

**Dossiergruppe21**

Per E-Mail an: [dossiergruppe21@posteo.de](mailto:dossiergruppe21@posteo.de)

SPD LANDESVERBAND BERLIN  
Kurt-Schumacher-Haus  
Müllerstraße 163  
13353 BerlinFon: 030 - 4692-222  
Fax: 030 - 4692-164  
[berlin@spd.de](mailto:berlin@spd.de)  
<https://spd.berlin>

Berlin, 17. September 2021

**Ihre Wahlprüfsteine anlässlich zur Berliner Abgeordnetenhauswahl 2021**

Sehr geehrter Herr Arenz,

herzlichen Dank für Ihren ausführlichen Fragenkatalog und das Interesse an unserem Landeswahlprogramm. Die nachfolgende Stellungnahme gibt Ihnen zudem einen Überblick über die Maßnahmen und das Engagement der Berliner SPD für eine soziale Miet- und Bodenpolitik in Berlin. Gerne möchten wir Sie einladen, unter [spd.berlin/wahlprogramm](https://spd.berlin/wahlprogramm) einen Blick in unser umfassendes Wahlprogramm zu werfen.

***Neubauoffensive für Berlin***

Berlin soll eine Stadt bleiben, die Platz für alle bietet. Es ist unser Fürsorgeauftrag für Berlin, ein bezahlbares und ausreichendes Wohnungsangebot zu schaffen und zu bewahren. Verantwortungsvolle Stadtentwicklungspolitik muss dafür sorgen, dass alle Menschen in der Stadt bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum finden. Barrierefreiheit ist dabei ein Qualitätsstandard unserer modernen Infrastruktur. Die eigene Wohnung ist Mittelpunkt des Lebens in einer lebenswerten Stadt. Daher stärken wir die soziale Mieten- und Wohnungspolitik.

Wir werden **ausreichende Planungskapazitäten in der Verwaltung** sicherstellen und ein **Anreizsystem für zügige Planungsverfahren** schaffen. Jedes größere Bauvorhaben wird vom Senat beobachtet werden, um eine schnelle Realisierung zu ermöglichen. Wir wollen effizientere Baugenehmigungsverfahren und mit allen verfügbaren Instrumenten eine schnelle Realisierung von Wohnungsbauvorhaben erreichen. Die bisherigen Planungsziele werden wir ausweiten, um ausreichend Baupotentiale für die nächsten Jahre zu sichern. Wir werden auch den steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnen in einem inklusiven Sozialumfeld berücksichtigen.

Die **landeseigenen Wohnungsunternehmen** sind die wichtigsten Partner beim Bau bezahlbarer Wohnungen. Sie sollen bis 2030 über **70.000 Wohnungen** zusätzlich errichten, mindestens die Hälfte davon im Laufe der nächsten Legislatur bis 2026. Gemeinsam mit genossenschaftlichem und privatwirtschaftlichem Wohnungsbau wollen wir bis 2030 **insgesamt 200.000 neue Wohnungen** in Berlin bauen. Wir werden die Wohnungsbaugesellschaften dabei wirtschaftlich unterstützen, vor allem durch die Vergabe städtischer Grundstücke und bei den Planverfahren. Zudem werden die Wohnungsunternehmen Bestandswohnungen ankaufen. Mindestens 400.000 Wohnungen sollen

schon im Jahr 2026 in öffentlicher Hand sein. Unser Ziel sind 500.000 landeseigene Wohnungen in den 2030er-Jahren.

**Berlins Genossenschaften** haben zuletzt jährlich nur etwa 600 Neubauwohnungen errichtet. Ihr Anteil am jährlichen Neubau muss daher konsequent ausgebaut werden. Die SPD wird die Genossenschaften unterstützen, jährlich über 1.000 Wohnungen zu bauen. Dazu gehört auch die **unbürokratische Vergabe von preiswerten Erbbaurechten** an landeseigenen Wohnbauflächen zugunsten von Genossenschaften.

**Private Bauherren** haben zuletzt 75 Prozent der Neubauvorhaben in Berlin getragen und sind für die Realisierung der Neubauziele unverzichtbar. Die SPD will ein Bündnis mit allen, die an einer Beschleunigung des Wohnungsbaus und einer sozialen Wohnraumversorgung verantwortungsbewusst mitwirken. Das von der SPD eingeführte „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ bei Aufwertung von privaten Grundstücken durch öffentliche Planung und die Wohnungsbauförderung ermöglichen in großem Umfang den Bau preiswerter Wohnungen und die Finanzierung von Infrastruktur durch Private. Die SPD wird für die effiziente Anwendung des Modells und zügige Bebauungsplanverfahren sorgen.

Wir werden das „**Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**“ weiterentwickeln und stärken. Soziale Belegungsbindungen sollen künftig auch im Fall von Befreiungen von planerischen Festsetzungen durchgesetzt werden. Im Regelfall wollen wir dabei eine **Sozialbauquote von 30 Prozent** durchsetzen. Darüber hinaus wollen wir Quoten für mittlere Einkommen festlegen, damit es nicht nur Luxuswohnungen einerseits und Sozialwohnungen andererseits gibt. Dafür entwickeln wir landeseinheitliche Vorgaben.

Berlin hat sich den Bau **16 neuer großer Stadtquartiere** mit insgesamt 50.000 Wohnungen vorgenommen. In den vier Quartieren Adlershof, Europacity, Wasserstadt Spandau sowie Schöneberger Linse wurde damit begonnen. 10.000 Wohnungen sind hier bislang realisiert worden. Die SPD wird zügig Baubeginne in den weiteren Quartieren ermöglichen, hier wird ein Großteil des Neubaus stattfinden. Daneben benötigt Berlin **zusätzliche Städtebauprojekte**, vor allem auf größeren landeseigenen Flächen, deren Vorbereitung wir frühzeitig anstoßen, damit für gute Planung und Bürgerbeteiligung genug Zeit ist.

Die geplante gemischt genutzte Bebauungsstruktur des Quartiers Molkenmarkt/Klosterviertel in Mitte ist ein hervorragendes Beispiel für die Rückgewinnung des Stadtraums. Wir werden den Prozess hin zu einem an den historischen Grundrissen orientierten Gesamtensemble weiter unterstützen und dabei eine Erinnerungs-Konzeption für die vielen historisch bedeutsamen Orte erarbeiten.

Der Erfolg beim Wohnungsbau hängt auch von vielen Projekten auf kleineren Grundstücken, von **Nachverdichtung und Aufstockung** ab, die meist keine neue Erschließung und Infrastruktur erfordern und konsequent zu unterstützen sind. Gerade die Überbauung von Discountern mit Wohnraum muss verstärkt werden. Wir lassen uns dabei von unserem Ziel eines zur Hälfte gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktes bis 2050 leiten.

Wir wollen das Tempelhofer Feld als grüne Lunge in der Stadt erhalten. Die SPD steht dem **Wohnungsbau auf ausgewählten Randflächen des Tempelhofer Feldes** offen gegenüber. Dabei wollen wir den Erhalt von Freiflächen zur Erholung und Bewegung sicherstellen. Der Bau von bezahlbarem Wohnraum und der Erhalt von öffentlichen Grünflächen müssen sorgfältig miteinander abgewogen werden. Die Entscheidung darüber obliegt jedoch letztlich den Berliner:innen. Wir werden deshalb eine Diskussion mit der Stadtgesellschaft darüber führen und sind für einen **zweiten Volksentscheid** offen. Sollte es eine Mehrheit für eine Randbebauung mit Wohnungen und sozialer

Infrastruktur geben, ist es für uns zwingend, dass die Flächen nur für **Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften** oder gemeinwohlorientierte Dritte in einem sehr geringen Umfang der Fläche des Feldes bebaut werden. Wir werden zudem einen dauerhaften Gedenk- und Lernort zur NS-Geschichte unter Einbezug des aktuellen Forschungsstandes errichten.

### **Bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum schaffen**

Wir schaffen neue Sozialwohnungen für Berlin. Dafür haben wir 2014 die **Wohnungsbauförderung** wieder eingeführt und seitdem ständig erhöht, ab 2021 werden 5.000 Wohnungen jährlich gefördert. Wir wollen die Förderung weiter verbessern. Zugleich fordern wir den Bundesgesetzgeber auf, eine zeitlich unbegrenzte Bindung von Sozialwohnungen zu ermöglichen. Wohnungen, deren Bau öffentlich gefördert wurde, müssen als sozialer Wohnraum erhalten bleiben. Bis zu einer Reform der Sozialbindung durch die Bundesebene sind innovative Lösungen umso wichtiger. Wir streben daher analog zu den Plänen der Bundes-SPD die Einführung eines Landesprogramms für eine neue Wohngemeinnützigkeit an, um durch die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht und verbesserte Förderbedingungen Kapital für einkommensabhängige Mieten und dauerhafte Sozialbindung bei nachhaltiger Reinvestition zu mobilisieren.

Bei der Versorgung mit Wohnraum haben wir insbesondere auch die Menschen im Blick, die es am Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Wir werden daher das von der SPD im Jahr 2014 aufgelegte **Neubauprogramm für Studierende, Auszubildende sowie Freiwilligendienstleistende** beschleunigen und die Neubauquote von Wohnheimplätzen merklich erhöhen. So entlasten wir junge Menschen mit geringen Einkommen. Wir unterstützen auch die sozialen Träger bei der Wohnraumsuche für ihre Zielgruppen. Der Bedarf an **barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen** für Senior:innen Menschen mit Behinderungen steigt. Wir werden dafür sorgen, dass es ein Monitoring über die barrierefreien Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt, um diese Wohnungen bedarfsbezogen vergeben zu können. Wir setzen uns zudem dafür ein, dass Barrierefreiheit nicht nur beim Neubau von Wohnraum und Verkehrswegen berücksichtigt wird, sondern auch der bedarfsgerechte Umbau im Bestand möglichst leicht stattfinden kann und auch bei Mieterwechseln bestehen bleibt.

### **Soziale und vorausschauende Bodenpolitik**

Sozialdemokratische Bodenpolitik wird von der Erkenntnis geleitet, dass **Boden keine beliebige Ware ist**. Boden ist nicht vermehrbar, aber unverzichtbar. Er darf daher nicht dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen werden. Vor diesem Hintergrund werden wir die Möglichkeiten zum **Ankauf von Boden** aus dem Bundesvermögen, von Privaten oder im Rahmen des städtebaulichen Vorkaufsrechts im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit des Landes ausschöpfen, wo dies im Dienste einer sozialen Stadtentwicklungs- und Mobilitätspolitik sinnvoll erscheint. Dazu werden wir den im Jahr 2020 auf Betreiben der SPD Berlin geschaffenen **Berliner Bodenfonds** weiterentwickeln. Auf Bundesebene setzen wir uns dafür ein, dass die dem Land zur Verfügung stehenden Instrumente des Baugesetzbuchs verbessert werden.

Auch Grundstücke zum Bau von Wohnungen werden **nur per Erbbaurecht** und grundsätzlich unter der Auflage dauerhafter Bestandshaltung an Private vergeben, um so **langfristig eine zweckgerechte Bodennutzung** zu sichern. Wir wollen auf diese Weise künftig landeseigene Flächen gezielter als bisher für die Stadtentwicklung aktivieren und so auch die Bodenpreisentwicklung dämpfen, wobei neben

den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor allem Genossenschaften zum Zuge kommen sollen.

Der **Bodenspekulation** wollen wir mittels der Durchsetzung von Baugeboten, der Abschöpfung von Bodenwertzuwächsen und durch das Bauplanungs- und das Steuerrecht entgegenwirken. Immer wenn Berlin neues Bauland ausweist, stellen wir sicher, dass die **Planungswertsteigerung der Allgemeinheit zugutekommen** und alle Bauherren an Infrastruktur- und Folgekosten beteiligt werden. Darüber hinaus wollen wir in der nächsten Legislaturperiode die Grundsteuer abweichend vom Bundesmodell dahingehend reformieren, dass der Bodenwert stärker als bislang Berücksichtigung findet. Wir werden nicht mehr die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter:innen umlegen.

### **Mieten wirksam regulieren**

Die Berliner SPD ist weiterhin entschlossen, alle Instrumente zu prüfen, um die Mieter:innen dieser Stadt zu schützen. Das Urteil ist für uns ein weiterer Anlass, uns auf Bundesebene verstärkt dafür einzusetzen, **ein Mietemoratorium** zu verabschieden und uns für Länderöffnungsklauseln einzusetzen. Bei den **städtischen Wohnungsbaugesellschaften** wird die SPD den bisherigen Kurs einer sozialen Mietgestaltung konsequent fortsetzen. Über eine halbe Million Menschen leben bereits heute in den landeseigenen Wohnungen dauerhaft mit sicheren Mieten. Die Privatisierung dieser Wohnungen schließen wir aus und wollen das in der Verfassung von Berlin verankern. Wir haben für alle Mieter:innen in Berlin eine **kostenlose Mieter:innenberatung** in den Bezirken eingeführt. Dieses Angebot werden wir weiterführen und ausbauen, damit sich Mieter:innen gegen unlautere Vermietungspraktiken zur Wehr setzen können. Die Einrichtung eines **Mietenkatasters** soll uns künftig bei der Steuerung der Landeswohnraumpolitik unterstützen. Im Bund setzen wir uns dafür ein, **Mieter:innenschutzrechte auszubauen**, Mietverträge auf ihre Vereinbarkeit mit dem Mietspiegel, der Bundesmietpreisbremse oder dem Wucherparagrafen zu überprüfen und Verstöße stärker zu sanktionieren.

### **Zweckentfremdung, Leerstand und Verfall von Wohnraum bekämpfen**

Wir verhindern zukünftig noch effektiver, dass **Wohnungen verfallen** oder gar **nicht als Wohnungen genutzt werden** und so dem Wohnungsangebot fehlen. Die entsprechenden Gesetze werden wir weiter schärfen und die Verwaltung stärken, um Schlupflöcher zu schließen, zum Beispiel um effektiv gegen illegale Beherbergungsangebote im Internet vorgehen zu können und den Abriss von bezahlbarem Wohnraum zu Gunsten von Luxuswohnungen zu verhindern.

### **Milieuschutz stärken**

Um Verdrängung von Mieter:innen zu verhindern, gibt es in Berlin inzwischen 64 sogenannte **Milieuschutzgebiete, in denen etwa 900.000 Menschen wohnen**. In diesen Gebieten sind Mieter:innen besser vor Verdrängung geschützt. Die SPD hat schon 2014 durchgesetzt, dass die Umwandlung in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig ist. Das gilt auch für sehr aufwändige Modernisierungen. Bei Immobilienverkäufen schließen die Bezirke mit den Käufern Vereinbarungen zum Mieterschutz ab. Bisher wurden über 150 dieser Vereinbarungen geschlossen, zudem etwa 75 Grundstücke angekauft. Die SPD will diese Politik noch effizienter fortsetzen und sich auf Bundesebene für ein grundsätzliches Umwandlungsverbot von Miets- in Eigentumswohnung in angespannten Lagen einsetzen. Wir setzen uns für die **Ausweisung weiterer Milieuschutzgebiete** ein. Daneben wollen wir von der Möglichkeit Gebrauch machen, die Ausweisung nicht nur durch die Bezirke, sondern auch durch das Land Berlin vorzunehmen. Den verschärften **Umwandlungsschutz**, den die SPD im Bund erkämpft hat, werden wir in Berlin konsequent umsetzen. Auf Bundesebene setzen wir uns weiter

dafür ein, Mieter:innen mit bestehenden Mietverträgen dauerhaft vor Eigenbedarfskündigungen durch die Erwerber:innen zu schützen. Die Berliner SPD tritt auf Bundesebene für die Abschaffung von Ausnahmen und Schlupflöchern bei sogenannten „Share Deals“ ein.

### ***Klimaschutz im Quartier bei Neu- und Bestandsbauten***

Der Energiebedarf der Berliner Gebäude ist aktuell für rund 40 Prozent der klimarelevanten Emissionen in Berlin verantwortlich. Hier liegt deshalb einer der Schwerpunkte unserer Klimapolitik. Wir wollen, dass **neue Stadtquartiere künftig ihren Beitrag zum Ziel der Klimaneutralität leisten**. Dazu werden wir ökologisch wirksame und sozial verträgliche Standards formulieren, die praxistauglich und verpflichtend sind und zu Berlin passen: ein erhöhter Effizienzhausstandard für Gebäude, mehr Solarenergie und mehr Gebäudebegrünung auf Dächern und Fassaden, Einsatz von klimaverträglichen Baumaterialien, wie Holz, ein dezentrales Regenwassermanagement, Gemeinschaftsgärten und klimafreundliche Mobilität. Wir achten gleichzeitig darauf, dass **neue Bauvorhaben flächen- und ressourcenschonend** umgesetzt werden. Für Bestands- und Neubauten werden wir die Begrünung der Dächer und Fassaden sowie auch Außenverschattungen gegen Hitzeperioden weiter vorantreiben. Das dafür in dieser Legislaturperiode eingeführte 1000-Grüne-Dächer-Programm werden wir dafür deutlich besser umsetzen. Bei der Planung neuer Stadtquartiere achten wir darauf, neben Wohnungen auch soziale Infrastrukturen und Einkaufsmöglichkeiten anzubieten, um eine Grundversorgung vor Ort ohne lange Wege zu ermöglichen. Wir wollen den verkehrsarmen „Kiez der kurzen Wege“. Der weitaus größte Teil unserer Stadt besteht aus Bestandsgebäuden. Viele müssen deutlich energieeffizienter werden. Um Kosten zu sparen, setzen wir möglichst auf **serielle, standardisierte Sanierungen**. Durch eine **Energieberatungsoffensive** sowie zusätzliche Landesförderprogramme wollen wir die Sanierungsrate im Gebäudebestand systematisch erhöhen. Das ist gut für das Klima und schafft und sichert tausende Arbeitsplätze im lokalen Handwerk. Um der vermehrten Verdrängung durch energetische Sanierung, oftmals verbunden mit Luxussanierungen entgegenzutreten, wird Berlin sich beim Bund für eine weitere **Absenkung der Modernisierungsumlage** sowie eine Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preisanteils zu gleichen Teilen zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen bei den Heizkosten einsetzen.

Bei Fragen und weiterem Austauschbedarf stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Gerne bleiben wir weiterhin Ihr Ansprechpartner für Berliner Landespolitik und darüber hinaus.

Mit herzlichen Grüßen

i.A. Lina Najmi