU gewahrt bleiben.

2. Wie kann das Ziel einer wirksamen Steuerung der LWU durch das Land Berlin erreicht werden?

Das Land Berlin soll in Zukunft verstärkt die landeseigenen Wohnungsunternehmen steuern, um Regelungen zu einer sozialeren Vermietungspolitik einzuführen. Wichtiges Instrument ist etwa die Deckelung der Mieten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Kooperationsvereinbarungen zwischen Senat und Wohnungsunternehmen wollen wir weiterentwickeln und an die Erfordernisse anpassen. Auch die Erweiterung von Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieter:innen muss Ziel der Steuerung sein. Die Wohnraumversorgung AöR soll bei ihren gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben der Mieter:innenmitbestimmung, der Kontrolle, Evaluierung und Weiterentwicklung der LWU gestärkt werden. Dafür wollen wir auch das Wohnraumversorgungsgesetz weiter entwickeln.

3. Wie kann die Neubaufähigkeit der LWU hergestellt werden, um den selbst gestellten Zielwerten näher zukommen?

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben in den letzten Jahren bewiesen, dass sie Wohnungsneubau in Größenordnungen leisten können. Sie haben Bauabteilungen aufgebaut und ausgeweitet. Bis Ende 2021 werden die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der zu Ende gehenden Wahlperiode voraussichtlich 21.000 neue Wohnungen gebaut haben. Um ihre Kapazitäten für günstigen Wohnungsbau weiter zu erhöhen, sollen sie künftig stärker miteinander kooperieren. Durch übergreifende Planung und einheitliches serielles und modulares Bauen kann zügiger und kostengünstiger gebaut werden. Zudem schlagen wir vor, dass eine Bauhütte geschaffen wird, die Bauleistungen für gemeinwohlorientierte Wohnbauträger:innen erbringt.

4. Was tun Sie, um Mieter:innen-Beteiligung zu verbessern, z.B. durch die Förderung stärkerer Mieterbeiräte?

Die Fraktion DIE LINKE im Abgeordnetenhaus von Berlin hat den „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ aktiv befördert, bis der Entwurf schließlich am Ende dieser Wahlperiode am Widerstand der SPD-Fraktion scheiterte. DIE LINKE. Berlin wird weiter mit Vehemenz für Mieter:innenmitbestimmung eintreten. Daher werden wir in der neuen Wahlperiode den Gesetzesentwurf erneut einbringen. Die Arbeit der Mieterbeiräte soll auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Die Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter soll systematischer gefasst und eine unternehmensübergreifende Koordinierungsstelle bei der Wohnraumversorgung Berlin

eingrichtet werden, die die Tätigkeit und die Zusammenarbeit der Mieter:innen und Mieterbeiräte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unterstützt und fördert.

5. Was kann für die bessere Ansprechbarkeit der LWU vor Ort getan werden?

DIE LINKE. Berlin fordert: Die Servicequalität der Unternehmen vor Ort soll deutlich verbessert werden. Das reicht von Hausmeister:innen, die nicht outgesourct, sondern im Mutterunternehmen integriert sind, bis hin zu wohnortnahen Kundenzentren, die den Mieter:innen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Entsprechend müssen die landeseigenen Wohnungsunternehmen auch in den Servicebereich noch stärker investieren.

6. Wie kann die im Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) verankerte Weiterentwicklung von Leitlinien für die LWU durch die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) mit Leben gefüllt werden?

Die Aufgabe der Wohnraumversorgung Berlin (WVB) besteht darin, die unternehmenspolitischen Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu prüfen sowie fortzuschreiben. Wir erwarten daher, dass die politischen Leitlinien auch die Unternehmensstruktur und ausgewählte Bereiche der Unternehmensführung betreffen. Durch die Einrichtung der WVB wurde die Bedeutung des gemeinwohlorientierten landeseigenen Wohnungsbestands unterstrichen und wieder verstärkt in den fachöffentlichen und politischen Diskurs gebracht. Impulse kommen auch aus dem Fachbeirat. Jedoch sehen auch wir die Besetzung kritisch und schließen uns der Einschätzung der Initiativen zum mietenpolitischen Dossier an, dass eine Neubesetzung des Fachbeirats der WVB mit weniger Lobbyist:innen und mehr Wissenschaftler:innen und unabhängigen Expert:innen vonnöten ist.

WPS 12: 100% Tempelhofer Feld retten!

1. Wie stehen Sie zum gültigen Gesetz zum Tempelhofer Feld?

DIE LINKE. Berlin steht zum gültigen Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes und lehnt die Bebauung und die Privatisierung des Tempelhofer Feldes weiterhin ab. Dank dem Volksentscheid wurde das Feld vor dem Zugriff von Spekulant:innen und einer drohenden Luxusbebauung bewahrt.

2. Wie sind Forderungen zur Bebauung des Tempelhofer Feldes mit den nun auch vom Bundesverfassungsgericht bekräftigten Klimazielen vereinbar?

Eine Bebauung des Tempelhofer Feldes ist nicht mit den vom Bundesverfassungsgericht bekräftigten Klimazielen vereinbar. Wir brauchen das Tempelhofer Feld insbesondere auch als smoghemmende Kaltluftschneise, zur Naherholung und zum Erhalt von Natur. Grünflächen verbessern das Stadtklima sowie die Luftqualität und speichern Versickerungswasser. Das Tempelhofer Feld dient auch als Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere.

3. Wie kann das Freizeitangebot auf dem Tempelhofer Feld ausgebaut werden?

Wichtig ist uns, dass neue Angebote durch zivilgesellschaftliches Engagement und Initiativen entstehen. Es soll Raum für gemeinschaftliche Aneignung geben. Das Angebot soll gemeinwohlorientiert und nicht kommerziell ausgerichtet sein.

4. Welche anderen Möglichkeiten sehen Sie, um die Klimabelastung der Stadt und insbesondere des Gebäudebereichs zu senken?

Ebenso wie das Tempelhofer Feld müssen auch andere Grünflächen der Stadt vor Bebauung geschützt werden. Die Kleingärten wollen wir mit einem Kleingartenflächensicherungsgesetz schützen und haben hierzu einen Entwurf zur Diskussion gestellt. Im Rahmen der Überarbeitung des Friedhofsentwicklungsplans treten wir für den Erhalt des Grünraums Friedhof/ehemaliger Friedhof sowie deren dauerhafte Widmung als Grünfläche ein. Statt weitere Flächen zu versiegeln, setzen wir uns für eine nachhaltige Bodenpolitik mit Entsiegelung und Umnutzung ein. Vorrang hat für DIE LINKE. Berlin das flächensparende Bauen z.B. auf Discounter-Flächen, Industriebrachen und sonstigen bereits versiegelten Flächen. Um mehr Flächen zu entsiegeln, wollen wir die Erstellung eines Entsiegelungsplans vorantreiben. Gründächer und – Fassaden wollen wir weiterhin fördern, am besten in Kombination mit Photovoltaik.

Um Ressourcen zu schonen, sollten intakte Bestandsbauten erhalten bleiben. In der Bauordnung haben wir daher den Abriss von Gebäuden unter eine doppelte Genehmigungspflicht gestellt.

Bei der Wahl der Materialien für den kommunalen Neubau und die Sanierung von Wohnungen und städtischen Liegenschaften setzen wir auf ökologisch verträgliche Bau- und Dämmmaterialien, im Neubau insbesondere auf den Holzbau. Wir wollen die Kreislaufwirtschaft stärken und ausbauen und so den Energieverbrauch reduzieren. DIE LINKE. Berlin möchte die Bauordnung Berlin derart verändern, dass bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen deren Lebenszyklusphasen nach einem anerkannten Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen zu berücksichtigen sind. Es ist darauf zu achten, dass bei einer Beseitigung der baulichen Anlage oder ihrer Teile die anfallenden Baustoffe und Teile des Bauwerks weitestmöglich wiederverwendet oder recycelt werden können.

WPS 13: Mehr Mieterbeteiligung in Sanierungsgebieten!

1. Welche Vorstellungen haben Sie, um in Sanierungsgebieten Konflikte mit Mieter:innen zu reduzieren?

DIE LINKE. Berlin fordert, für städtische Sanierungsmaßnahmen die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen mit geeigneten Mindeststandards verbindlich zu regeln. Bis 2005 galt eine Ausführungsvorschrift mit umfangreichen Regelungen zur Bürgerbeteiligung. Wir brauchen daher erneut einheitliche, für alle Bezirke verbindliche Rahmenregelungen für die Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Grundlagen für die Erarbeitung sind die Leitlinien für Bürgerbeteiligung für Projekte und Prozesse in der räumlichen Stadtentwicklung und aktuelle Erfahrungen der Beteiligung und Mitwirkung in Sanierungsgebieten. Dabei sollen Unterschiede der Gebiete beachtet und

innovative Beteiligungsformate gefördert werden, indem jedes Gebiet ein jeweils an die örtlichen Gegebenheiten angepasstes Beteiligungskonzept erhält.

2. Was kann getan werden, um bei Sanierungen das Niveau der für Mieter:innen zwingend vorliegenden Informationen zu steigern?

Die Bezirke sollen verpflichtet werden, frühzeitig über Planungen in Sanierungsgebieten zu informieren. Es bedarf einheitlicher Rahmenregelungen für die Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Die Bezirke sollen den § 137 BauGB (Mitwirkung und Beteiligung der Betroffenen) einheitlich umsetzen. Wir brauchen Informations- bzw. Transparenzvorschriften, zum Beispiel zur Unterrichtung der BVV, welche städtebaulichen Maßnahmen gefördert oder welche anderen wichtigen Entscheidungen getroffen werden.

3. Was muss passieren, damit Mieter:innen das Recht erhalten, in die Bezirksvollversammlungen Anträge einzubringen und an Ausschusssitzungen teilzunehmen?

Es sollte in allen Bezirksverordnetenversammlungen den guten Praxisbeispielen einiger Bezirke gefolgt werden, Mieter:inneninitiativen in Ausschusssitzungen einzuladen und ihnen Rederecht zu gewähren. In der Einwohnerfragestunde können mündliche Fragen der Einwohnerschaft an das Bezirksamt gestellt werden. Mindestens 1.000 Einwohner:innen des Bezirks können einen Einwohnerantrag stellen. DIE LINKE. Berlin fordert, die Möglichkeiten und die rechtliche Verbindlichkeit von Einwohneranträgen, Bürgerbegehren sowie Bürgerentscheiden auf Bezirksebene auszubauen und zu stärken.

4. Was sind Ihre Vorschläge, um durchzusetzen, dass die Mehrheit der Sanierungsbeiräte über einen Wohnsitz im entsprechenden Bezirk verfügen?

In den Sanierungsbeiräten soll kein Übergewicht von Hauseigentümer:innen herrschen. Die Mehrzahl der Beiratsmitglieder sollte auch tatsächlich im jeweiligen Sanierungsgebiet wohnen.

WPS 14: Diskriminierung bei Wohnungssuche stoppen!

1. Welche Maßnahmen sind für Sie notwendig, damit Geflüchtete und Migrant:innen einen diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnungen bekommen?

2. Was spricht für Sie für eine Anweisung des Landes Berlin an seine Wohnungsunternehmen, Wohnungen diskriminierungsfrei an Flüchtlinge und Migrant:innen zu vermieten?

4. Was tun Sie, um die diskriminierende und Rassismus fördernde Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften zu beenden?

Antworten zu Fragen 1,2 und 4: Wir streiten weiter für ein selbstbestimmtes Leben von Geflüchteten in Berlin. Dazu gehört neben dem diskriminierungsfreien Zugang zu allen Lebensbereichen vor allem eine eigene Wohnung. Wir setzen uns weiterhin dafür ein, alle Spielräume in der Asylgesetzgebung im Interesse von Geflüchteten zu nutzen.

Asylsuchende sollen Sammelunterkünfte so früh wie möglich verlassen dürfen, der Aufenthalt in Aufnahmeeinrichtungen mit Fertigessen, Residenzpflicht, Wohn- und Arbeitsverbot soll auf kurze Zeit begrenzt werden, Familien aus unterschiedlichen Städten und Bundesländern sollen zusammengeführt werden können.

Geflüchtete, die besondere Schutzbedürfnisse haben – wie durch Gewalterfahrungen oder Behinderungen – und die in vulnerablen Lebenslagen sind, müssen besonders unterstützt werden.

Viele Geflüchtete leben noch immer in Gemeinschaftsunterkünften, weil ihnen der Zugang zum Wohnungsmarkt, insbesondere zu kostengünstigen Wohnungen, oftmals versperrt ist. Ein Zimmer in einer Unterkunft ersetzt aus unserer Sicht nicht die eigene Wohnung; die Möglichkeiten zur freien Entfaltung der Persönlichkeit und zur gesellschaftlichen Teilhabe sind eingeschränkt.

Das Leben in Gemeinschaftsunterkünften stigmatisiert unserer Meinung nach, auch wenn diese eine Apartment- oder Wohnungsstruktur aufweisen, da das Leben nur fremdbestimmt und nicht individuell organisiert stattfinden kann.

Deshalb treten wir weiter dafür ein, dass alle Geflüchteten in Berlin, unabhängig vom Aufenthaltsstatus, eine Wohnung anmieten können und dafür alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Wir forcieren integrierte Wohnprojekte im gemeinwirtschaftlichen und genossenschaftlichen Bereich, die das gemeinsame Wohnen unabhängig von Status und Einkommen ermöglichen. Wir wollen berlinweit dezentrale Fachberatungsstellen zur Unterstützung der Wohnungssuche für Geflüchtete, unabhängig vom Aufenthaltsstatus, fördern.

Wir treten außerdem der Diskriminierung von Geflüchteten und Menschen mit Migrationsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden entgegen.

Sprachhindernissen bei der Wohnungssuche und -besichtigung wollen wir mit gezielten Programmen zur Begleitung und Information begegnen.

Die Vorbehalte, die weiterhin auf der Seite von Vermieter:innen und Eigentümer:innen von Wohnungen bestehen, wollen wir durch Aufklärung und Beratungsangebote auflösen. Die Einrichtung der Beratungs- und Anlaufstelle »Fair mieten – Fair wohnen« und das Landesantidiskriminierungsgesetz waren dazu wichtige Schritte, denen weitere folgen müssen.

Einer Verpflichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Wohnungen diskriminierungsfrei an Geflüchtete und Menschen mit Migrationsgeschichte zu vermieten, stehen wir grundsätzlich positiv gegenüber.

Um den Zugang zu einer eigenen Berliner Wohnung zu erleichtern, fordern wir den Wohnberechtigungsschein für alle Geflüchteten, unabhängig von ihrem Aufenthaltsstatus. Dazu braucht es ein eigenes Landesgesetz, das wir in der nächsten Wahlperiode verabschieden wollen, sowie eine niedrigschwellige Beratung und Beantragung.

Wir wollen, dass ein höheres, festes Kontingent an bezahlbarem Wohnraum für Wohnungslose, zu denen auch die Geflüchteten in den Gemeinschaftsunterkünften gehören, festgelegt wird. Auch so können wir den Zugang zum Wohnungsmarkt für wohnungslose Menschen mit Fluchthintergrund verbessern.

3. Was spricht gegen die Bindung der Wohnraum-Fördermittel an die diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe?

Fördermittel werden nur gewährt, sofern die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht. Wir erwarten, dass die Fördernehmer:innen nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz vermieten. Ziel des Gesetzes ist es, Benachteiligungen aus Gründen der Abstammung bzw. ethnischen Herkunft (Im Gesetz ist zu unserem Leidwesen noch von „Rasse“ die Rede), Nationalität, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen. Benachteiligungen sind nach Maßgabe dieses Gesetzes auch unzulässig in Bezug auf den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum.

WPS 15: Neuausrichtung der Genossenschaftsförderung!

Wie stehen Sie zu unseren Forderungen? Die Förderung von Neubau und Bestandserwerb sollte an vier Kriterien gebunden werden: 1. Genossenschaftliches Identitätsprinzip: Gemeinschaftliches Eigentum der Nutzer:innen; 2. Demokratie: Mitentscheidungsrechte der Nutzer:innen über wesentliche Geschäftsvorfälle (bspw. Neubau, große Sanierungen, Zukauf, Verkauf und Abriss); 3. Sozialbindung: Bewirtschaftung nach dem Kostendeckungsprinzip (d.h. nicht für private Gewinne); 4. Eigentumsbindung: Verbot der Umwandlung in Privateigentum.

DIE LINKE. Berlin unterstützt diese Forderungen. Wir setzen uns für eine grundlegende Demokratisierung der Genossenschaften ein. Die Förderung sollte breit angelegt sein. Von der durch rot-rot-grün eingerichteten Förderung werden daher auch Genossenschaftsgründungen unterstützt. Angestrebt wird, für neue, seit 2017 gegründete Genossenschaften mindestens 50% der Förderung einzusetzen.

Es sind ausreichende Haushaltsmittel zur Verfügung zu stellen. Die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist auch für am Wohnungsmarkt Benachteiligte zu ermöglichen durch: 1. Übernahme der Finanzierung von Genossenschaftsanteilen durch Sozialämter/ JobCenter über die ‚angemessene Höhe‘ (dreifache Bruttowarmmiete) hinaus; 2. Vereinfachung der Antragstellung für Förderdarlehen bei der IBB und Absicherung mit einer Forderungsausfallversicherung; 3. Darlehen der IBB für Genossenschaftsförderung für alle Haushalte mit WBS-Anspruch, unabhängig vom Aufenthaltsstatus; 4. Einrichtung eines revolvingierenden Fonds für Mitglieder, die kein Förderdarlehen bekommen, aus dem der 25-prozentige Tilgungsverzicht als Einlage an die Genossenschaft gezahlt wird, sowie Zahlung der verbleibenden 75 % als Förderdarlehen an die Genossenschaft.

Der vom rot-rot-grünen Senat erarbeitete Haushaltsentwurf 2022/23 sieht über 12 Mio. € in 2022 und über 15 Mio. € in 2023 für die Förderung genossenschaftlicher Vorhaben im

Neubau und Bestandserwerb sowie die Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen durch private Haushalte vor.

Mit der Genossenschaftsförderung der rot-rot-grünen Landesregierung erhalten Haushalte mit Wohnberechtigungsschein seit 2018 ein zinsloses Darlehen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen oder zur Zahlung projektbezogener Beteiligungen, die Voraussetzung für den Bezug einer Wohnung bei einer Genossenschaft in Berlin sind. Dies ist auch dann der Fall, wenn die Genossenschaftsanteile – wie etwa bei jüngeren und neuen Genossenschaften beziehungsweise mit Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben – höher ausfallen. Die Darlehenshöhe kann je förderberechtigtem Haushalt bis zu 50.000 Euro betragen (Mindestbetrag 2.000 Euro). Sofern der Haushalt auch nach drei Vierteln der Darlehenslaufzeit noch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat, gewährt das Land Berlin einen Zuschuss in Höhe von 25 Prozent auf den ursprünglichen Darlehensbetrag.

Um den Zugang zu einer eigenen Berliner Wohnung zu erleichtern, fordern wir den Wohnberechtigungsschein für alle Geflüchteten unabhängig von ihrem Aufenthaltsstatus. Dazu braucht es ein eigenes Landesgesetz, das wir in der nächsten Wahlperiode verabschieden wollen. Wir treten dafür ein, dass alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um Geflüchteten den Zugang zu Mietwohnungen zu ermöglichen. Wir forcieren integrierte Wohnprojekte im gemeinwirtschaftlichen und genossenschaftlichen Bereich, die das gemeinsame Wohnen unabhängig von Status und Einkommen ermöglichen.

WPS 16: Gewerbetreibende vor Verdrängung schützen!

1. Wie verhält sich Ihre Partei zu der Forderung, die Verdrängung von nahversorgenden Gewerbetreibenden zu verhindern?

Die rasant steigenden Gewerbemieten und das Fehlen eines schützenden Gewerbemietrechts sind ein wachsendes Problem vor allem für kiezgebundene, nahversorgende Gewerbetreibende und die soziokulturelle Infrastruktur in unserer Stadt. Immer mehr kleine Geschäfte, selbstverwaltete Jugend- und Kulturzentren, Selbsthilfeprojekte, Kitas und andere Einrichtungen sind dadurch von Verdrängung bedroht. DIE LINKE. Berlin hält es für überaus wichtig, Maßnahmen zu ergreifen, um der Verdrängung nahversorgender Gewerbetreibender und Träger der soziokulturellen Infrastruktur entgegenzuwirken. Daher hat die rot-rot-grüne Koalition schon in der laufenden Legislaturperiode versucht, über Bundesratsinitiativen Änderungen des Bundesrechts zu erwirken. Mit einer ersten Bundesratsinitiative vom 29.08.2018 wurde ein Teilerfolg erzielt. Eine Mehrheit der Länder teilt die Sichtweise Berlins, dass ein hoher Handlungsbedarf besteht. Die Bundesregierung hat jedoch erkennen lassen, dass sie keinen Handlungsbedarf sieht, weshalb der Senat in Umsetzung eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses vom 06.06.2019 am 13.08.2019 eine neuerliche Bundesratsinitiative eingebracht hat. Mit dem Bundesrats-Entschließungsantrag wurde die Bundesregierung aufgefordert, die Einführung einer Gewerbemietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten zu prüfen. Die Initiative zielte darauf ab, Gewerbemieterrinnen und Gewerbemietern vor unkalkulierbaren Mieterhöhungen zu schützen und ihre Rechte bei Vertragsverlängerungen zu stärken. Insbesondere in den Fachausschüssen des Bundesrats, aber auch bei Erörterungen in der Wirtschaftsministerkonferenz hat sich gezeigt, dass noch Überzeugungsarbeit erforderlich ist.

2. Wie stehen Sie zu der Forderung, auf bezirklicher Ebene regulierend gegen die Verdrängung von Gewerbetreibenden vorzugehen? Welche Mittel wollen Sie dafür mobilisieren?

Die Bezirke sind in der Pflicht, Gewerberaumberichte sowie kleinteilige Gewerbeflächenentwicklungskonzepte zu erstellen. Darin soll u.a. untersucht werden, wie sich das Angebot an Flächen für kleinteiliges Gewerbe, Einzelhandel sowie soziale Träger entwickelt und welche Bedarfe derzeit und in den kommenden Jahren zu erwarten sind. Ebenso ist die Sicherung von bestehenden Flächen und Standorten zu berücksichtigen. Ferner werden die Bezirke ermutigt, die Stelle einer/eines Gewerbeflächenbeauftragten in den Bezirksämtern zu schaffen. Die bezirklichen Gewerbeflächenbeauftragten sollten als zentrale Ansprechpersonen dienen, die Kommunikation aller relevanten Akteure ausbauen und die zu erarbeitenden bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte sowie die kleinteilige Sicherung und Entwicklung der Gewerbestandorte in den Bezirken begleiten.

Seit Mitte 2020 ist es möglich, die Bezirke bei der Erarbeitung der Wirtschaftsflächenkonzepte finanziell über den Titel 1330, Kap. 54010 der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zu unterstützen. Diese Möglichkeit haben bereits mehrere Bezirke in Anspruch genommen. Weitere vorhandene Fördermöglichkeiten stehen zur Verfügung (z.B. GRW Regionalbudgets oder wirtschaftsdienliche Maßnahmen im Rahmen bezirklicher Bündnisse für Wirtschaft und Arbeit). Sowohl die bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte, als auch die bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind eine wesentliche Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und damit für die Sicherung von Standorten. Für alle Bezirke liegen mittlerweile bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte vor. In sieben Bezirken werden aktuell bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte erarbeitet oder ist ein zeitnaher Beginn sichergestellt. Zwei weitere Bezirke prüfen gegenwärtig die Erstellung dieser Konzepte. Damit werden bereits in drei Vierteln aller Berliner Bezirke die Ziele des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 auf bezirklicher Ebene zeitnah konkretisiert.

3. Was spricht dagegen, dass die Landeseigene Wohnungsunternehmen (LWU) nahversorgende Gewerbetreibende in ihren Beständen halten sollen?

DIE LINKE. Berlin teilt die Forderung nach gezielter Bereitstellung von Gewerberäumen landeseigener Wohnungsbaugesellschaften für soziale Aufgaben, spezifische Wohnformen, kleinteilige und nahversorgende Gewerbebetriebe sowie Kultur insbesondere in Quartieren, die besonders von steigenden Gewerbemieten und der Verdrängung sozialer Infrastruktur betroffen sind. Dieser Ansatz wurde in der zwischen dem rot-rot-grünen Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" (KoopV) vom 5. April 2017 verankert und im Rahmen der Verhandlungen zum Abschluss der Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung vom 11. März 2021 nochmal bekräftigt.

4. Was muss getan werden, damit bei der Vergabe von Gewerbeflächen der LWU Gewerbetreibende Vorrang haben können, deren Angebot der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dient?

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) und die berlinovo stellen zukünftig vermehrt Gewerberäume gezielt für soziale Aufgaben, spezifische Wohnformen, nahversorgende Gewerbebetriebe und Kultur zur Verfügung – insbesondere in Quartieren, die besonders von steigenden Gewerbemieten und der Verdrängung von sozialer Infrastruktur

betroffen sind. Bei Neubauprojekten werden die Wohnungsbaugesellschaften vermehrt in den Erdgeschosszonen Gewerberäume errichten. Die Bestandserweiterung und die Vermarktung erfolgen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit der Zielstellung, eine optimale Durchmischung der Quartiere zu erzielen. Das jeweilige Nutzungskonzept soll sich in die wirtschaftliche, soziale und organisatorische Versorgung der jeweiligen Gebiete einfügen und die Quartiersstruktur sowie ggf. bestehende Gewerbeeinheiten oder Ladenzeilen ergänzen. Dieser Ansatz wurde in der zwischen dem Berliner Senat und den landeseigenen WBG geschlossenen Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" (KoopV) vom 5. April 2017 verankert und im Rahmen der Verhandlungen zum Abschluss der Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung vom 11. März 2021 nochmal bekräftigt.

5. Was wollen Sie für die Durchsetzung eines Gewerbemietrechts und einer Mietpreisbremse für Gewerbetreibende auf Bundesebene unternehmen?

DIE LINKE. Berlin wird sich auch weiterhin auf Bundesebene z.B. über Bundesratsinitiativen (siehe Antwort auf Frage 1) dafür einsetzen, ein soziales Gewerbemietrecht einzuführen, das neben einer Mietpreisbegrenzung, einen Mietspiegel sowie einen besonderen Kündigungsschutz für Gewerbe aufweist und somit vor allem Kleingewerbe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen besser vor Mietenexplosion und Verdrängung schützt. Darüber hinaus wird sich die Linksfraktion im Deutschen Bundestag wie schon in der laufenden Legislaturperiode (DS 19/16837) weiterhin für ein Gesetz zur Regulierung von Gewerbemieten einsetzen.

WPS 17: Datenhoheit über den digitalen Wohnungsmarkt!

1. Welche Maßnahmen halten Sie für notwendig, um die Privatisierung des Wissens über den Wohnungsmarkt abzubauen?

Die institutionelle Absicherung der Privatisierung und Monopolisierung von Daten entscheidet sich derzeit auf der europäischen Ebene bei der Gestaltung des Digital Services Acts der EU. Auf dieser Ebene setzen wir uns für eine stärkere Regulierung der Digitalkonzerne ein. Auf der Handlungsebene Berlin bestünde eine Möglichkeit darin, die – nach einer Vergesellschaftung stark gewachsene – „Marktmacht“ der landeseigenen Wohnungsunternehmen ggf. in Zusammenarbeit mit anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen dazu zu nutzen, die großen Portale auszutrocknen, indem dort aus diesem Kreis keine Wohnungsangebote mehr geschaltet werden, sondern über eine gemeinwohlorientierte, öffentliche Plattform, die allerdings auch anderen Anbietern offensteht. Geprüft werden sollte, ob in Milieuschutzgebieten den dortigen Vermieter*innen die Auflage gemacht werden kann, ihre Wohnungen über das öffentlich betriebene Portal anzubieten, um die Einhaltung des Milieuschutzes zu kontrollieren. Die Plattform muss datenschutzfreundlich sein und den Nutzer:innen einen diskriminierungsfreien Zugang ermöglichen.

Parallel dazu gilt es, den Aufbau des Mietenkatasters voran zu treiben. Dieses ist geeignet, sowohl für die Planung benötigte Daten für die öffentliche Hand vorzuhalten, wie auch in entsprechend reduzierten Datensätzen für die Öffentlichkeit bzw. Wissenschaft erheblichen Mehrwert bereitzustellen.

2. In welchen Schritten können die Plattformen gezwungen werden, ihre Daten öffentlich zu machen und gemeinwohlorientierten Einrichtungen und Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen?

Wir wollen mehr Transparenz von kommerziell betriebenen Plattformen, die die Basis für das öffentliche Leben (quasi-essential facilities) bestimmen. Wer in Berlin tätig ist, darf sich der Regulierung nicht entziehen. Für die Durchsetzung kommunaler Regulierungen sollten Unternehmen zur Bereitstellung einer Schnittstelle für Kommunalbehörden verpflichtet werden.

3. Wie lauten ihre Vorschläge zum Aufbau gemeinwohlorientierter Wohnungsplattformen als Alternative zu inberlinwohnen.de?

Muss es eine Alternative sein? Die dahinterliegende Frage ist doch: Wie könnte die Plattform eine entsprechende „Marktmacht“ erhalten? Neben den Antworten zu Frage 1 ist hier selbstverständlich eine entsprechende Bewerbung und Information notwendig. Es reicht nicht, die Seite/ App zu schalten, sondern die Bevölkerung muss auch regelmäßig sowohl in analoger wie digitaler Form auf die Nutzung hingewiesen werden. Dabei ist gleichzeitig zu beachten, dass man technologische Pfadabhängigkeiten durch die Beauftragung bestimmter Anbieter vermeidet.

WPS 18: Energetische Modernisierung sozial umsetzen!

1. Wie kann der offensichtliche Widerspruch zwischen geplanter Neubauoffensive und angestrebter Klimaneutralität aufgelöst werden?

Statt weitere Flächen zu versiegeln, setzen wir uns für eine nachhaltige Bodenpolitik mit Entsiegelung und Umnutzung ein. Vorrang hat für DIE LINKE. Berlin das flächensparende Bauen z.B. auf Discounter-Flächen, Industriebrachen und sonstigen bereits versiegelten Flächen. Um mehr Flächen zu entsiegeln, wollen wir die Erstellung eines Entsiegelungsplans vorantreiben. Gründächer und – Fassaden wollen wir weiterhin fördern und am besten in Kombination mit Photovoltaik.

Um die Klimaemissionen beim Neubau zu reduzieren, wollen wir den Einsatz ökologisch verträglicher Baumaterialien verstärken und insbesondere den Holzbau. In der Bauordnung Berlins wollen wir verankern, dass bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen deren Lebenszyklusphasen nach einem anerkannten Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen zu berücksichtigen sind. In der jüngsten Novelle des Energiewendegesetzes haben wir gesetzlich verankert, dass bei Neubauten mindestens der KfW-Effizienzhaus 40- Standard und bei größeren Renovierungen der KfW-Effizienzhaus 55- Standard einzuhalten ist. Wir wollen, dass darüber hinaus grundsätzlich bei öffentlichen Neubauten der Passivhausstandard gelten soll. Neubaugebiete müssen von Beginn an gut an den ÖPNV und Radverkehrswege angeschlossen sein und als auto-arme Quartiere geplant werden. Soziale Infrastruktur muss so mitgeplant werden, dass Mobilitätswänge reduziert werden.

2. Modernisierung wird häufig mit Landesmitteln gefördert. Wie kann dies an soziale Auflagen geknüpft werden? Z.B. die Förderung von Gebäuden mit geringen

Bewirtschaftungsüberschüssen mit der Verpflichtung zu Sozialbindungen, mit einer Bindung an Energieeinsparung und einer starken Mieter-Beteiligung?

Wir wollen die Mieterhöhungen durch Modernisierung bremsen. Mit einer Zuschussförderung für energetisch sinnvolle Maßnahmen sollen Belegungsbindungen bei der Wiedervermietung im privaten Wohnungsbestand geschaffen werden. So können nicht nur durch Neubau Bindungen neu geschaffen werden, vor allem in Altbauten im S-Bahn-Ring können Wohnungen preiswert gehalten und an soziale Ziele gebunden werden. Wo es rechtlich geht, sollen Vermieter:innen zur Inanspruchnahme von Förderprogrammen verpflichtet werden.

Auf Bundesebene schlägt DIE LINKE. vor, dass sich Vermieter*innen, die die Kosten einer energetischen Sanierung nicht tragen können, unter den Schirm der Wohnungsgemeinnützigkeit begeben. Dadurch erhalten sie Zugang zur vollen öffentlichen Förderung der Sanierungskosten und verpflichten sich im Gegenzug zur gemeinnützigen Bewirtschaftung ihrer Wohnungen.

3. Die wachsende Klima-Bedrohung stellt auch die LWU vor neue Herausforderungen. Wie kann das Land in den LWU und bei privaten Vorhabenträgern den verstärkten Einsatz ökologischer Baustoffe und höhere Recycling-Quoten durchsetzen und die Entsorgung umweltschädlichen Abfalls verringern?

Bei der Wahl der Materialien für den kommunalen Neubau und die Sanierung von Wohnungen und städtischen Liegenschaften setzen wir auf ökologisch verträgliche Bau- und Dämmmaterialien, im Neubau insbesondere auf den Holzbau. Wir wollen die Kreislaufwirtschaft stärken und ausbauen und so den Energieverbrauch reduzieren. Daher möchte DIE LINKE. Berlin die Bauordnung Berlins derart verändern, dass bei der Planung, Errichtung und Änderung baulicher Anlagen deren Lebenszyklusphasen nach einem anerkannten Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen zu berücksichtigen sind. Es ist darauf zu achten, dass bei einer Beseitigung der baulichen Anlage oder ihrer Teile die anfallenden Baustoffe und Teile des Bauwerks weitestmöglich wiederverwendet oder recycelt werden können.

4. Die Kosten für energetische Modernisierung übersteigen in den meisten Fällen die eingesparten Heizkosten erheblich. Wie kann diese Differenz reduziert werden? Wie kann durchgesetzt werden, dass Vermieter:innen einen größeren Anteil tragen?

Für die energetische Sanierung sind zuschussbasierte Förderprogramme auszubauen, deren Mittel nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen. Zusätzliche Förderprogramme sollen zielgerichtet auf die Sicherung weitgehend warmmietneutraler Sanierungen ausgerichtet werden. Fördermittel des Bundes, die gegenwärtig noch in die Neubaueffizienzförderung fließen, müssen vollständig umgeleitet werden in die sozialverträgliche energetische Sanierung.

Bei Inanspruchnahme von Landesförderprogrammen sollen Vermieter:innen zur Erstellung eines Sanierungsfahrplanes, zur Vorlage von Modernisierungsvarianten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie zu begleitender Mieter:innenberatung verpflichtet werden. Wo dies rechtlich möglich ist, sollen Vermieter:innen zur Inanspruchnahme der Förderprogramme verpflichtet werden, um die Modernisierungsumlage abzusenken.

Klimaschutz soll nicht auf Kosten der Mieter:innen umgesetzt werden und darf nicht zu deren Verdrängung führen.

Sanierungsberater*innen sollen innerhalb eines Sozialplanverfahrens gemäß § 180 BauGB an Klimastützpunkten beratend (für die Mieter*innen schützend) tätig sein und sozialverträgliche Quartierssanierungskonzepte koordinieren. Wir treten für die Schaffung einer zentralen Anlaufstelle ein, die Mieter:innen hilft, reale Energieeinsparungen nachzuvollziehen und Kosten-Nutzen-Analysen zu erstellen.

Auf Bundesebene setzen wir uns dafür ein, dass die Modernisierungsumlage abgeschafft wird und dafür der energetische Zustand im Mietspiegel stärker berücksichtigt wird. Die Modernisierungsumlage dient der Mietsteigerung – nicht dem Klimaschutz. Vermieter:innen, die die Kosten der energetischen Sanierung nicht tragen können, sollen gefördert werden und im Gegenzug ihre Wohnungen gemeinnützig bewirtschaftet werden.

WPS 19: Airbnb das Geschäftsmodell aushebeln!

1. Wie kann nach der jüngsten Entscheidung eines irländischen Gerichts gegen Airbnb der Stopp von Airbnb durchgesetzt werden?

Das Verwaltungsgericht Berlin hat entschieden: Behörden dürfen die Betreiber von Internet-Plattformen zur Buchung und Vermietung privater Unterkünfte im Fall eines Anfangsverdachts für eine Zweckentfremdung verpflichten, die Daten der Unterkünfte-Anbieter zu übermitteln. Irisches Datenschutzrecht kann Airbnb der Anordnung nicht entgegenhalten. Das sog. Herkunftslandprinzip, auf das sich Airbnb in der Sache berufen hat, findet hier keine Anwendung. Berlin erreicht damit einen wichtigen Sieg im Prozess um die Herausgabe von Daten durch Airbnb.

Allein durch dieses Urteil ist Airbnb allerdings nicht zu stoppen. Schwerwiegender ist bereits die durch ein Gericht in Irland letztinstanzlich erzwungene Herausgabe steuerrechtlich relevanter Daten, wie Hamburg sie stellvertretend auch für andere Bundesländer erstritten hat. Die steuerliche Belangung der Anbieter muss daher konsequent weitergeführt werden und es gilt auch, Modelle zu entwickeln, die die vermehrten Angebote des Co-Living (monate-/quartalsweise Vermietung) berücksichtigen. Auf der Berliner Ebene müsste den Plattformen zudem die Steuerentrichtungspflicht für die Übernachtungssteuer auferlegt werden. Dies würde einerseits ebenfalls für die öffentliche Hand nutzbare Daten generieren und andererseits zu jährlichen Mehreinnahmen in Höhe von mindestens 5 Millionen Euro für das Land führen.

2. Wie kann durchgesetzt werden, dass die von Airbnb gesammelte gigantische Datenmenge von der Stadt für die Stadtplanung genutzt wird?

Wir wollen mehr Transparenz von kommerziell betriebenen Plattformen, die die Basis für das öffentliche Leben (quasi-essential facilities) bestimmen wie etwa Airbnb. Wer in Berlin tätig ist, darf sich der Regulierung nicht entziehen. Für die Durchsetzung kommunaler Regulierungen sollten Unternehmen zur Bereitstellung einer Schnittstelle für Kommunalbehörden verpflichtet werden.

Dafür setzt sich DIE LINKE. auch auf der europäischen Ebene im Rahmen der Verabschiedung des Digital Services Acts ein.

Grundsätzlich wird DIE LINKE künftig stärker als bisher die immer engere Verzahnung des digitalen Kapitalismus, der Finanzialisierung immer weiterer Lebensbereiche und die damit einhergehende Schwächung öffentlicher Belange in den Blick nehmen.

3. Wie kann die verbreitete Umgehung der Registrierungspflicht beendet werden?

Mit einer vom rot-rot-grünen Senat eingebrachten Novelle des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes wird die Registrierungspflicht auch auf Ferienwohnungen in Gewerberäumen ausgedehnt. Das Gesetz sieht damit eine Registrierungspflicht für alle Anbieter von Ferienunterkünften in Berlin vor, unabhängig davon, ob es sich um Wohnraum oder Gewerberäume handelt. Wesentliches Ziel der Novelle ist es, mehr Transparenz bei den Online-Plattformen zu schaffen, über die Wohnungen als Ferienwohnungen vermittelt werden. Internetportale und Printmedien, die Anzeigen für Ferienwohnungen veröffentlichen, werden verpflichtet, Angebote nicht ohne eine solche Nummer zu veröffentlichen. Ob sich diese Regelung bewähren wird, wird sich in den kommenden Jahren zeigen. Eine weitere Verschärfung des Zweckentfremdungsrechts hat sich DIE LINKE. Berlin bereits für nächstes Jahr nach der Verabschiedung des Digital Services Acts vorgenommen.

4. Welche alternativen Mieter-orientierten Plattformen (wie z.B. FairBnB) wollen Sie unterstützen?

Wir wollen gemeinwohlorientierte Modelle grundsätzlich fördern. Dies gilt zum Beispiel für Plattformkooperativen und auch gemeinnützig arbeitende Digitalunternehmen. Grundsätzlich gilt aber im Segment von Ferienwohnungen, dass dies nur Modelle umfassen kann, die sowohl gewerbe- und steuerrechtlich, als auch im Sinne der Baunutzungsverordnung legal sind und keine Ausnahmen durch die Hintertür schaffen. Jede Form der Plattform sollte ermöglichen, Wohnungen oder WG-Zimmer legalerweise kurzzeitig während der eigenen Abwesenheit an Gäste unterzuvermieten. Was wir unabhängig von der Plattform ablehnen, ist, dass Wohnungen (auch Zweitwohnungen), die baurechtlich der Wohnnutzung dienen sollen, als Ferienwohnungen betrieben werden.

WPS 20: Taskforce und Clearingstelle für bedrohte Räume

1. Wie kann nach Ihrer Ansicht diese Verdrängung gestoppt werden?

Angesichts der Verdrängungsprozesse in einer wachsenden Stadt und vor dem Hintergrund ökonomischer Zwänge bei der Existenzsicherung werden wir weiterhin für die Sicherung von Räumen für Kultur streiten. DIE LINKE. Berlin fordert: Kulturpolitik und Stadtentwicklungspolitik müssen gemeinsam gedacht werden, denn Kulturpolitik ist Infrastrukturpolitik!

Wir werden selbstverwaltete Produktionshäuser, insbesondere genossenschaftliche Modelle, unterstützen, um vor allem vorhandene (kulturelle) Strukturen zu sichern. Das soll durch Vergabe von landeseigenen Liegenschaften zu günstigem Erbbauzins und die Vereinfachung der Vergabeverfahren für Liegenschaften erfolgen. Das Landes-Bürgschaftsprogramm soll evaluiert werden, um so die Konditionen für gemeinnützige Kulturprojekte zu verbessern.

Es ist unser Ziel, den Bestand an Arbeits- und Produktionsräumen für Künstler:innen auf insgesamt 4.000 zu erhöhen. Dafür haben wir das Bündnis »Kultur Räume Berlin« auf den Weg gebracht und werden die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Liegenschaftsgesellschaften und Kulturszenen weiter stärken und ausbauen. Öffentliche Liegenschaften wollen wir auch für Kulturinfrastruktur nutzbar machen. Zusätzlich planen wir Kulturräume zu bezahlbaren Mieten durch die Umnutzung von Landesliegenschaften, durch Ankäufe und langfristige Anmietungen zu gewinnen. Langfristig wollen wir mehr Kulturräume in Landeseigentum überführen.

Die kulturelle und soziale Infrastruktur, gerade im Zentrum unserer Stadt, ist durch die explosionsartig steigenden Gewerbemieten von Verdrängung bedroht. Um diese Entwicklung zu stoppen, setzen wir uns auf Bundesebene für einen »Gewerbemietendeckel« ein. Wir fordern, dass ein Gewerbemietrecht geschaffen wird, das insbesondere kleine Gewerbetreibende schützt und die Gewerbemieten reguliert und begrenzt.

Auch planungsrechtlich sollte die langfristige Absicherung kultureller Nutzungen erfolgen durch entsprechende Bebauungspläne etwa mit der Ausweisung Kulturgebiet.

2. Wie stehen Sie zu der Forderung der Installation einer Taskforce für bedrohte Räume und einer Clearingstelle für Problemfälle in Stadtentwicklungsprozessen?

3. Wie beurteilen Sie die Anbindung der Taskforce und Schiedsstelle an Entscheidungsgremien von Senats- und Bezirksverwaltungen und an bestehende Strukturen wie Runder Tisch Liegenschaftspolitik, Initiativenforum Berlin, Atelierbüro des bbk etc?

Antwort zu Frage 2 und 3: DIE LINKE. Berlin tritt grundsätzlich für eine Förderung der Kooperation und Koproduktion in der Stadtentwicklung und der Kulturpolitik ein. Wir wollen Beteiligungsinstrumente weiter stärken und die Berliner:innen zu den Entscheider:innen für den sozial-ökologischen Stadtumbau machen. Eine Möglichkeit sind z.B. öffentlich-zivilgesellschaftliche Partnerschaften. Viele Menschen sind bereit, sich aktiv in der Stadtentwicklung einzusetzen, sei es um sich für preisgünstigen Wohnraum einzusetzen, den öffentlichen Raum gerechter zu verteilen oder um selbstbestimmte, nicht-kommerzielle Lebensräume zu erhalten und zu schaffen.

Proteste, Kampagnen und direktdemokratische Instrumente wie »100 % Tempelhofer Feld«, die Initiative »Deutsche Wohnen & Co enteignen« oder »Kotti & Co« haben das in den letzten Jahren auf beeindruckende Weise gezeigt.

DIE LINKE. Berlin will gemeinsam mit Initiativen und engagierten Bürger:innen Konzepte für eine kooperative Stadtentwicklung entwickeln. Mit den Leitlinien zur Beteiligung in Stadtentwicklungsprozessen wurde dafür von uns ein verbindlicher Rahmen zur Partizipation von Bürger:innen eingeführt.

Für die Förderung der Kooperation und Koproduktion in der Stadtentwicklung und der Kulturpolitik soll das Bündnis »Kultur Räume Berlin« gesichert, gestärkt und erweitert werden. Mit dem Initiativenforum Stadtpolitik und dem Runden Tisch Liegenschaftspolitik sind ständige Foren etabliert, in denen Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft aktuelle Herausforderungen der Stadtentwicklung miteinander debattieren. Wir sind der Meinung,

dass die sogenannten intermediären Strukturen so weiterentwickelt werden müssen, dass die genannten Akteure tragfähige Lösungsansätze für bedrohte Initiativen und Projekte verhandeln und umsetzen können.

Wir unterstützen daher die Forderung des Berliner Initiativenforums Stadtpolitik nach einer kurzfristig umzusetzenden »Taskforce für bedrohte Räume der Berliner Mischung und Soziokultur« sowie einer langfristig wirksamen »Schiedsstelle« zur Mediation und ständigen Begleitung von Konflikten in stadtentwicklungspolitischen Streitfällen. Um die maximale Wirkmacht zu erzielen, sollten diese Stellen unter Einbeziehung der genannten Akteur:innen direkt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen oder der Senatskanzlei angebunden werden.