2021 |

Das mietenpolitische Dossier

Konzepte und Forderungen von 27 stadt- und mietenpolitischen Initiativen – für eine soziale Wohnungspolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklung

- #200Häuser
- 23 Häuser sagen NEIN!
- 100 % Tempelhofer Feld
- AG Gesetz Mietenvolksentscheid
- AK Wohnungsnot
- Anwohnerinitiative Weigandufer
- Berliner Obdachlosenhilfe e. V.
- Bizim Kiez
- Bucht für Alle
- Bündnis digitale Stadt Berlin
- Bündnis kommunal & selbstverwaltet Wohnen
- Bündnis Mieterprotest Kosmosviertel
- Die Genossenschafter*innen
- ElWe44
- GemeinwohlStadt e. V.
- Initiative Haus der Statistik
- Kiezmiezen
- Kotti & Co
- Mieter:innen im Sanierungsgebiet
- mieterstadt.de
- MieterWerkStadt Charlottenburg
- NETZ für Selbstverwaltung und Kooperation Berlin-Brandenburg e. V.
- Netzwerk Berliner Mietshäusersyndikats-Initiativen
- Netzwerk Feministisch Enteignen!
- Sozialbündnis Alt-Treptow
- Stadt von Unten
- Women in Exile

Das mietenpolitische Dossier

A

Berlin braucht den konsequenten stadt- und mietenpolitischen Richtungswechsel 12

Vorwort der Dossiergruppe

1

Bereinigt die Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau! 16

mieterstadt.de

2

Sozialwohnungen retten und Mieten deckeln 17

Kotti & Co

3

Mieterräte, Mieterbeiräte und Hausräte stärken 18

kusWo

4

Wohnungsneubau radikal anders denken! 20

Initiative Haus der Statistik,
Netzwerk Berliner Mietshäusersyndikats-Initiativen, Stadt von Unten

5 **Genossenschaftsförderung öffnen und anpassen** 21

Die Genossenschafter*innen, NETZ für Selbstverwaltung und Kooperation Berlin-Brandenburg e. V., Netzwerk Berliner Mietshäusersyndikats-Initiativen

6 **Berlin muss feministisch und diskriminierungsarm sein** 22

Netzwerk Feministisch Enteignen!

7 **Diskriminierung von Flüchtlingen stoppen!** 23

Women in Exile

8 **Gewerbetreibende schützen!** 24

Bizim Kiez, NETZ für Selbstverwaltung und Kooperation Berlin-Brandenburg e. V.

9 **Taskforce für bedrohte Räume schaffen** 25

Bucht für Alle

10 **Mit neuen Sozialwohnungen gegen die Versorgungslücke** 26

AG Gesetz Mietenvolksentscheid

11 **Schluss mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** 28

#200Häuser

12 **Rekommunalisierung: Neue Strategie entwickeln** 29

AG Gesetz Mietenvolksentscheid, 23 Häuser sagen NEIN!

13 **Sanierungsgebiete – für eine echte Bürger:innenbeteiligung!** 30

Anwohnerinitiative Weigandufer, EIWe44, Kiezmiezen, Mieter:innen in Sanierungsgebieten

14 **Den digitalen Wohnungsmarkt selbst verwalten!** 31

Bündnis digitale Stadt Berlin

15 **Die LWU: Mehr leistbare Wohnungen, mehr Demokratie, mehr Kontrolle** 32

AG Gesetz Mietenvolksentscheid

16 **Für ein Berlin ohne Obdach- und Wohnungslosigkeit** 33

AK Wohnungsnot

17 **Housing First – Wohnungslosigkeit abschaffen** 35

Berliner Obdachlosenhilfe e. V., Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung e. V.

18 **Airbnb über Bußgeld in die Schranken weisen** 36

Bündnis digitale Stadt Berlin

19 **100 % Tempelhofer Feld – 2014 haben wir das Feld gerettet, jetzt rettet es uns!** 37

Initiative 100 % Tempelhofer Feld

20 **Energetische Modernisierung ohne Verdrängung** 38

Bündnis Mieterprotest Kosmosviertel

21 **Boden rekommunalisieren, sozial nutzen und demokratisch verwalten** 39

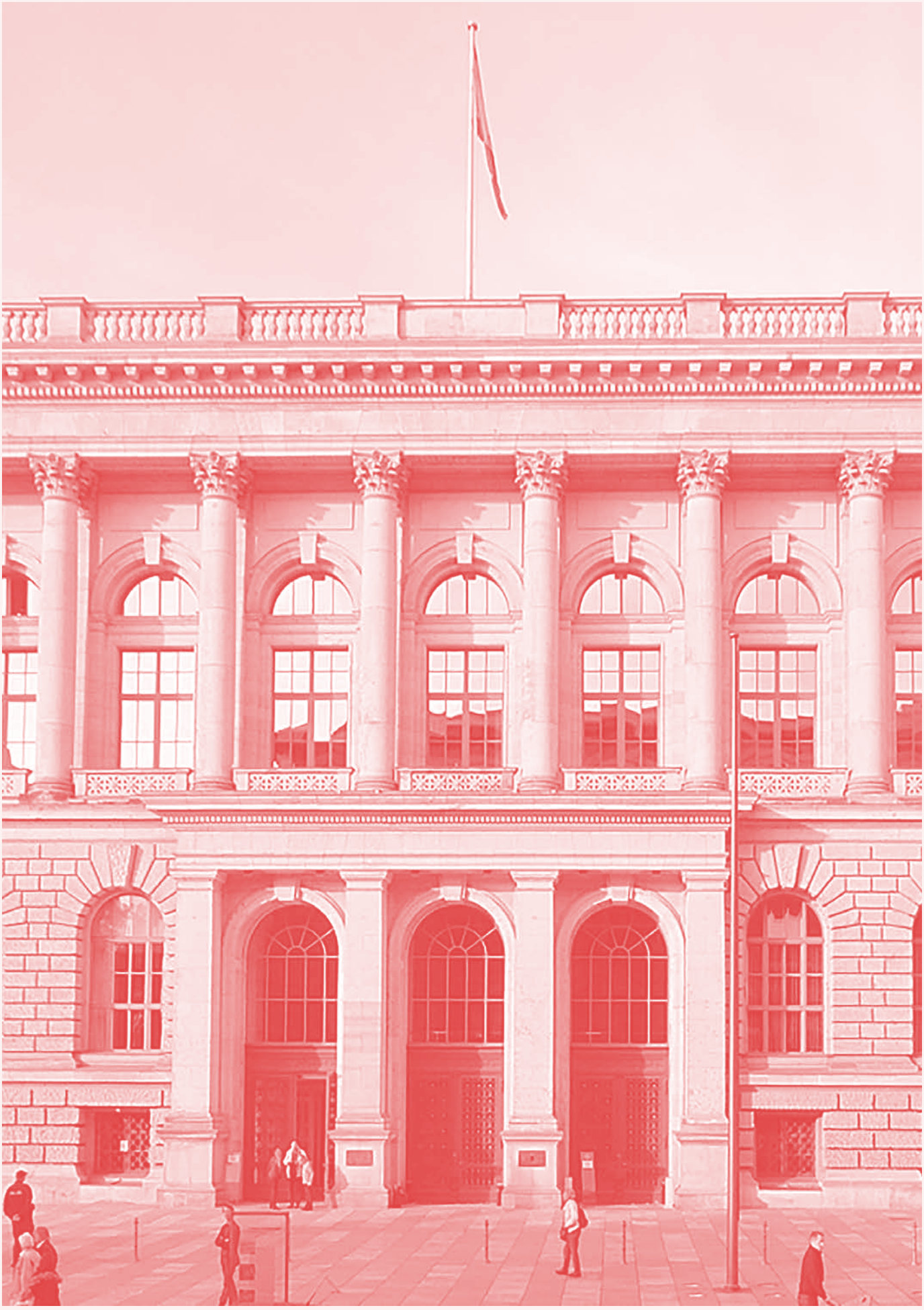
Initiative Haus der Statistik,
Netzwerk Berliner Mietshäusersyndikats-Initiativen, Stadt von Unten

22 **Mit Vorkaufsrecht der Spekulation einen Strich durch die Rechnung machen** 40

23 Häuser sagen NEIN!, Bizim Kiez,
MieterWerkStadt Charlottenburg, Sozialbündnis Alt-Treptow

Z **Eine soziale Wohnungspolitik ist möglich!** 44

Nachwort von Andrej Holm



In einer Stadt, in der die Wohnungsfrage nach wie vor als das drängendste Problem angesehen wird, kann es sich keine Regierung in Berlin leisten, eine Wohnungspolitik ohne die Mieter:innen zu entwickeln. Wer es mit den Versprechen für eine soziale Stadtentwicklung ernst meint, sollte die Forderungen der Initiativen aufgreifen und sie aktiv in die Umsetzung einbeziehen.

Wir Mieter:innen sind mehr als 80 Prozent der Berliner Stadtbevölkerung und bezahlen die aktuelle Entwicklung mit unserer Miete oder mit Obdachlosigkeit. Eine Politik, die sich den Interessen von Finanzinvestor:innen beugt, beteiligt sich an der Ausbeutung der Stadt. Sie bewirkt eine grundlegende Spaltung der Gesellschaft auf unsere Kosten.

Die Planungs- und Baubranche sind männlich dominierte Felder. Wer baut und vermietet mit welchem Blick? Bei Planungsprozessen und der Wohnungsvergabe brauchen wir von Anfang an eine feministische Perspektive, um Bebauungspläne und Quartiersentwicklung oder Wohnungen mit Berechtigungsschein auf die Bedürfnisse aller auszurichten.

Den Aktiven fehlen in der Regel zeitliche und finanzielle Ressourcen. Gerade wenn die Zeit drängt und die spezifische Konstellation des bedrohten Ortes ein dringendes Handeln nötig macht, sind intensive Öffentlichkeitsarbeit, aufwendige Kampagnenorganisation und permanente Kommunikation mit Politik und Verwaltung neben der Lohnarbeit kaum zu leisten.

Die Landeswohnungsunternehmen haben eine ganz besondere soziale Verantwortung, weil zahlungsschwächere Mieter:innen durch große, rein profitorientierte private Wohnungsunternehmen aus ihren Kiezen verdrängt werden. Aber wir haben die Erfahrung machen müssen, dass eine effektive Mitbestimmung von Mieter:innen in auch in den LWU nicht wirklich gewünscht ist.

Dass sich in Berlin viele die Miete nicht mehr leisten können, liegt unter anderem am mangelnden Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Wohnungsneubau wird dominiert von privaten Investoren, die im Luxussegment hohe Renditen erwirtschaften wollen. Dazu kommt: Durch auslaufende Sozialbindungen im Bestand gehen jedes Jahr viele Sozialwohnungen verloren.

Wir wissen, dass Fachpolitiker:innen und Abgeordnete unsere Expertise brauchen, damit es politisch in die richtige Richtung geht. Dieses Dossier formuliert einen mietenpolitischen Regierungsauftrag. Wir werden Politiker:innen und ihre Parteien genau befragen, was sie in den nächsten fünf Jahre konkret tun werden, um ihren Auftrag zu erfüllen.

Das beharrliche Engagement für die Pilotprojekte einer Stadtplanung von unten im Haus der Statistik, im Rathausblock, (...) und auch am Kottbusser Tor zeigen, dass selbstorganisierte Verwaltung und Stadtentwicklung nicht nur möglich sind, sondern auch zu besseren Ergebnissen führen als der Top-down-Modus – wenn den Initiativen die Entfaltungsmöglichkeiten gegeben werden.

A

Vorwort der Dossiergruppe

Berlin braucht den konsequenten stadt- und mietenpolitischen Richtungswechsel

Während der Koalitionsverhandlungen im Roten Rathaus im Jahr 2011 überreichten wohnungspolitische Initiativen das erste Dossier „Recht auf Stadt für alle“. Die damaligen Autor:innen gaben damit der neu antretenden rot-schwarzen Berliner Regierung einen klaren Handlungsauftrag, wie die wohnungspolitischen Fehler korrigiert werden müssen, um die Wohnungsnot in Berlin zu stoppen. Auch jetzt – zehn Jahre später – sind wir als organisierte Berliner Stadtgesellschaft gezwungen, mit einem neuen mietenpolitischen Dossier das Wort zu ergreifen. Es geht um viel – für die Mieter:innen, für die stadtpolitische Bewegung, für uns alle.

Wir sind 27 Berliner Initiativen, die sich für dieses Dossier zusammengeschlossen haben, um uns in den Wahlkampf einzumischen. Wir analysieren die Problemlage aus unterschiedlichen Perspektiven und formulieren konkrete Lösungsansätze, die wir von der zukünftigen Landesregierung einfordern. Unsere Themenfelder und Ansätze sind dabei vielfältig, zugleich aber grundsätzlich. Sie gehen weit über eine gerechte Mietenpolitik hinaus. Dennoch ist dieses Thema von besonderer Wichtigkeit. Die Wohnungsnot und das Geschäft mit ihr, die Privatisierung, Gentrifizierung und Verdrängung und deren gesellschaftlichen Folgen betreffen uns alle.

In den letzten zehn Jahren haben sich die Angebotsmieten im Schnitt verdoppelt und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat sich fast verdreifacht. Der Bestand an Sozialwohnungen ist um ein Drittel geschrumpft. Die Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen wächst! In Berlin kommen auf eine Wohnungsanzeige im Durchschnitt 138 Interessent:innen.

Das sind keine Neuigkeiten. Im Gegenteil: Die rot-rot-grüne Koalition ist 2016 mit dem Wahlversprechen angetreten, diese erschreckenden Entwicklungen mit einem konsequenten Richtungswechsel zu stoppen. Das ist notwendig, um den politischen Spielraum auf dem Wohnungsmarkt endlich zu nutzen. Trotzdem hat die Landespolitik – bis auf wenige Ausnahmen – lange Zeit wirklich konsequente Bemühungen vermissen lassen, sich die dafür nötigen politischen Handlungsfelder auf dem Wohnungsmarkt zu erkämpfen. Wir – und Zigtausende auf der Straße – sind wütend und enttäuscht!

Wir sind Berlin!

Wir nehmen nicht hin, dass Politiker:innen schlechte Deals mit den Akteur:innen des privaten Wohnungsmarkts als Wohnungspolitik

für Berlin bezeichnen. 70 Prozent des Berliner Wohnungsmarkts sind in privater Hand. Weltweit aktive Finanzinvestor:innen haben darin ein immer größeres Gewicht. Das ist vor allem der Liberalisierungspolitik der SPD in Berlin seit der Wende zu verdanken. Damit wollte sie den angeblichen Provinzialismus des Berliner Wohnungsmarkts überwinden. Inzwischen ist Berlin zum Immobilien-Hotspot Europas geworden. Dies treibt die Mieten nach oben. Mehr als die Hälfte der Neubau-Mietwohnungen ist nicht unter 14 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter zu bekommen.

Wir Mieter:innen sind mehr als 80 Prozent der Berliner Stadtbevölkerung und bezahlen diese Entwicklung mit unserer Miete oder mit Obdachlosigkeit. Eine Politik, die sich den Interessen von Finanzinvestor:innen beugt, beteiligt sich an der Ausbeutung der Stadt. Sie bewirkt eine grundlegende Spaltung der Gesellschaft auf unsere Kosten. Wir akzeptieren nicht, dass diejenigen mit schmalem Geldbeutel, die die rasante, ungesteuerte Preisentwicklung nicht bedienen und Verdrängungsmechanismen aufgrund fehlender gesellschaftlicher Privilegien nicht abwehren können, ihr Zuhause verlieren!
Deswegen fordern wir von der Landesregierung konsequente und progressive Schritte für die Stadtbevölkerung. Die Beiträge dieses Dossiers beschreiben den Weg, wie der mietenpolitische Richtungswechsel durchgesetzt werden kann.

Wir begleiten den Wahlkampf und erteilen der neuen Regierung einen Auftrag!

Wir haben uns in den zurückliegenden zehn Jahren intensiv mit den mieten- und wohnungspolitischen Problemen in Berlin auseinandergesetzt – weil wir es tun mussten. Wir wissen nicht nur, wo die Probleme liegen – weil wir sie selbst erleben –, sondern auch,

welche Lösungen wirklich helfen. Unsere Stärke liegt in der Vielfalt der Themen und in Kenntnissen im Detail. Wir haben uns stadtweit vernetzt, in zu „Einzelfällen“ verharmlosten Auseinandersetzungen die Zusammenhänge erkannt und eine gemeinsame politische Stimme entwickelt. Es ist Zeit, unsere Forderungen umzusetzen!

Wir wissen, dass Fachpolitiker:innen und Abgeordnete unsere Expertise brauchen, damit es politisch in die richtige Richtung geht. Hier ist sie! Dieses Dossier formuliert einen mietenpolitischen Regierungsauftrag.

Wir werden Politiker:innen und ihre Parteien genau befragen, was sie in den nächsten fünf Jahre konkret tun werden, um ihren Auftrag zu erfüllen.

Wir brauchen keine leeren Wahlversprechen, sondern eine Politik, die beweist, dass sie für unsere Mieter:innen-Stadt Berlin arbeitet und kämpft.

Dazu zählt auch, selbstorganisierte und unterstützende Strukturen, die sich aus den stadtpolitischen Kämpfen herausgebildet haben, zu stärken.

Dossiergruppe 2021

1

mieterstadt.de – Netzwerk für soziales Wohnen
und bürgernahe Stadtentwicklung e.V.

Bereinigt die Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau!

Vor mehr als zehn Jahren, am 28. November 2010, forderten Mieterinnen und Mieter des Fanny-Hensel-Kiezes auf einem Parteitag der Linken: „Stoppt die erfundene Kostenmiete und verbotenen Millionenprofite!“ Grund des Hilferufs: Für die Kreuzberger Sozialwohnungen hatte sich die Kaltmiete von heute auf morgen um mehr als 30 Prozent erhöht. Diese bei gefördertem Wohnraum zulässige Mietsteigerung wurde mit den ursprünglichen Gesamtkosten der Wohnanlage von 8,6 Millionen Euro begründet – und das, obwohl die Vermieterin mit diesen Kosten niemals belastet war. Für den Erwerb der lastenfreien Wohnungen waren nur 3,2 Millionen Euro aufzubringen. Wären der Mietenberechnung „nur“ die realen Aufwendungen der Vermieterin zugrunde gelegt worden, hätte die Kaltmiete circa sieben Euro pro Quadratmeter betragen. Jedoch wurden weitere Kosten von 5,4 Millionen Euro in Anrechnung gebracht, die allenfalls in fiktiver Hinsicht existierten. Die Folge: Fiktive Aufwendungen verteuerten die Sozialwohnungen auf bis zu 13 Euro pro Quadratmeter netto kalt, was für das Gros der angestammten Sozialmieterinnen und Sozialmieter den Verlust ihrer Wohnung bedeutete.

Zusatzrendite: Nach Tilgung sogar auf staatliche Darlehen

Dieses Beispiel belegt die allgemeine Schieflage des „alten“ sozialen Wohnungsbaus, über die die Berliner Politik seit Jahrzehnten unbeirrt ihre schützende Hand hält: Bei bis zu 90.000 Wohnungen werden über die gesetzlich garantierte Eigenkapitalrendite hinaus mehr oder minder große Zusatzrenditen erwirtschaftet. Ermöglicht wird dies dadurch, dass in die Berechnung der Kostenmiete allerlei fiktive Aufwendungen einfließen. Das ist zum Beispiel immer dann der Fall, wenn nach vollständiger Tilgung eines Bankdarlehens oder des staatlichen „Aufwendungsdarlehens“ trotzdem weiterhin Aufwendungen abgerechnet werden. Dies führt vermieterseitig zu sogenannten Entschuldungsgewinnen. Gleichzeitig müssen Bedürftige in staatlich gefördertem Wohnraum mit einer tickenden Zeitbombe leben: Jederzeit droht der Wohnungsverlust durch einen Mietsprung auf bis zu 21 Euro pro Quadratmeter netto kalt (oder mehr), was dann auch ein Berliner Mietzuschuss nicht mehr auffangen kann.

Bedroht: Das allgemeine Mietniveau der Stadt

Mit Wegfall der Mietpreisbindung bei Sozialwohnungen zieht das Problem immer größere Kreise: Überteuerte, in ihrer Höhe nicht zu rechtfertigende Mieten werden in das Vergleichsmietensystem überführt, wo diese dann das allgemeine Mietniveau der Stadt anheizen. In einem Rechtsgutachten von 2015 heißt es plakativ: „Die Wuchermiete von heute ist die Marktmiete von morgen!“ Doch es eilt: Die Zuständigkeit für die Festlegung der Miethöhe hat Berlin nur so lange, wie die Sozialwohnungen der Bindung unterliegen, danach nicht mehr.

Die Lösung – so nah und doch so fern: Die Bereinigung der Kostenmiete um fiktive Aufwendungen

Bis heute hat sich keine Regierung dazu durchringen können, das erkennbar Notwendige und rechtlich Machbare zu tun: Die Kostenmiete um nicht zu rechtfertigende fiktive Aufwendungen zu bereinigen und auf vermieterseitig tatsächlich entstehende Aufwendungen zu begrenzen. So würden einerseits die Mieten signifikant gesenkt und andererseits würde das prinzipiell effektive und sinnvolle Instrument der Kostenmiete gestärkt, mit dem die bei Sozialwohnungen geltende Mietobergrenze wirtschaftlich belastbar und rechtlich verlässlich ermittelt werden kann. Im Ergebnis würden alle Mieterinnen und Mieter Berlins und sogar die Staatskasse profitieren. Denn klar ist doch: Kosten, die nicht bezahlt wer-

den müssen, muss auch keine Transferleistungsstelle heruntersubventionieren.

Wegen Berlin: Was jetzt geschehen muss

Schnellstmöglich ist per Gesetz oder Verordnung der Grundsatz zu verankern, dass bei der Berechnung der Kostenmiete von Sozialwohnungen nur diejenigen Aufwendungen berücksichtigt werden dürfen, mit denen die Vermieterin oder der Vermieter tatsächlich selbst belastet ist. Rechtliche Einwände hiergegen hat eine Reformkommission 2016 jedenfalls nicht feststellen können. Gerade nach dem Scheitern des Mietendeckels müssen die Mieterinnen und Mieter davor geschützt werden, dass die jahrzehntelangen Verfehlungen im sozialen Wohnungsbau jetzt auf das allgemeine Mietniveau der Stadt überschwappen!

2

Kotti & Co

Sozialwohnungen retten und Mieten deckeln

Es gibt immer weniger Sozialwohnungen in Berlin und sie werden immer teurer. In den kommenden Jahren läuft die Sozialbindung für immer mehr Wohnungen aus. Dann können die Eigentümer:innen extrem hohe Mieten nehmen und uns Sozialmieter:innen rausschmeißen. Wenn die Sozialbindung wegfällt, weil die Vermietenden ihre Darlehen beim Land Berlin vorzeitig zurückzahlen, sind unsere Wohnungen weder mietpreisgebunden noch WBS-pflichtig. Mieten können dann bis zur Marktmiete erhöht werden und die Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Sozialwohnungen sind mit staatlichen Fördermitteln gebaut worden und durch unsere Mieten finanziert. Die Eigentümer:innen haben längst ihre Investitionen wieder raus und viel Profit gemacht. Sie verdienen keine weiteren Geschenke.

Doch selbst bei Wohnungen, deren Bindung noch nicht abgelaufen ist, gibt es nach wie vor ein Riesenproblem: Jedes Jahr zum 1. April können die Sozialmieten erhöht werden. Vor zehn Jahren hat das uns Mieter:innen am Kottbusser Tor auf die Barrikaden gebracht. Wir haben gegen die hohen Mieten im sozialen Wohnungsbau protestiert und ein temporäres „Mietenkonzept“ erreicht, das seitdem regelmäßig verlängert wurde. Die jährliche Mieterhöhung wurde ab 2014 in Großsiedlungen und ab 2018 für alle Sozialwohnungen ausgesetzt.

Die Miete für Sozialwohnungen steigt trotz Mietenkonzept

Damit haben wir für die meisten der damals noch 100.000 Sozialwohnungen ein Mietmoratorium erkämpft. Doch jedes Jahr gehen Zehntausende Sozialwohnungen durch Wegfall der Bindung und vorzeitiges Ablösen der Kredite seitens der privaten Eigentümer verloren. 2011 hatten wir noch 140.000 Sozialwohnungen in Berlin. Im Jahr 2018 waren es nur noch 98.000. Unser Problem betrifft die ganze Stadt, vor allem aber die etwa 300.000 Sozialmieter:innen.

Wir fragen uns: Was ist eigentlich mit den Steuergeldern passiert, die private Eigentümer:innen für den Bau von Sozialwohnungen bekommen haben, wenn wir am Ende der Förderung wieder ohne Sozialwohnungen dastehen? Oder anders gefragt:

- Wurde aus diesen Fehlern gelernt?
- Werden heute Fördergelder nur noch für dauerhaft gebundenen Wohnraum ausgegeben?
- Und wie viel wurde aus den Protesten der letzten Jahre gelernt?
- Werden Sozialmieten endlich dauerhaft gedeckelt?

Nein und nein. Es klingt verrückt, aber in Sozialwohnungen kann die Miete fleißig erhöht werden. Obwohl die

jährliche Sozialmietenerhöhung vorerst gestoppt wurde, können Pauschalen für Instandhaltung und Verwaltung erhöht werden. Auf diese Weise wurde in den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) im Jahr 2020 bei über 10.000 Wohnungen die Miete erhöht, bei einem Bestand von knapp 35.000 Sozialwohnungen (von den privaten Vermieter:innen gar nicht erst zu sprechen). Damit müssen Sozialmieter:innen befürchten, dass die kommende Regierung die Mietenkonzepte streicht und die Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau wieder einsetzen.

Es gibt eine Lösung

Wir haben die Wohnungen mit unseren Mieten längst abbezahlt. Wir fordern die Enteignung und Rekommunalisierung – und vor allem den dauerhaften Erhalt der Sozial- und Mietpreisbindung.
Die Reformvorschläge, die Kotti & Co und mieterstadt.de in den vergangenen Jahren vorgelegt haben, beruhen auf vier Säulen. Die wichtigste ist, die vielen Möglichkeiten abzuschaffen, fiktive Kosten abzurechnen. Die Vermieter:innen von Sozialwohnungen müssen nachweisen, welche realen Kosten sie haben. (→ „Bereinigt die Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau!“)
In den vergangenen Jahren wurden durch Ankauf von Sozialwohnungen viele Wohnungen wieder in den Besitz des Landes Berlin gebracht. Doch auch dort gelten sie nur so lange als gebunden, wie Darlehen nicht vorzeitig abgelöst werden. Das vorzeitige Ablösen von Darlehen der Investitionsbank Berlin (IBB) muss den LWU grundsätzlich untersagt werden. Auch sollte von den LWU keine Mieterhöhung für Sozialwohnungen ausgesprochen werden.
Privaten Eigentümer:innen muss durch eine Gesetzesänderung auf Landesebene verboten werden, vorzeitig aus der Sozialbindung auszusteigen.
Es muss zudem geprüft werden, ob eine generelle unbefristete Sozialbindung für Sozialwohnungen möglich ist. Seit der Föderalismusreform 2006 kann dies auf Landesebene geregelt werden.
Wir fordern von der Verwaltung endlich mehr Anstrengungen, die Sozialmieten per Gesetzesänderung tatsächlich zu senken, wie es Berlin schon im letzten Koalitionsvertrag versprochen wurde!

3 kusWo

Mieterräte, Mieterbeiräte und Hausräte stärken

Wir sind das Bündnis „kommunal & selbstverwaltet Wohnen“ (kusWo) und fordern eine Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU).
Die LWU haben eine ganz besondere soziale Verantwortung, weil zahlungsschwächere Mieter:innen durch große, rein profitorientierte private Wohnungsunternehmen aus ihren Kiezen verdrängt werden.
Die Wahrnehmung dieser sozialen Verantwortung durch die LWU wird aber nur gelingen, wenn es auf allen Ebenen der Unternehmen starke und einflussreiche Mieter:innen-Vertretungen gibt. Als Netzwerk haben wir direkte Gespräche mit den Sprecher:innen der Unternehmen geführt und uns dafür engagiert, die Kooperationsvereinbarung (KoopV) zwischen Senat und LWU zu ändern und zu ergänzen. Dabei haben wir die die Erfahrung machen müssen, dass eine effektive Mitbestimmung von Mieter:innen in den Unternehmen nicht gewünscht ist und ohne starken politischen Druck aus der Zivilgesellschaft und durch die Politik nicht zu erreichen ist.

Mitbestimmung und Demokratisierung im Bestand

Wir wollen in den LWU ein von uns entworfenes Stufenmodell der Information und Mitbestimmung durch-

setzen. Dazu haben wir eine Broschüre erarbeitet, die auf unserer Website (kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de) als Download zu finden ist.

- Die Rechte und Zuständigkeiten der Mieterräte und -beiräte sollen anerkannt und ausgebaut werden. Die Anzahl der vertretenen Wohnungseinheiten (WE) in einem Mieterbeirat sollte 1.000 WE nicht überschreiten. Bestimmte Ausnahmefälle sind dabei möglich.
- Wenn sich in Häusern und Siedlungen – ergänzend zu Mieterräten und -beiräten – selbstorganisierte Mieter:innenvertretungen gebildet haben, die eine Vereinbarung über die Entwicklung weitergehender Mitbestimmungs- und Beteiligungsrechte abschließen wollen, sind sie als Verhandlungspartner durch das LWU anzuerkennen.
- Daraus bilden sich insgesamt folgende Ebenen der Beteiligung:

Standardisierte Verfahren für langfristige Mitbestimmungsrechte und Mitbestimmung in der Neubauplanung

- Für Häuser mit Pacht- oder Erbbaurechtsverträgen (Pachthäuser) wird ein standardisiertes Vertragsmuster zur Vertragsverlängerung eingeführt.
- In Siedlungen und Einzelhäusern der LWU, in denen selbstorganisierte Mieter:innen- Vertretungen existieren, wird auf deren Wunsch ein standardisiertes Verfahren zur Vereinbarung erweiterter Mitbestimmungsrechte eingeführt (Beispiel NKZ am Kottbusser Tor). Ziel dieser Verfahren (Kooperationsvereinbarungen) ist der Abschluss von Verträgen zwischen dem LWU und der Mieter:innenorganisation über Mitbestimmung in unterschiedlicher Intensität in den Bereichen Wohnungs- und Gewerbevergabe, Verwaltung, Instandhaltung/ Modernisierung und Einrichtung von Nachbarschaftsräumen.
- Bei der Neubauplanung sind zukünftige Mieter:innen frühzeitig einzubeziehen.
- Bei Neubau und Ankauf sind Maßnahmen zur Förderung der Kooperation zwischen den LWU und gemeinwohlorientierten Akteur:innen der Wohnraumversorgung (Mietshäuser Syndikat, Community Land Trust, Genossenschaften, et cetera) zu entwickeln.

4

Initiative Haus der Statistik,
Netzwerk Berliner Mietshäusersyndikats-Initiativen,
Stadt von Unten

Wohnungsneubau radikal anders denken!

Dass sich in Berlin viele die Miete nicht mehr leisten können, liegt unter anderem am mangelnden Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Wohnungsneubau wird dominiert von privaten Investor:innen, die im Luxussegment hohe Renditen erwirtschaften wollen.

Seit 2016 bauen zwar die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) wieder zu 50 Prozent Sozialwohnungen. Durch auslaufende Bindungen im Bestand gehen aber jedes Jahr viel mehr Sozialwohnungen verloren. Zudem werden bezahlbare Mieten und ökologisch und sozial nachhaltiges Bauen oft gegeneinander ausgespielt, ohne die positiven Effekte nutzer:innengesteuerter und ökologischer Planung zu berücksichtigen.
Dabei gibt es durchaus gemeinwohlorientierte Akteur:innen, die auf bezahlbaren Wohnungsbau mit sozialen und ökologischen Qualitäten hinarbeiten: Dazu zählen junge Genossenschaften oder das Mietshäuser Syndikat, dessen Strukturen darauf ausgerichtet sind, Mietwohnraum dauerhaft dem Immobilienmarkt und entsprechender Verwertung zu entziehen. Diese können ohne verfügbaren Boden und gezielte Förderung derzeit jedoch kaum aktiv werden.

Neubau hilft nur, wenn er dauerhaft bezahlbar ist

Neben der Regulierung des Bestandes und der Vergrößerung des öffentlichen Segmentes zum Beispiel durch Enteignung trägt auch Neubau zur sozialen Wohnraumversorgung bei. Aber bei der hohen Versorgungslücke an leistbaren Wohnungen (→ „Mit neuen Sozialwohnungen gegen die Versorgungslücke“) hilft Neubau nur, wenn er zu 100 Prozent bezahlbar für mittlere und vor allem niedrige Einkommen ist – und zwar dauerhaft.
Bezahlbarer Neubau braucht bezahlbare Grundstücke (→„Boden rekommunalisieren, sozial nutzen und demokratisch verwalten“) und gemeinwohlorientierte Akteur:innen. Neubau muss deshalb zu 100 Prozent von gemeinwohlorientierten Akteur:innen erstellt werden – von den LWU, von Genossenschaften, dem Mietshäuser Syndikat und anderen.
Durch die Vergabe aller Grundstücke in Erbbaurecht können soziale Kriterien für einen langen Zeitraum festgeschrieben und die Bezahlbarkeit der Mieten gesichert werden. Daneben können bedarfsgerechtes und ökologisches Bauen sowie die Einhaltung von guten Arbeitsbedingungen und Tarifverträgen auf dem Bau verbindlich gemacht werden. Die resultierende Verringerung der Folgekosten muss bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt werden.

Diese Ziele sind zu erreichen:

Neubau soll dauerhaft gemeinwohlorientiert sein.

- Grundstücke müssen im Erbbaurecht vergeben werden. Dabei müssen starke Mietsteigerungen, die Veräußerung der Immobilien oder deren Aufteilung in Eigentumswohnungen unterbunden werden und Preisbindungen auch über 30 Jahre hinaus gelten.
- Konzeptverfahren müssen zum Festpreis erfolgen und auch für zivilgesellschaftliche Akteur:innen leistbar sein; Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit müssen vorab durch die Stadt geschaffen werden. Im Zentrum soll das Nutzungskonzept und die Prüfung der Plausibilität der Umsetzung stehen. Detaillierte architektonische Planung und Ausarbeitung der Finanzierung erfolgen kooperativ und nach der Grundstücksvergabe (Anhandgabe).

Neubau soll zu 100 Prozent und dauerhaft bezahlbar (für mittlere und vor allem niedrige Einkommen) sein.

- Der Erbbauzins muss residual ermittelt werden. Das heißt, die gewünschte Miete bildet die Grundlage für die Bemessung des Erbbauzinses.

- Förderprogramme müssen an Gemeinwohl-Kriterien (wie Mitbestimmung, Miethöhe und Dauerhaftigkeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen) gebunden und ausgeweitet werden.

Neubau zu günstigen Mieten darf nicht zu Bauwirtschaftsfunktionalismus führen.

- Soziale und ökologische Faktoren müssen zu wichtigen Kriterien der Konzeptverfahren und zum Bestandteil von Erbbaurechtsverträgen werden.
- Geeignete Förderinstrumente müssen die nötigen Startinvestitionen inklusive Einrichtung einer öffentlichen Bauhütte abdecken.

5

Die Genossenschafter*innen,
NETZ für Selbstverwaltung und Kooperation Berlin-Brandenburg e. V.,
Netzwerk Berliner Mietshäusersyndikats-Initiativen

Genossenschaftsförderung öffnen und anpassen

Genossenschaftswohnungen sind begehrt, sie versprechen dauerhaft sicheren Wohnraum zu günstigen Preisen und Mitbestimmungsmöglichkeiten für die Mitglieder. Aber es gibt zu wenige solcher Wohnungen, vor allem für besonders Bedürftige. Auch mit der genossenschaftlichen Demokratie steht es nicht zum Besten, vor allem in großen älteren Genossenschaften haben Mitglieder oft nur die gesetzlichen Mindestrechte. Auf wesentliche Geschäftsvorfälle können sie oft keinen Einfluss nehmen. Demokratisch organisierte genossenschaftliche Akteur:innen in anderen Rechtsformen, wie das Mietshäuser Syndikat, sind von der Genossenschaftsförderung gänzlich ausgeschlossen.

Die Berliner Genossenschaftsförderung ist kaum wirksam. Für eigenkapitalschwache Genossenschaften ist die Förderung zu gering, um günstigen Wohnraum neu zu bauen oder zu erwerben.

Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen setzt Solvenz und einen geklärten Aufenthaltsstatus voraus, besonders benachteiligte Bevölkerungsgruppen (Obdachlose, Geflüchtete, Einkommensarme) sind ausgeschlossen.

Unsere Lösungsvorschläge

- Die Genossenschaftsförderung so anpassen, dass demokratisch verfasste genossenschaftliche Unternehmungen ihrer Rolle als gemeinwirtschaftliche Akteur:innen gerecht werden können, unabhängig von der Rechtsform.
- Die Haushaltsmittel und die Höhe der Förderdarlehen an den Bedarf anpassen.
- Perspektivische Orientierung auf umfassende Objektförderung für dauerhaft günstigen Wohnraum.

Unsere Forderungen

1. Die Genossenschaftsförderung für Neubau und Bestandserwerb umwandeln in eine Förderung gemeinwirtschaftlicher Akteur:innen. Anstelle der Rechtsform sollen folgende Kriterien gelten und auf Dauer festgeschrieben sein:

- Genossenschaftliches Identitätsprinzip: Nutzer:innen sind zugleich gemeinschaftliche Eigentümer:innen
- Demokratie: Nutzer:innen haben das Recht, über wesentliche Vorgänge und Geschäfte (zum Beispiel Neubau, große Sanierungen, Zukauf, Verkauf und Abriss) mitzuentscheiden
- Sozialbindung: Zur Sicherung leistbarer Nutzungsentgelte erfolgt die Bewirtschaftung nach dem Kostendeckungsprinzip, private Gewinnaneignung ist ausgeschlossen
- Eigentumsbindung: Umwandlung in Privateigentum ist ausgeschlossen

2. Die Haushaltsmittel dem Bedarf entsprechend aufstocken. Auf Antrag können Förderdarlehen herauf-

gesetzt werden, wenn anders leistbare Nutzungsentgelte nicht möglich sind, insbesondere bei Vorhaben, die sich nicht über Einlagen, sondern über Mitgliederdarlehen/Direktkredite finanzieren oder bei denen die Einlagen nicht ausreichen (siehe unten).

3. Ermöglichung der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft von Anfang an – für alle, durch folgende Regelungen:

- Sozialämter/JobCenter übernehmen Finanzierung von Genossenschaftsanteilen über die bisherige „angemessene Höhe" (dreifache Bruttowarmmiete) hinaus. Zusätzliche Unterstützung erbringt die Investitionsbank Berlin (IBB)
- Verfahrenserleichterung der Antragstellung für Förderdarlehen bei der IBB und Absicherung mit einer Forderungsausfallversicherung
- Förderdarlehen der IBB auch für Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein ermöglichen, deren Aufenthaltsstatus zeitlich befristet ist
- Einrichtung eines revolvierenden Fonds, aus dem der 25-prozentige Tilgungsverzicht für Mitglieder, die kein Förderdarlehen bekommen können, als Einlage direkt an die Genossenschaft ausgezahlt wird. Die fehlenden 75 Prozent werden als Förderdarlehen an die Genossenschaft gegeben (siehe oben).

6

Netzwerk Feministisch Enteignen!

Berlin muss feministisch und diskriminierungsarm sein!

Diskriminierung und Gewalt

Diskriminierung und Formen von Unterdrückung existieren auch im Bereich des Wohnens. Frauen* – das sind alle, die die sich mit dem Begriff Frauen identifizieren und ihn verwenden, um ihre Lebensrealität zu beschreiben – zum Beispiel haben einen schlechteren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. Sie erhalten weniger Lohn für die gleiche Arbeit, sie arbeiten häufiger im Niedriglohnsektor oder aus familiären Gründen in Teilzeit und sind im Alter wegen niedrigerer Renten viel häufiger von Armut betroffen. Gleichzeitig leisten sie aber die meiste unbezahlte Sorgearbeit für Kindererziehung, Haushalt und Pflege von Angehörigen. Es mangelt in Berlin an einer dichten Versorgung mit Kitaplätzen und Kindergärten, Schulen, Kinderläden und Freizeitorten für Kinder. Es fehlen kurze Wege für Nahversorgung und ärztliche Betreuung, was Menschen, die Care-Arbeit verrichten, zusätzlich belastet. Die Planungs- und Baubranche sind männlich dominierte Felder. Wer baut und vermietet mit welchem Blick? Bei Planungsprozessen und der Wohnungsvergabe brauchen wir von Anfang an eine feministische Perspektive, um Bebauungspläne und Quartiersentwicklung oder Wohnungen mit Berechtigungsschein auf die Bedürfnisse aller auszurichten.

Sowohl Wohnraum als auch der öffentliche Raum sind für Frauen* unsicherer als für Männer. Die Wohnung ist für viele Frauen* in heterosexuellen Beziehungen ein Ort, wo sie finanziell abhängig von einer anderen Person und körperlicher und psychischer Gewalt ausgesetzt sind. Während der Corona-Pandemie haben Femizide und häusliche Gewalt nochmals zugenommen. Wenn auf dem Wohnungsmarkt keine bezahlbaren Wohnungen zu finden sind, ist ein Schritt hin zu einem gewaltfreien, selbstbestimmten Leben für viele Menschen nicht möglich. Auch der öffentliche Raum ist für Frauen*, vor allem nachts, weniger sicher als für Männer, zum Beispiel aufgrund unzureichender öffentlicher Verkehrsmittel oder mangelnder Straßenbeleuchtung. Gerade für LGBTQI*-Personen und Menschen mit Behinderung ist mangelnder Schutz vor Gewalt ein riesiges Problem.

Forderungen

Wir fordern, Grundlagen für eine gerechtere Stadt zu

schaffen, in der alle würdevoll und möglichst frei von Diskriminierung selbstbestimmt leben können. Der tatsächliche Zugang zu angemessenem Wohnraum bestimmt unsere Möglichkeiten, am politischen, sozialen und wirtschaftlichen Leben teilhaben zu können.

- Mehr Diversität bei Planungs- und Entscheidungsprozessen: Alle Vorstände der städtischen Wohnungsunternehmen sollen quotiert besetzt werden und Planer:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen bei Planungsprozessen gleichberechtigt eingestellt und beteiligt werden
- Kieze und Bezirke müssen zukünftig an die Lebensrealitäten aller Menschen, nicht nur an die männlichen Bedürfnisse angepasst und weiterentwickelt werden. Das bedeutet die Sicherung einer dichten sozialen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Infrastruktur und konsequenter Gewerbeschutz
- Planungen für den öffentlichen Raum und den öffentlichen Nahverkehr sollen nur unter Beteiligung feministischer, migrantischer und antirassistischer zivilgesellschaftlicher Akteur:innen durchgeführt werden
- Gründung eines Runden Tischs, der die feministischen Handlungsfelder der Stadtentwicklung definiert und Leitfragen für zukünftige Prozesse entwickelt
- Vergesellschaftung der Wohnungsbestände von profitorientierten Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin
- Langfristige Sicherstellung und Budgetaufstockung für finanzielle Förderung von Projekten und Initiativen, die aufsuchende Hilfe für von häuslicher Gewalt betroffene Personen leisten, Ausbau von Schutzräumen
- Integration der Arbeit der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt (www.fairmieten-fairwohnen.de) in die Praxis der LWU.

7

Women in Exile

Diskriminierung von Flüchtlingen stoppen!

Das Problem ist, dass wir geflüchtete Frauen in der deutschen Gesellschaft durch Rassismus und Diskriminierung ausgegrenzt werden. Wir sind viel zu oft gezwungen, in Gemeinschaftsunterkünften zu leben, oft bis zu zehn Jahren, worunter wir sehr leiden. In diesen Lagern haben wir keine Privatsphäre, wir werden diskriminiert und isoliert, wir sind Gewalt ausgesetzt und uns selbst überlassen. Wir leben in ständiger Angst mit diesem Trauma und den psychologischen Problemen aufgrund der Isolation. Wir verzweifeln am deutschen System, das uns langsam umbringt.

Wer das Recht hat, eine Wohnung zu suchen, hat wegen des Rassismus und der Diskriminierung Schwierigkeiten, eine zu finden. Auf unsere Bewerbungen bekommen wir oft keine Antwort, allein wegen des ausländischen Namens. Wenn wir doch zu einer Besichtigung eingeladen werden, dann werden wir wegen unserer Hautfarbe abgelehnt.

Wir sprechen nicht von Einzelfällen, denn wir sind Viele. Wir sind die Ausgegrenzten und Marginalisierten der deutschen Gesellschaft. Soziale Ungleichheit ist ein fruchtbarer Boden für die Entwicklung von Vorurteilen, die sich in Diskriminierung niederschlagen. Die Kombination von kulturellen Unterschieden und sozialer Ungleichheit fördert den Rassismus. Dabei tragen viele von uns auch zur Wirtschaft bei, indem wir Steuern zahlen. Wir sind vollwertige Bürgerinnen!

Rassismus und Diskriminierung bekämpfen

Die Politik muss die Geißel des Rassismus ausrotten und aufhören, Vorurteile gegenüber Ausländer:innen zu schüren.

Flüchtlinge müssen sich in die Gesellschaft integrieren können, indem ihre Lebensbedingungen und ihre Rechte ohne Rassismus und Diskriminierung respektiert werden.

Dabei spielt die Wohnungsfrage eine wesentliche Rolle. Sie kann für uns gelöst werden, wenn alle Lager aufgelöst werden und alle Flüchtlinge Wohnungen bekommen.

Unsere drei Forderungen

1. Sensibilisierung: Der Berliner Senat muss seine Mitarbeiter:innen sowie die Mitarbeiter:innen der landeseigenen Wohnungsgesellschaften für das Problem der rassistischen Ausgrenzung sensibilisieren und den Verantwortlichen deutlich machen, dass Geflüchtete Zugang zu Wohnraum ohne Diskriminierung bekommen müssen. Dies ist auch in geeigneter Weise in der Öffentlichkeit und gegenüber der privaten Immobilienwirtschaft zu kommunizieren.
2. Wohnungen für alle: Geflüchtete müssen durch folgende Maßnahmen einen diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnungen bekommen:
   - Anweisung an die landeseigenen Wohnungsgesellschaften, Wohnungen diskriminierungsfrei an Flüchtlinge zu vermieten
   - Bindung der Fördermittel für die Schaffung von Wohnraum an die diskriminierungsfreie Vergabe der geförderten Wohnungen an Geflüchtete
   - Ermöglichung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen durch IBB-Darlehen oder entsprechende Zuschüsse auch für Geflüchtete ohne sicheren Aufenthaltsstatus
3. Lager schließen: Beendigung der diskriminierenden und Rassismus fördernden Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften und Gewährleistung, dass alle Flüchtlinge in Wohnungen leben können.

8

Bizim Kiez,
NETZ für Selbstverwaltung und Kooperation Berlin-Brandenburg e. V.

Gewerbetreibende schützen!

Gewerbemietverträge sind frei verhandelbar. Das betrifft sowohl die Laufzeit als auch die Miethöhe und stellt besonders Kleingewerbetreibende und Handwerksbetriebe im innerstädtischen Bereich vor wachsende Probleme. Auch Kitas, Beratungsstellen, Sportstätten, Ateliers und selbst Arztpraxen sind von Verdrängung bedroht.
Obwohl die meisten Gewerbetreibenden dauerhaft an ihrem Standort bleiben wollen, schließen viele Vermieter:innen nur noch Verträge mit kurzer Laufzeit ab. Eine langfristige Planung ist so nicht möglich, Investitionen stellen ein hohes Risiko dar. Aber auch unbefristete Verträge bieten keine Sicherheit: Sie können von Vermieter:innen jeweils zu Beginn eines Kalendervierteljahres zum Ende des folgenden Quartals gekündigt werden, sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde. Eine Begründung ist nicht nötig.
Der Immobilienverband Deutschland stellt in seinem Gewerbe-Preisspiegel 2019/2020 fest: „Berlin macht bei den Ladenmieten die gleiche Entwicklung wie im Wohnungssegment." Große Läden in Bestlage verteuerten sich danach im Durchschnitt um 18 Prozent, kleine in 1-B-Lage sogar um 27 Prozent. Vermieter:innen, die das Doppelte und Dreifache verlangen, sind keine Seltenheit.

Die steigenden Mieten führen dazu, dass sich das Straßenbild der Kieze deutlich verändert. In Bezirken, die bei Tourist:innen beliebt sind, reihen sich Spätis, Bars, Imbisse und Billigrestaurants aneinander – nur sie können Mieten von mittlerweile bis zu 30 Euro pro Quadratmeter erwirtschaften. In anderen Lagen werden aus Blumenläden, Buchhandlungen oder kleinen Lebensmittelgeschäften sogenannte Co-Working-Spaces, in denen sich Freiberufler:innen die kleine Fläche und die hohe Miete teilen.

Auch die Aufteilung von Wohnhäusern in Eigentumswohnungen setzt die Gewerbetreibenden unter Druck. Genauso wenig wie Mieter:innen ihre Wohnungen kaufen können, sind sie nicht in der Lage, ihre Laden- oder

Büroflächen zu erwerben. Das Problem betrifft nicht nur die Schaufensterfront, sondern auch die Werkstätten und produzierendes Gewerbe in den Hinterhöfen. Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften (LWU) wiederum, die auch Gewerbeflächen verwalten, haben bei Vermietungen nicht im Blick, welches Gewerbe für die Nahversorgung ihrer Mieter:innen nützlich wäre oder welche verdrängten Angebote aus der Nachbarschaft sie auffangen könnten.

Gewerbemietrecht schaffen

Wir benötigen Unterstützung des politischen Engagements auf Bundesebene, damit ein Gewerbemietrecht entsteht. Dieses muss einen Kündigungsschutz für Mieter:innen enthalten und den Ländern ermöglichen, Gewerbemietspiegel und Kappungsgrenzen für Gewerbemieten in Gebieten mit angespanntem Gewerbemietmarkt einzuführen. Das Land Berlin soll sich über den Bundesrat dafür einsetzen, dass ein solches Gewerbemietrecht entsteht.

Und es steht auch in der Kompetenz des Senats, dort, wo das Land selbst Vermieter ist, sich für faire Verträge mit langen Laufzeiten und angemessenen Mieten einzusetzen. Die Vergabe von Gewerberäumen soll unter Einbeziehung der Nachbarschaft in transparenten Verfahren erfolgen.

9

Bucht für Alle

Taskforce für bedrohte Räume schaffen

Ob Wagenplatz, Jugendzentrum, Buchladen, Künstler:innenatelier, Jazzkneipe oder Technoclub – viele Kultureinrichtungen in Berlin sind bedroht oder mussten bereits weichen. Dabei herrscht parteiübergreifend ein breiter Konsens, dass Berlin Räume für Kultur und Kreativität zu günstigen Konditionen und für alle zugänglich braucht und erhalten muss.

Nichtsdestotrotz machen betroffene Akteur:innen oft die Erfahrung, im Konfliktfall ohnmächtig und handlungseingeschränkt zu sein. Selbst jahrelanges Bemühen (wie im Fall der Jugendzentren Potse und Drugstore) oder die breite Unterstützung durch eine Volksinitiative mit 35.000 Unterschriften (wie im Fall der Rummelsburger Bucht/Bebauungsplan Ostkreuz) führen häufig nicht zu nachhaltigen Lösungen. Die Verdrängung von kulturellen Projekten geht trotz intensiven zivilgesellschaftlichen Engagements weiter.

Dahinter stehen verschiedene Probleme:

Erstens fehlen den Aktiven in der Regel zeitliche und finanzielle Ressourcen. Gerade wenn die Zeit drängt und die spezifische Konstellation des bedrohten Ortes ein dringendes Handeln nötig macht, sind intensive Öffentlichkeitsarbeit, aufwendige Kampagnenorganisation und permanente Kommunikation mit Politik und Verwaltung neben der Lohnarbeit kaum zu leisten. Trotz viel Engagements geraten ehrenamtliche Initiativen so schnell an ihre Grenzen. Oft fehlt auch das nötige Wissen über politische Prozesse, rechtliche Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten in den Verwaltungen, um schnell und effektiv handeln zu können.

Zweitens machen Aktivist:innen häufig die Erfahrung, im Pingpong zwischen zuständigen Verwaltungen hin und her geschickt zu werden. Die ressortmäßige Versäulung und die Zweistufigkeit der Berliner Verwaltung führt hier oft zu einem Spiel der angeblichen Nichtzuständigkeit, bei dem jede:r die Verantwortung abschiebt.

Drittens fehlt es an etablierten Verhandlungsräumen, die schnell aktiviert werden können, um Lösungen für akut bedrohte Räume und Projekte zu finden. Es gibt bislang keine „Alarmkette“, die bei Räumungsgefahr alle Zuständigen an einen Tisch bringt – die notwendige Ver-

netzung muss in jedem Fall gesondert mit viel Zeit- und Ressourcenaufwand von den Betroffenen selbst geleistet werden.

Es braucht eine Taskforce und eine Clearingstelle!

Um den hohen Ressourcenverschleiß zu minimieren und bedrohte Projekte zu retten, müssen dauerhafte intermediäre Strukturen aufgebaut werden. Dabei braucht es einerseits eine Taskforce für bedrohte Räume, die – als kurzfristig handlungsfähiges Notfallgremium – Verdrängung und Verlust von soziokulturellen Räumen notfalls auch im letzten Moment verhindern kann. Zudem müssen Projekte auch langfristig unterstützt und geschützt werden. Hierfür ist eine Clearingstelle eroderlich, die soziale und kulturelle Akteur:innen in Stadtentwicklungsprozessen begleitet und berät und die Abstimmung mit der Berliner Politik und Verwaltung auf Landes- und Bezirksebene aktiv unterstützt.

10

AG Gesetz Mietenvolksentscheid

Mit neuen Sozialwohnungen gegen die Versorgungslücke

Im 2016 abgeschlossenen Koalitionsvertrag (KOAV) von Rot-Rot-Grün wurde den Berliner:innen versprochen: „Die jährlich zu fördernde Anzahl von neuen Wohnungen soll ab 2018 schrittweise von 3.500 auf 5.000 herangeführt werden."

Die Realität sieht leider anders aus. An fertiggestellten Sozialwohnungen vermeldet die Koalition 863 für das Jahr 2017, 1.036 für 2018, 1.940 für 2019 und 1.395 für 2020. Das heißt, im Mittel waren es nur 1.296 Wohnungen pro Jahr (s. SenSW Drs. 18-26216).

Auch die Zahl der nur von den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) jährlich fertiggestellten geförderten Wohnungen liegt mit 849 (2017), 881 (2018) und 1.679 (2019) Wohnungen sehr deutlich unter dem laut KOAV versprochenen Ziel von 3.000 geförderten Wohnungen pro Jahr.

Es geht hier um ein Kernproblem der Wohnungspolitik in Berlin. Zwar konnte die drastische Reduzierung des Sozialwohnungsbestands von 160.000 auf zirka 100.000 Wohnungen bis 2020 gestoppt werden. Der Abwärtstrend setzt sich jedoch laut Investitionsbank Berlin (IBB) ab 2022 bis 2026 fort (s. IBB, Wohnungsmarktbericht 2019, Grafik S. 51 und im vorliegenden Text folgende Seite).

Die Schrumpfung des Bestands an leistbaren Wohnungen ist besonders gravierend auf angespannten Wohnungsmärkten. In Berlin betrifft dies breite Teile der Bevölkerung. Als grober Anhaltspunkt kann hierzu das Angebot bei ImmobilienScout24 gelten. Darin sind auch Sozial- und kommunale Wohnungen erfasst. Eigene, unveröffentlichte Recherchen ergeben dazu folgendes Bild (s. Tabelle unter der Grafik):

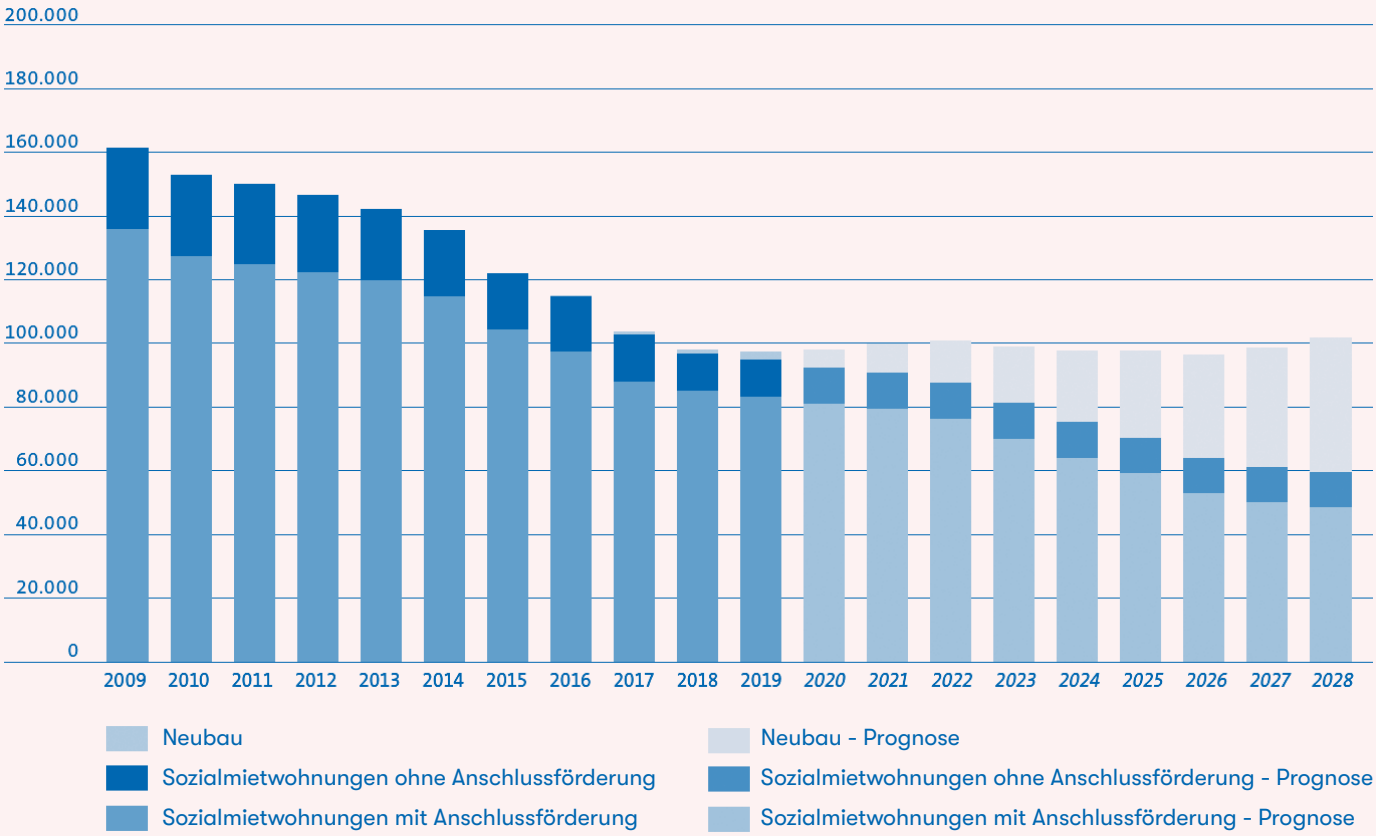
Selbst bei einer WBS-Stufe von 240 Prozent der sogenannten Bundeseinkommensgrenze (BEG, in Berlin gilt die Stufe 140 Prozent) ist das verfügbare Wohnungsangebot für Familien mit Kindern mit einem Einkommen von 5.440 Euro faktisch gleich null. Der „Wohnraumbedarfsbericht 2019" ermittelt entsprechend eine Versorgungslücke von 375.000 Wohnungen an leistbaren Wohnungen (SenSW, Tabelle 52, S. 72).

Unsere Forderungen

Es geht also um ein zentrales, nicht erfülltes Versprechen der aktuellen Koalition. Der Kampf der Mieteninitiativen für eine höhere WBS-Vergabequote bis 100 Prozent mit dauerhafter Bindung bei den LWU, wie sie im Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) und in der Kooperationsvereinbarung (KoopV) fixiert wird, setzt da an (→ „Die LWU: Mehr leistbare Wohnungen, mehr Demokratie, mehr Kontrolle"). In der im April 2021 novellierten, nur bis Mitte 2022 gültigen KoopV ist auf Druck der

LWU eine Neubauquote über 50 Prozent blockiert worden. Im geltenden WoVG beträgt die Neubauquote sogar nur 30 Prozent. Die Parteien und Fraktionen einer möglichen, künftigen grün-rot-roten Koalition im Abgeordnetenhaus müssten beantworten, ob sie es bei den Koalitionsverhandlungen bei den 30 Prozent belassen wollen.

Abb. 52 **Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2009 bis 2028**
Anzahl der Wohnungen *Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen*



Verfügbare Wohnungen nach Netto-Einkommensstufen gemäß BEG*, WBS-Grenzen + zulässigen Flächen in Berlin* **										
WBS-Einkommengrenze zu BEG in %	100	mtl.	140	mtl.	180	mtl.	210	mtl.	240	mtl.
1 Pers.	12.000	1.000	16.800	1.400	21.600	1.800	25.200	2.100	28.800	2.400
2 Pers.	18.000	1.500	25.200	2.100	32.400	2.700	37.800	3.150	43.200	3.600
zzgl. für erste zum HH zu rechnende Person	4.100	342	5.740	478	7.380	615	8.610	718	9.840	820
1 Kind	500	42	700	58	900	75	1.050	88	1.200	100
3 Pers, davon 1 Kind	22.600	1.883	31.640	2.637	40.680	3.390	47.460	3.955	54.240	4.520
zzgl. für zweite zum HH zu rechnende Pers.	4.100	342	5.740	478	7.380	615	8.610	718	9.840	820
2. Kind	500	42	700	58	900	75	1.050	88	1.200	100
Fam. 4-köpfig (4 Pers., davon 2 Kinder)	27.200	2.267	38.080	3.173	48.960	4.080	57.120	4.760	65.280	5.440
Familie 4-köpf., zul. Fläche 85qm, 3-4 Zi. (Bedingung: Keller, 50 Mbit/s, ETH, Energieeff. offen)										
Miete bruttowarm bei 30% HH-Netto-EK		680		952		1.224		1.428		1.632
Miete nettokalt €**		425		697		969		1.173		1.377
Miete nettokalt €/qm (3-4 Zi, zul. 90qm)**		4,72		7,74		10,77		13,03		15,30
Wohnungs-angebote mit Etagenheizung***		0		1		2		3		3
1 Person, zul. Fläche 45qm, 1-2 Zi. (Bed. s.o., ohne ETH)										
Miete bruttowarm bei 30% HH-Netto-Einkommen €		300		420		540		630		720
Miete netto kalt €**		225		315		405		472,5		540
Kaltmiete €/qm(1-2 Zi., bei zul. 50 qm)		4,50		6,30		8,10		9,45		10,80
Wohnungsangebote 1 Person ohne Etagenheizung		0		0		1		1		1

* BEG = Bundeseinkommensgrenze nach WoFG / ** Warmmiete abzgl. 3€/qm Betriebskosten + Heizung / *** laut Angebot Immoscout24 berlinweit Stand 12_2020

11

#200Häuser

Schluss mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen treibt den Ausverkauf der Stadt voran. Umgewandelte Häuser werden meist modernisiert. Jahrelange Baumaßnahmen belasten die Mieter:innen – wer kann, zieht aus. Wohnungen stehen trotz des Zweckentfremdungsverbots lange leer. Das ist gut für die Eigentümer:innen, lässt sich eine leere Wohnung doch viel teurer verkaufen als eine bewohnte. Jene, die bleiben, können sich die Verkaufs- und Mietpreise zumeist nicht leisten: Um die spekulativ hohen Kaufpreise zu refinanzieren, erhöhen die Käufer:innen (oft Anleger:innen und Akteur:innen aus der Immobilienwirtschaft) die Mieten entsprechend. Der knappe Wohnungsbestand mit bezahlbaren Mieten wird so dauerhaft verringert.

Sind die Kündigungssperrfristen nach dem Verkauf abgelaufen, droht den Mieter:innen Eigenbedarfskündigung und Zwangsräumung. Die Sperrfristen gelten nicht, wenn die Wohnung der Mieter:innen vor ihrem Einzug umgewandelt wurde. Eigenbedarfskündigungen sind dann jederzeit mit den regulären Kündigungsfristen möglich. Eigentümer:innen müssen ihren Mieter:innen nicht mitteilen, ob die Wohnung bereits umgewandelt wurde.

Auch in Milieuschutzgebieten, in denen die Umwandlung genehmigungspflichtig ist, sind Mieter:innen nicht sicher. Dort müssen die Bezirke die Umwandlungen genehmigen, wenn sich Eigentümer:innen verpflichten, ihre Wohnungen innerhalb von sieben Jahren an Mieter:innen zu veräußern. 95 Prozent der Anträge auf Umwandlung in Berliner Milieuschutzgebieten werden mit dieser Ausnahmeregel begründet.

Zur Eigentumsbildung unter breiten Teilen der Bevölkerung kommt es dabei nicht. Zwischen 2015 und 2019 wurden 18.382 Wohnungen in Milieuschutzgebieten umgewandelt. Von Mieter:innen tatsächlich gekauft wurden 54. Auch wird versucht, freigewordene Wohnungen in Milieuschutzgebieten an „Strohmieter:innen“ zu vergeben. Diese ziehen kurz vor der Umwandlung ein, erwerben die Wohnung im Rahmen der 7-Jahre-Regel, modernisieren und verkaufen sie weiter.

Stopp ohne Ausnahmen

Die weitere Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss gestoppt werden. Ausnahmeregelungen und andere Bestimmungen, die Gesetze unwirksam machen, sind abzuschaffen. Das gilt für das Umwandlungsverbot im Baulandmobilisierungsgesetz und für die Zweckentfremdungsverordnung. Modernisierungen müssen erschwert und unrentabel werden. Bodenpreissteigerung, Spekulation und die Finanzialisierung von Wohnungen müssen unterbunden werden. Mieter:innen müssen erfahren, ob sie in einer umgewandelten Wohnung leben. Sie brauchen einen wirksamen Schutz gegen Eigenbedarfskündigung.

Wir fordern

- ein unbefristetes Verbot für das Umwandeln von Miet- in Wohnungseigentum sowohl in Milieuschutzgebieten als auch auf angespannten Wohnungsmärkten
- die ersatzlose Streichung aller Ausnahmeregelungen, die als Schlupflöcher dienen oder neue begründen und die Streichung der Ausnahmeregelung des § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6, S. 4 und 5 BauGB
- weitere Milieuschutzgebiete im gesamten Stadtgebiet, insbesondere in stark nachgefragten Wohnlagen
- einen erweiterten Schutz von Mieter:innen, die von

Modernisierung betroffen sind, mit einer zeitlichen Beschränkung für Modernisierungen (30 Jahre)
- Eigentümer:innen zu verpflichten, ihre Mieter:innen über den Status ihrer gemieteten Wohnung oder ihres Hauses zu informieren
- die Einrichtung eines echten und wirksamen Zweckentfremdungsverbots
- die finanziellen und personellen Voraussetzungen für die wirksame Umsetzung und Kontrolle der gesetzlichen Vorgaben in den Milieuschutzgebieten
- von den Bezirksämtern, dass sie Bestandsmieter:innen erfassen und prüfen, ob diese mindestens zwei Jahre mit ihrem Hauptwohnsitz in der Wohnung gelebt haben (siehe Neuköllner Weg), bevor sie eine Umwandlung genehmigen und bis die ersatzlose Streichung des § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB erfolgt ist.

12

AG Gesetz Mietenvolksentscheid,
23 Häuser sagen NEIN!

Rekommunalisierung: Neue Strategie entwickeln

Unter der Devise „Privat vor Staat“ haben Berliner Senate seit den 1990er Jahren große Wohnungsbestände privatisiert, indem diese an profitorientierte Unternehmen verkauft wurden. Das war ein politisches wie finanzielles Verlustgeschäft, das durch den „alten“ sozialen Wohnungsbau mit seinen auslaufenden Bindungen verschärft wird.

Die darauf folgende rot-rot-grüne Landesregierung hat sich 2016 verpflichtet, den geschrumpften Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) aufzustocken. Dabei gilt bis heute trotz explodierender Baukosten und Bodenpreise der Neubau als Königsweg – mit entsprechend hohen Mieten. Deshalb ist der deutlich kostengünstigere Rückkauf von Bestandswohnungen unumgänglich.

Der von 2016 bis 2021 regierende Senat hat beim Rückkauf einiges realisiert, zum Beispiel die „Leuchtturmprojekte“ NKZ in Kreuzberg und Cité Wedding, beziehungsweise Einzelankäufe über Zuschüsse im Rahmen des kommunalen Vorkaufsrechts finanziert. Das ist aber bei Weitem nicht ausreichend.
Der genossenschaftliche und gemeinnützige Sektor muss drastisch ausgeweitet werden. Es braucht hier einen Paradigmenwechsel, um das Ziel der (Re-)Kommunalisierung als Säule der Sicherung bezahlbaren Wohnens zu erreichen.

Unsere Forderungen

- (Re-)Kommunalisierung durch Ankauf von Beständen muss als eigenständiges und dem Neubau gleichwertiges Ziel anerkannt und umgesetzt werden. Übergeordnetes Ziel muss sein, mehr als 50 Prozent des Wohnungsbestands in gemeinnützige Hand und damit zur gemeinwohlorientierten Nutzung und Bewirtschaftung zu bringen.
- Im Sinne einer neuen, umfassenden Kommunalisierungsstrategie kann der Vor- und Ankauf nicht nur den LWU übertragen werden. Vielmehr sollen alle gemeinnützig wirtschaftende Akteur:innen dabei berücksichtigt und finanziell unterstützt werden.
- Für angekaufte Wohnungen gilt: Liegen deren Nettokaltmieten im Mittel höher als die laut Koalitionsvereinbarung festgelegten 6,50 Euro pro Quadratmeter, wird bei Wiedervermietung die Miete aller Ankaufswohnungen (also nicht nur die jeder zweiten, wie in der Kooperationsvereinbarung 2017 festgelegt) auf 6,50 Euro netto kalt gekappt. Die aus diesen Mindereinahmen entstehenden Verluste werden aus den Gewinnen des laufenden Vermietungsgeschäfts oder aus Zuschüssen der Landeskasse kompensiert.

- Die profitorientiert wirtschaftenden Wohnungsunternehmen mit einem relevanten, marktdominierenden Bestand von über 3.000 Wohnungen sollen vergesellschaftet werden. Vor allem im Falle des gültigen Volksentscheids soll das Land Berlin diesen rechtlich absichern und umsetzen.
- Das Land Berlin soll alle spekulativ leerstehenden Häuser und Gebäudekomplexe auf Basis des zu verabschiedenden Gesetzes zum Volksentscheid enteignen und vergesellschaften.
- Kommunaler Vorkauf und Vergesellschaftung von Beständen sollen mit einer Demokratisierung einhergehen. Vor allem in kommunalisierten Bestandskomplexen ist die Mitsprache der Mieterräte und -beiräte sowie selbstorganisierter Hausräte (→ „Mieterräte, Mieterbeiräte und Hausräte stärken“) bei der Bewirtschaftung zu stärken.
- Alle Akteur:innen, die kommunalisierte Bestände übernehmen, sollen sich dem Land Berlin gegenüber verpflichten, bezüglich Mietpreise und Vergabe an besondere Bedarfsgruppen und WBS-Berechtigte ähnliche Bedingungen zu garantieren, wie sie die Kooperationsvereinbarung für die städtischen Wohnungsgesellschaften vorschreibt. Dies soll auch für die Wohnungsaktivitäten der Berlinovo als quasi siebtes städtisches Unternehmen gelten.
- Gemeinwohlorientierte Akteur:innen sollen die gleichen Förderbedingungen erhalten, wenn sie die Auflagen der Kooperationsvereinbarung mit den LWU übernehmen.

13

Anwohnerinitiative Weigandufer,
ElWe44,
Kiezmiezen,
Mieter:innen in Sanierungsgebieten

Sanierungsgebiete – für eine echte Bürger:innenbeteiligung!

Aktuell gibt es acht Sanierungsgebiete in Berlin, in denen zirka 70.000 Menschen wohnen. Hier unterstützt der Senat die städtebauliche Erneuerung, den Erhalt des baulichen Erbes und die Verbesserung von Wohn- sowie Arbeitsbedingungen. Dabei sollen – zumindest dem Papier nach – auch die Bewohner:innen in besonderem Maße beteiligt werden. Die Praxis sieht leider häufig anders aus. Trotz viel Beteiligungs-Tamtam machen engagierte Bürger:innen vor Ort oft die Erfahrung, dass ihre Anliegen in den institutionalisierten Beteiligungsverfahren kein Gehör finden. Das hat verschiedene Gründe:

- Informationen erfolgen oft zu spät und erst dann, wenn eigentlich schon alles entschieden ist. Anstatt beispielsweise bei der Frage mitreden zu können, ob und wie ein öffentlicher Platz saniert wird, dürfen Bürger:innen dann nur noch entscheiden, ob neue Sträucher links oder rechts vom Spielplatz gepflanzt werden sollen.
- Für die Bewohner:innen wichtige Themen werden in den Beteiligungsgremien nicht zugelassen. Obwohl zum Beispiel Nord-Neukölln seit Jahren immense Mietsteigerungen erlebt und zahlreiche Initiativen sich gegen Herausmodernisierung und Verdrängung wehren, war das bislang nicht ein einziges Mal Thema im Sanierungsbeirat.
- Häufig überlagern sich verschiedene Förderkulissen, mit jeweils eigenen Regeln und Beteiligungsformaten. Wo was entschieden wird und wer welche Rechte besitzt, ist oft nur noch für Expert:innen erkennbar.
- In den Sanierungsbeiräten, in denen für die Weiterentwicklung der Gebiete wichtige Themen zwischen Verwaltung und Betroffenen gemeinsam diskutiert werden sollen, sitzen neben Mieter:innen häufig auch Hauseigentümer:innen, Gewerbetreibende und Projektträger:innen, die von einer Aufwertung des Gebietes di-

rekt profitieren. Perspektiven der Mieter:innen geraten so leicht unter die Räder.

Hinzu kommt, dass sich die Beteiligungspraxis in den Bezirken zum Teil extrem unterscheidet. Für die Bewohner:innen der linken Seite des Kottbusser Damms gelten so ganz andere Regeln als für die der rechten Seite. Das ist kaum noch zu vermitteln.

Es braucht neue Ausführungsvorschriften für die Beteiligung in Sanierungsgebieten

Bis in die frühen 2000er Jahre wurde die Beteiligung der Mieter:innen in Sanierungsgebieten durch landesweit gültige Ausführungsvorschriften (AV) des Senats geregelt. Hieran muss wieder angeknüpft werden. Wir fordern, dass das Land Berlin eine neue „AV Mieter:innenbeteiligung" verabschiedet, in der die Rechte der Mieter:innen einheitlich für alle Bezirke geregelt werden.

Dabei sind folgende Leitplanken wichtig:

- Die Bezirke müssen verpflichtet werden, frühzeitig – also noch vor Antragstellung beziehungsweise Genehmigung – über maßgebliche Planungen für die Sanierungsgebiete zu informieren. In diese Informationspflicht sind auch Vorgänge einzubeziehen, die außerhalb der Kulisse der Städtebauförderung liegen, aber für die Gebiete wichtig sind
- Gewählten Vertreter:innen der Mieter:innen muss zeitnah und unbürokratisch Akteneinsicht gewährt werden
- Mieter:innen müssen nicht nur ihre Meinung sagen dürfen, sondern diese muss auch gehört werden. Um das sicherzustellen, sollte ein Verfahren etabliert werden, in denen Bezirke zu Anregungen und Bedenken der Mieter:innen Stellung nehmen müssen
- Ihnen sollte auch das Recht eingeräumt werden, Anträge in die Bezirksverordnetenversammlungen (BVV) einzubringen und an Ausschusssitzungen der BVV teilzunehmen (diese Praxis wurde in der Vergangenheit im Bezirk Pankow bereits etabliert)
- In den Sanierungsbeiräten ist sicherzustellen, dass eine Mehrzahl der Beiratsmitglieder in den Gebieten wohnt. Hierdurch soll einem Übergewicht von Hauseigentümer:innen, Gewerbetreibenden und Projektträger:innen entgegengewirkt werden

14

Bündnis digitale Stadt Berlin

Den digitalen Wohnungsmarkt selbst verwalten!

Die digitale Transformation hat in den letzten zehn Jahren auch den Wohnungsmarkt nachhaltig verändert. Starke Treiber sind dabei private Plattformen wie ImmobilienScout24, Booking oder Airbnb. In ihrer Funktion als „Gatekeeper" (in etwa: Türsteher) verfügen sie auf dem Wohnungsmarkt über ein Quasimonopol. Durch diese Marktstruktur wird es geradezu verunmöglicht, eine Wohnung zu finden, ohne dabei auf die Dienste einer der Plattformen zurückgreifen zu müssen. Auch andere Bereiche der Wohnungswirtschaft werden digitalisiert und plattformisiert. Unter dem Begriff „Proptech" (Property Technology, oder Immobilientechnologie) sammeln sich weltweit Start-ups, die digitale Lösungen für den gesamten Lebenszyklus von Immobilien anbieten. Unternehmen wie die Berliner 21st Real Estate bieten etwa Immobilienbewertungen und Objektanalysen auf Grundlage eines nicht frei zugänglichen Algorithmus an. Mit Parametern wie der aktuellen Mieter:innenliste und der örtlichen Mietpreisentwicklung und -regulierung werden Mietpotenzial, Umsatzrendite und Objektwert berechnet. Auf dem regulären Mietmarkt haben Immobilienplattformen eine Monopolstellung. In vielen Städten wie Berlin lässt sich ohne teure Premium-Mitgliedschaften kaum noch eine Wohnung finden. Zudem nutzen die Unternehmen die Notsituation vieler Mieter:innen aus und extrahieren Unmengen persönlicher Daten. Mit den Daten

wird ein Wissensmonopol beansprucht und mit nicht nachvollziehbaren „Studien“ die Debatte über die Regulierung des Wohnungsmarkts beeinflusst. Die Datensammlung und der Einsatz digitaler Überwachungssysteme sowie künstlicher Intelligenz (zum Beispiel durch Gesichtserkennungssoftware für schlüssellose Türsysteme) verstärkt die Macht der Eigentümer:innen gegenüber den Mieter:innen.

ImmobilienScout & Co ausbremsen

Wohnungsplattformen wie ImmobilienScout24 und Proptech-Anbieter:innen sollten dazu verpflichtet werden, alle nicht personenbezogenen Daten zum Wohnungsmarkt den lokalen Verwaltungsbehörden im öffentlichen Interesse zur Verfügung zu stellen. Ein solcher Datenzugang könnte verantwortliche Stellen für die sozialpolitische Regulierung des Wohnungsmarkts informieren und die Einhaltung bestehender Regulierungen verbessern (Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsverbot, Steuerzahlungen et cetera).

Der Zugang zu digitalen Wohnungsanzeigen sollte offen, diskriminierungsfrei, kostenlos und Privacy-freundlich ausgestaltet werden. Zu diesem Zweck ist eine Trennung von Wohnungsanzeigen und Plattformen unerlässlich. Wohnungssuchende müssen das Recht erhalten, den Zugang zu den Wohnungsdaten selbst zu wählen. Technisch gesehen müssen die Wohnungsplattformen dazu verpflichtet werden, ihre Datenbestände über offene, interoperable Schnittstellen anderen, gemeinwohlorientierten Plattformen zur Verfügung zu stellen. In Zusammenarbeit mit den Landesdatenschutzbehörden muss dabei sichergestellt werden, dass die zu entwickelnden Datenstandards besonders datensparsam in Bezug auf personenbezogene Daten sind.

Sind die Daten privater Wohnungsannoncen erst über offene Schnittstellen verfügbar, sollten diese über gemeinwohlorientierte Plattform-Alternativen zugänglich gemacht werden. Dafür sollte das Land Berlin datenschutzfreundliche und diskriminierungsfreie Wohnungsportale fördern. Ein Beispiel hierfür ist die Plattform inberlinwohnen.de, die Angebote für Mieter:innen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bereitstellt. Die Daten zu verfügbaren Mietwohnungen von Immobilienscout24 und Co könnte inberlinwohnen.de sukzessive in das eigene Angebot integrieren und auf diese Weise einen diskriminierungsfreien und Privacy-konformen Zugang zum digitalen Wohnungsmarkt etablieren.

15

AG Gesetz Mietenvolksentscheid

Die LWU: Mehr leistbare Wohnungen, mehr Demokratie, mehr Kontrolle

In Berlin existiert laut Wohnraumbedarfsbericht 2019 des Senats ein „Versorgungsdefizit“ an leistbaren Wohnungen in Höhe von 375.000 Wohnungen (→ „Mit neuen Sozialwohnungen gegen die Versorgungslücke“). Die Gründe sind: Verkauf des Bestands des größten kommunalen Wohnungsunternehmens GSW im Jahr 2003, Abbau von Sozialwohnungen im Bestand wegen Auslaufens der Mietpreisbindung und zu wenig leistbare neue Wohnungen.

Mit seinen sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) verfügt das Land Berlin über ein wichtiges Instrument, um die Versorgung der Berliner:innen mit leistbaren Wohnungen sicherzustellen. Der LWU-Bestand beträgt fast 323.000 Wohnungen. In der Vergangenheit haben sich die sechs LWU aber mit einer sozialen Ausrichtung schwergetan. Regelungen zu einer sozialeren Vermietungspolitik und zur besseren Kooperation un-

tereinander mussten eher gegen die LWU durchgesetzt werden. Auch die Erweiterung von Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mieter:innen stößt immer wieder auf Widerstand der Vorstandsetagen. Zwar wurde 2016 durch die Initiative Mietenvolksentscheid die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts (WVB) mit der Aufgabe gegründet, den „Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu konkretisieren und Vorschläge zu entwickeln, wie die Unternehmen diesen erfüllen sollen". Diese Anstalt hat jedoch nur beratende Funktion. Die Besetzung der Gremien der WVB wird durch Senator:innen und Vorstandsmitglieder vorgenommen, die dem Ziel des Mietenvolksentscheids – der sozialen Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen – nicht durchweg zwingend verpflichtet sind. Das hat in der Vergangenheit zu Blockaden innerhalb der WVB und zu Konflikten mit der mietenpolitischen Bewegung geführt.

Lösung

Aus all diesen Gründen müssen neue Ansätze im Umgang mit den LWU und ihrem Wohnungsbestand entwickelt werden. Kurzfristig realisierbare Lösungsansätze sind:

- 100 Prozent der neugebauten und wiedervermieteten Wohnungen sollen an WBS-Berechtigte vergeben werden
- Stärkung der Mieter:innenmitbestimmung mit starken Mitentscheidungsrechten und Unterstützung selbstorganisierter Strukturen per Gesetz (→ „Mieterräte, Mieterbeiräte und Hausräte stärken")
- Zusammenfassung bestimmter Funktionsbereiche als Shared Services (zum Beispiel für Bau und Planung) in gemeinsamen Tochtergesellschaften
- Eine Beteiligung von Mieteninitiativen, Mieterräten und -beiräten im Verwaltungsrat (dem Aufsichtsgremium) der WVB
- Eine Neubesetzung des Fachbeirats der WVB: d. h. weniger Lobbyist:innen und mehr Wissenschaftler:innen und unabhängige Expert:innen
- Die Besetzung von Vorständen der WVB muss im Konsens der Koalitionsfraktionen erfolgen und mit einer Anhörung der Basisinitiativen einhergehen
- Die Kompetenzen der WVB (Evaluierung und Weiterentwicklung der Leitlinien der LWU-Politik) müssen gestärkt werden

Auf längere Sicht sollten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in einer Holding in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) zusammengefasst werden. Diese Organisationsform würde die Unternehmen von der Verpflichtung zur Gewinnerzielung befreien und eine bessere Verankerung demokratischer Mitbestimmung ermöglichen (s. Holm, A.; Kuhnert, J.: „Die nächsten Schritte zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der LWU", 2021).

16

AK Wohnungsnot

Für ein Berlin ohne Obdach- und Wohnungslosigkeit

Als klassischer Arbeitskreis der sozialen Arbeit bestehen wir seit nunmehr über 30 Jahren. Schwerpunkt war dabei immer die Vernetzung von Sozialarbeitenden der Wohnungsnotfallhilfe und der gemeinsame Kampf gegen die Wohnungsnot in Berlin. Mit dabei sind Einrichtungen, Kolleg:innen und Betroffene aus dem gesamten Stadtgebiet. Streetworker:innen und Mitarbeiter:innen von Wohnheimen, Betreuungsangeboten und Tagesstätten kommen mindestens einmal im Monat zusammen und arbeiten darüber hinaus in AGs.

Das Problem ist verbreitet

Wir betrachten die Wohnungsnot vor allem aus der Perspektive von Menschen ohne eigenen Wohnraum

beziehungsweise der Sozialarbeitenden der Wohnungsnotfallhilfe. Obdach- und Wohnungslosigkeit betrachten wir als Spitze des Eisbergs der Wohnungsproblematik von Berlin. Wir erfahren tagtäglich in unserer Arbeit, dass jeder Mensch wohnungslos und im schlimmsten Fall auch obdachlos werden kann.
Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt uns, dass immer mehr Menschen auch aus klassischen Mittelschichten im System der Wohnungsnotfallhilfe auftauchen. Trotz weiterhin fehlender Statistik wissen wir von circa 50.000 wohnungslosen Menschen in Berlin. Dazu kommen zahlreiche Couchhopper, Menschen (vor allem Frauen) in toxischen und gewalttätigen Beziehungen und junge Menschen, die ihr Elternhaus nicht verlassen können. Sie alle gelten per Definition auch als Wohnungslose, sind aber kaum zählbar. Die katastrophale Entwicklung am Wohnungsmarkt hat das Problem in den letzten zehn Jahren massiv wachsen lassen.

Unsere Forderungen

Wir wollen in Berlin eine Exitstrategie aus der Wohnungsnot. Mittlerweile folgt sogar die Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die Linke) dieser Forderung und spricht von einem Masterplan zur Beendigung der Wohnungsnot. Für Berlin brauchen wir genau das. Ein Programm, das die Überwindung der Wohnungsnot für unfreiwillig wohnungslose Menschen in den Fokus rückt. Dabei soll die Prävention, die Unterstützung akut wohnungsloser Menschen sowie deren Versorgung mit Wohnraum ganzheitlich gedacht werden und zu einem Paradigmenwechsel in der Wohnungsnotfallhilfe führen. Wir als Sozialarbeitende wollen weg von der reinen Armutsverwaltung der letzten Jahre. Unsere Forderung ist eine reformierte Wohnungsnotfallhilfe, die für alle Beteiligten bessere Bedingungen bieten wird. Sozialarbeitende sollen Armut nicht mehr nur verwalten müssen, moderne öffentliche Verwaltungen sollen ausreichende Handlungsmöglichkeiten erhalten und wohnungslose Menschen in eigenen Wohnungen leben.

Lösungsansatz

Wir fordern den Stopp der Wohnungsnot in Berlin bis zum Jahr 2030. Damit folgen wir auch dem Entschließungsantrag des EU-Parlaments, die Wohnungsnot bis 2030 in der EU zu beenden. Dafür brauchen wir ein umfangreiches und gesamtstädtisches Programm mit klar evaluierbaren Zwischenzielen. Dazu gehört für uns die Schaffung von ausreichend kommunalem Wohnraum und auch für soziale Träger die Möglichkeit, Wohnraum speziell für wohnungslose Menschen zu schaffen. Dafür braucht es zusätzliche Fördermöglichkeiten und Unterstützung durch die Stadt.

Wir wollen darüber hinaus die zentrale Steuerung der sozialen Wohnraumversorgung durch die Stadt. Massenunterbringung und klassische Wohnheime haben sich insbesondere in der Pandemie überlebt. Wir wollen wieder hin zur echten Wohnraumversorgung. Weiterhin müssen wir aufhören, Menschen auf die Straße zu räumen. Wir fordern deshalb ein Räumungsmoratorium für Familien mit Kindern und keine Räumung ohne Ersatzwohnraum. Darüber hinaus wollen wir ein umfangreiches Partizipationskonzept der betroffenen wohnungslosen Menschen und eine unabhängige Beschwerdestelle für diesen Bereich.

Wir hoffen, so dem Profit mit der Not ein Ende setzen zu können. Wohnen ist für uns ein Menschenrecht und muss auch entsprechend politisch behandelt werden. Die eigene Wohnung muss immer im Mittelpunkt aller Bestrebungen stehen!

Wir fordern

- Ein Ende der (unfreiwilligen) Wohnungslosigkeit für alle Menschen!
- Keine Zwangsräumungen, weder von Wohnungen, noch im öffentlichen Raum!
- Leerstehende Wohnungen beschlagnahmen, Obdachlose unterbringen!

17

Berliner Obdachlosenhilfe e. V.,
Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung e. V.

Housing First – Wohnungslosigkeit abschaffen

In Berlin leben mehrere Tausend Menschen auf der Straße. 50.000 Personen sind wohnungslos. Die Zahl wohnungs- und obdachloser Menschen in Europa ist in den vergangenen zehn Jahren um 70 Prozent gestiegen. Täglich verlieren Menschen aus den unterschiedlichsten Gründen ihre Wohnung. Eine neue zu finden, ist nahezu unmöglich. Durch Verlust der eigenen Wohnung werden viele wohnungs- oder obdachlos. Das Leben ohne festen Wohnsitz ist folgenschwer für alle Lebensbereiche. Es hat unter anderem Einfluss auf die psychische und physische Gesundheit, auf soziale Beziehungen, gesellschaftliche und politische Teilhabe. Wohnungs- und obdachlose Menschen werden häufig Opfer von Gewalt. Besonders dann, wenn sie über keinen Schutzraum verfügen. Grund ist das gesellschaftliche Klima, das zu einer Abwertung armer Menschen führt. Auch Polizei, Ordnungsämter und Sicherheitsdienste von zum Beispiel städtischen Unternehmen werden im Alltag wohnungs- und obdachloser Menschen zu einer Gefahr. Betroffene werden von städtischen Institutionen aus der Stadt verdrängt, ihre Lager durch Ordnungsamt und Polizei geräumt und ihr Besitz wird entsorgt. Die Maßnahmen, die der Senat und die Berliner Bezirke ergreifen, reichen bei Weitem nicht aus, um die Lage der zahlreichen wohnungs- und obdachlosen Menschen in Berlin zu verbessern. Das Hilfesystem ist unzulänglich, es bietet vielen keine Unterstützung und basiert auf einer Entmündigung betroffener Menschen.

Wohnungen für alle statt Elendsverwaltung

Bei Housing First handelt es sich um ein sozialpädagogisches Prinzip für die Wiedereingliederung wohnungs- und obdachloser Menschen in gesellschaftliche Strukturen. Das Housing-First-Prinzip versorgt die Betroffenen mit Wohnungen und stellt ein sozialarbeiterisches Angebot bereit, das die Menschen freiwillig nutzen können, aber nicht müssen.

Beschlagnahme von Wohnungen bei drohender Wohnungslosigkeit

Durch verschiedene Rechtsgutachten wurde nachgewiesen, dass die Beschlagnahme von Wohnraum durch die Berliner Bezirke bereits möglich ist, um Zwangsräumung (und folgende Obdach-/Wohnungslosigkeit) auf Grundlage des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes Berlin (ASOG Bln) zu verhindern. Diese Möglichkeit wird von den Bezirken jedoch nicht genutzt. Zur Vereinfachung dieses Vorgangs für die Bezirke und zur Schaffung größerer Rechtssicherheit sollte das ASOG auf Landesebene dahingehend geändert werden.

Mitsprache und Selbstbestimmung

Ziel ist die Schaffung von mehr Transparenz, demokratischer Kontrolle und Mitbestimmung betroffener Menschen innerhalb des Hilfesystems und bei politischen Entscheidungen, zum Beispiel durch Gremien von Betroffenen und unabhängige Beschwerdestellen mit tatsächlichen Befugnissen zur Kontrolle von Behörden und Einrichtungen.

Unsere drei zentralen Forderungen

In Berlin erzielen große Wohnungskonzerne unglaubliche Renditen, während Menschen auf der Straße oder in Unterkünften leben müssen. Die Wohnungsversorgung muss dem Markt entzogen und demokratisch kontrolliert werden – Wohnungen sind keine Ware!

Wir fordern

- Ein Ende der (unfreiwilligen) Wohnungslosigkeit für alle Menschen!
- Keine Zwangsräumungen, weder von Wohnungen noch im öffentlichen Raum!
- Leerstehende Wohnungen beschlagnahmen, Obdachlose unterbringen!

18

Bündnis digitale Stadt Berlin

Airbnb über Bußgeld in die Schranken weisen

228 Euro pro Jahr zahlen Mieter:innen in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zusätzlich – allein wegen Airbnb. Die quasimonopolistische Wohnungsplattform aus dem Silicon Valley ist für 17 Prozent Mietpreissteigerung in der Berliner Innenstadt in den Jahren 2013 bis 2015 verantwortlich, ergab eine Studie des Instituts für Wirtschaftspolitik der Universität Köln. Was als uneigennütziges „Homesharing" begann, ist längst zu einem lukrativen Gewinnmaximierungs-Tool für Vermieter:innen geworden. Im Vergleich zur durchschnittlichen Langzeitmiete lässt sich über Airbnb-Vermietungen teilweise mehr als das Doppelte verdienen. Entsprechend wollen immer mehr Vermieter:innen ihre Wohnungen dem normalen Mietmarkt entziehen und ihn als Tourist:innenunterkunft zweckentfremden. Unterstützt werden sie dabei von Risikokapitalgeber:innen, die das rasante Wachstum von Airbnb mit mehreren Milliarden US-Dollar subventionieren, um selbst an den steigenden Aktienkursen mitzuverdienen. Derzeit werden über sieben Millionen Unterkünfte in 100.000 Städten weltweit auf diese Weise finanzialisiert. Gemessen am gesamten Berliner Wohnungsbestand mag der Anteil der Airbnb-Wohnungen klein erscheinen, doch gerade in den Innenstadtbezirken übersteigt die Zahl der Airbnb-Unterkünfte das Angebot von verfügbaren Mietwohnungen um ein Vielfaches. Eine Verknappung von Wohnraum und höhere Mieten sind die Folge.

Die Berliner Landesregierung versucht seit 2013, der Finanzialisierung von Wohnraum über digitale Plattformen mit einem mehrfach überarbeiteten Zweckentfremdungsverbot zu begegnen. Inzwischen müssen die Unterkünfte registriert werden und dürfen nicht länger als 90 Tage im Jahr vermietet werden. Eine Verwaltungseinheit soll Betrüger:innen aufspüren, es drohen Strafen von bis zu 100.000 Euro. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gab 2019 an, über 9.300 Ferienwohnungen wieder dem regulären Mietmarkt zugeführt zu haben.

Doch die Regulierung wirkt nicht gut. Nach wie vor sind vier von fünf Airbnb-Wohnungen in Berlin nicht registriert und damit illegal. Der Grund ist, dass Airbnb die Daten seiner Vermieter:innen nicht an die Stadtverwaltung weitergibt. Selbst bei Angeboten, die offensichtlich gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen, verhindert Airbnb die Rechtsdurchsetzung mit Verweis auf das Datenschutzrecht der Steueroase Irland, wo das Unternehmen seinen europäischen Hauptsitz hat. Wichtige Informationen wie die Straße, in der die Wohnung liegt, wurden zudem seit 2017 absichtlich entfernt, sodass die Vermieter:innen schwerer zu identifizieren sind. Dies legt nahe: Airbnb schützt illegale Unterkünfte und verdient daran – auf Kosten der Allgemeinheit.

Damit das Zweckentfremdungsverbot des Senats effektiv greift, sind drei zentrale Maßnahmen nötig:

1. Wohnungsplattformen wie Airbnb sollten verpflichtet werden, nur registrierte Vermieter:innen aufzuführen. Wenn sie unregistrierte Vermieter:innen aufführen oder solche, die mehrere Unterkünfte anbieten oder die länger als 90 Tage im Jahr vermieten, sollten die Plattformen Bußgelder zahlen müssen. Auch europäische Gesetzgebungsprozesse – wie aktuell zum Digital Services Act – sollten bewusst genutzt werden, um die Interessen der Stadtbevölkerung gegenüber Plattformen durchzusetzen.

2. Wohnungsplattformen sollten gesetzlich dazu verpflichtet werden, eine Datenschnittstelle bereitzustellen, über die die Verwaltung jederzeit unregistrierte und illegale Unterkünfte aufspüren kann.

3. Es braucht mehr Alternativen zu Airbnb und Co für datenschutzfreundliches und soziales Homesharing. Einerseits sollten genossenschaftliche Wohnplattformen wie Fairbnb finanziell unterstützt werden, andererseits sollte die Einrichtung einer europaweiten öffentlichen Wohnplattform im Rahmen des Städtebündnisses Eurocities geprüft werden.

19

Initiative 100 % Tempelhofer Feld

100 % Tempelhofer Feld – 2014 haben wir das Feld gerettet, jetzt rettet es uns!

Vor sieben Jahren haben sich die Wähler:innen per Volksentscheid gegen die Bebauung des Tempelhofer Feldes (THF) gestemmt. Seitdem reißt in einschlägigen Kreisen die Debatte über die Bebauung des THF nicht ab – als hätte es keinen Volksentscheid gegeben, als wäre er temporär befristet, als gäbe es kein Gesetz, das vor Bebauung schützt. Die Corona-Pandemie hat uns gezeigt, wie unverzichtbar das Stadtgrün in Berlin ist. Nicht nur das Tempelhofer Feld, sondern das gesamte vorhandene Stadtgrün.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen wird gegen Grünflächen ausgespielt

Die Wohnungsfrage darf nicht auf öffentlichen Grünflächen gelöst werden und auch nicht mit der Überbauung von Kleingartenanlagen und stillgelegten Friedhöfen. Aber diese Flächen versprechen den Immobilienentwickler:innen die höchste Rendite: Wer wohnt nicht gerne mit Blick ins Grüne? Wohnungen, die unter diesen Kriterien entstehen, braucht die Stadt nicht, davon hat sie schon genug. Hier fehlt es ausschließlich an bezahlbaren Wohnungen und nicht an Wohnungen im oberen Preissegment, wie sie dort entstehen würden. Nachdem auch die Schulbau-Reserveflächen für Wohnungsbau verkauft wurden, liegt es nahe, öffentliche Grünflächen, Kleingärten oder ehemalige Friedhöfe dafür zu verplanen.

Aber die Stadt braucht dieses Stadtgrün. Mit zunehmender Verdichtung und steigenden Temperaturen sind diese Flächen das Einzige, was wir dem Klimawandel entgegensetzen können. Diese Flächen sind wichtige Kaltluftspeicher, die für die ganze Stadt von Vorteil sind. Keinen Meter dürfen wir davon abgeben, nicht an spekulative Projekte und nicht an eine Politik, die von den Interessen der Immobilienkonzerne getrieben ist. Wir wollen auch noch in 30 Jahren in einer lebenswerten Stadt wohnen und das heißt, dass wir uns jetzt um den Erhalt der Stadtnatur kümmern müssen.

Auch wenn es nur für ausgewählte Grünflächen wie das THF Besucherzählungen gibt, belegen diese, wie groß der Bedarf bei der Bevölkerung ist. Im Sommer 2020, während der Corona-Pandemie, wurde das Tempelhofer Feld von fast 200.000 Besucher:innen pro Woche genutzt. Andere Grünflächen stehen dieser Nutzungsdichte um nichts nach. Bei einer derartig hohen Nutzung kann sich Berlin die Bebauung der noch bestehenden Grünflächen nicht leisten. Soziale Gerechtigkeit und Klimagerechtigkeit sind kein Widerspruch und dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Von der Politik erwarten wir mehr als nur ein Bekenntnis zur Stadtnatur. Schulbauten, Kindergärten et cetera müssen auf bereits versiegelten Flächen gebaut werden, der Flächenfraß muss gestoppt werden. Der Stopp des 17. Bauabschnitts der A 100 wäre das richtige Signal dafür. Wir sind stolz und glücklich, dass es in dieser Stadt genügend Politiker:innen mit Rückgrat und Mut gibt, die diesen Mammutbau stoppen wollen! Aber das kann nur der Anfang sein: Die Betonproduktion stellt ein großes Problem wegen der hohen CO^2 -Klimaemission dar. Wir brauchen gesetzliche Vorgaben, dass Neubauten emissi-

onssparend und ressourcenschonend errichtet werden, zum Beispiel mit Holz und unter Wiederverwendung vorhandener Baumaterialien.

Wir fordern deshalb:

- Mangel an bezahlbaren Wohnungen nicht gegen Grünflächenschutz ausspielen
- Erhalt des Stadtgrüns als Leitbild der Stadtentwicklung, leerstehenden Bestand besser nutzen
- mit verbindlichem Entsiegelungskataster unnötige Versiegelung verhindern, Flächenentsiegelung verstärken
- Anerkennung der großen Beliebtheit des Tempelhofer Feldes als Freifläche seitens der Politik, Verhinderung der Schaffung von Hintertüren für Bebauungspläne

20

Bündnis Mieterprotest Kosmosviertel

Energetische Modernisierung ohne Verdrängung

Der Gebäudebereich ist für circa ein Drittel der CO^2-Emissionen sowie für rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs verantwortlich, von denen 28 Prozent auf Raumwärme entfallen (Deutsche Umwelthilfe: 2014). Dementsprechend wurde in den einschlägigen Gesetzen diesem Bereich besonderes Gewicht zugemessen (Energieeinsparverordnung EnEV ab 2002, Energieeinsparungsgesetz EnEG). Durch die festgelegten Kostenumlageverfahren (§ 559 BGB) wurde Vermieter:innen eine hochattraktive Möglichkeit der Finanzierung geboten.

Diese ist bislang vollständig einseitig zulasten der Mieter:innen ausgerichtet und führt strukturell dazu, dass

1. nur das Eigentum der Besitzer:innen aufgewertet wird.
2. Vermieter:innen (nach Abzahlung der vollständigen Kosten durch die Mietparteien) eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle durch dauerhaft erhöhte Mieten eröffnet wird.
3. diese Mieterhöhung jedoch nicht an eine äquivalente Einsparung von Heizkosten bei den Mietparteien gekoppelt ist. In den entsprechenden Regelungen ist noch nicht einmal vorgesehen, eine Einsparung anhand von Verbrauchskontrollen nachzuweisen.
4. kein Zwang zur Kostenökonomie gegeben ist, sondern die finanziellen Interessen das Gegenteil bewirken. Mitspracherechte der Mieter:innen (die alles komplett bezahlen werden müssen, gleich zu welchem Preis) existieren nicht. So wurde in einer Studie von 2014 für Berlin beispielsweise ein Missverhältnis zwischen der durchschnittlichen Mieterhöhung nach § 559 BGB von 1,55 Euro pro Quadratmeter gegenüber einer Heizkostenersparnis von bis maximal nur 0,50 Euro pro Quadratmeter errechnet (Hentschel; Hopfenmüller: 2014).
5. die Lage auf angespannten Wohnungsmärkten bei Vermieter:innen ein weiteres Motiv zur Gewinnsteigerung erzeugt: Nach Verdrängung weniger zahlungskräftiger Mietparteien können bei einer Neuvermietung leistungslose Mieterhöhungen geltend gemacht werden, deren gesetzliche Deckelung im Allgemeinen kaum kontrolliert werden kann. Die mit der energetischen Modernisierung verbundenen Baumaßnahmen bieten außerdem die Möglichkeit, unterlassene oder aufgeschobene Sanierung verdeckt, aber ungesetzlich in deren Kosten einfließen zu lassen.

So ist hochpreisige energetische Sanierung zu einem Instrument sozialer Auseinandersetzungen („energetische“ Gentrifizierung) geworden – exemplarisch im Kosmosviertel Berlin-Altglienicke in allen Ausprägungen zu besichtigen.

Daraus leiten wir folgende Forderungen ab:

- Bundesebene: Durchsetzung der Intention der Ener-

gieeinsparverordnung (EnEV), das heißt gemessene Energieeinsparung als Nachweis einer tatsächlich erfolgten Modernisierung, Vorgabe einer minimalen Nutzen-Kosten-Relation (sowohl monetär als auch bei der CO^2-Bilanz) unter Einbeziehung der Energie- und CO^2-Bilanz der Baustoffe

- Bundesebene: Änderung der gesetzlichen Festlegungen zur Kostenumlage, das heißt Finanzierung energetischer Modernisierung komplett aus der Überschussmiete[1] bei gleichzeitiger Verrechnung mit eingesparten Energiekosten. Somit null Prozent Umlage für Mieter:innen, Kostenneutralität für die Mietparteien und hoher Anreiz für Eigentümer:innen zu maximaler Energieeinsparung
- Landesebene: Kontrolle durch unabhängige Stellen beziehungsweise Fachaufsicht in Bezirksämtern, Primat des sozialen Schutzes vor ökonomischen (Profit-) Gesichtspunkten, Ertüchtigung der Bauämter
- Landesebene: ausreichende Modernisierungszuschüsse nur gegen dauerhafte Sozialbindung und für besonders ertragsarme Gebäude, die eine Finanzierung aus der Überschussmiete nicht tragen können, Zuschüsse gebunden an den Zielkorridor Energieeinsparung
- Landesebene: erweiterte Mieter:innenmitbestimmung bei Maßnahmenumfang und -durchführung (→ „Mieterräte, Mieterbeiräte und Hausräte stärken“)
- Bund und Länder: Entwicklung kostenminimierender und ressourcenschonender ökologischer Dämmverfahren. Da diese dem Profitstreben des Marktes entgegenlaufen (der Profiterhöhung über hohe Kosten anstrebt), müssen geeignete Maßnahmen zur Durchsetzung und Markteinführung ergriffen werden

1 Überschussmiete = Mietanteil oberhalb der Selbstkostenmiete, siehe www.mietenwatch.de/wohnen-als-ware/#uberschuss-miete

21

Initiative Haus der Statistik,
Netzwerk Berliner Mietshäusersyndikats-Initiativen,
Stadt von Unten

Boden rekommunalisieren, sozial nutzen und demokratisch verwalten

Boden und Grundstücke sind nicht reproduzierbar. Sie werden trotzdem wie eine Ware gehandelt. Das führt zu massiven Preissteigerungen. In der Luisenstadt in Kreuzberg stiegen die Bodenpreise von 2010 bis 2021 von 600 auf 6.500 Euro pro Quadratmeter. Teurer Boden macht das Bauen sehr teuer – der Bodenpreis steht so der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Weg. Berlin hat diese Entwicklung befeuert, indem viele öffentliche Grundstücke privatisiert wurden. Diese stehen jetzt nicht mehr für bezahlbaren Wohnraum oder für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zur Verfügung.

Am sogenannten Dragonerareal in Friedrichshain-Kreuzberg und am Haus der Statistik in Mitte haben stadtpolitische Initiativen deshalb den Kampf um den Berliner Boden aufgenommen und gewonnen. Die Privatisierung der Grundstücke konnte verhindert werden, ebenso eine Zerstörung der historischen Bausubstanz. Beide Gelände werden nun in kooperativen Modellprojekten gemeinwohlorientiert entwickelt und es entstehen bezahlbare Wohn- und Gewerberäume. Wie bitter auch die städtische Verwaltung dieses zivilgesellschaftliche Engagement nötig hat, wird daran deutlich, dass beide Standorte auch für Verwaltungseinrichtungen genutzt werden sollen.

Für eine soziale Wohnraumversorgung und bezahlbare Gewerberäume muss nicht nur die Privatisierung von Grundstücken gestoppt werden, sondern Grund und Bo-

den Schritt für Schritt dem Markt und der renditegetriebenen Verwertung entzogen und umverteilt werden. Es müssen auch private Flächen (wieder) in öffentlichen Besitz gebracht und anschließend gemeinwohlorientiert vergeben werden.

Eine öffentliche Bodenbevorratung funktioniert allerdings nur, wenn nicht zu spekulativ überhöhten Preisen angekauft wird. Es muss gelingen, die durch Renditeerwartungen getriebene Bodenpreisspirale zu durchbrechen und Bodenpreise zu senken.
Auch die Entscheidung darüber, was mit öffentlichen Grundstücken passieren soll und wie und wofür diese vergeben werden, braucht eine klare institutionelle Zuständigkeit und darf nicht in der Blackbox der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verschwinden. Vielmehr müssen Transparenz sowie öffentliche und zivilgesellschaftliche Kontrolle gestärkt werden.

Forderungen

- Stadt und Bezirke müssen eine Ankaufstrategie umsetzen. Dabei müssen Möglichkeiten des Vorkaufsrechts in allen Bezirken konsequent genutzt werden (→ „Mit Vorkaufsrecht die Spekulation bekämpfen!“). Möglichkeiten zur Preisdämpfung müssen ausgeschöpft werden, zum Beispiel durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, indem die Aufstellung von Bebauungsplänen an einen Flächenerwerb durch das Land Berlin geknüpft wird oder der Artikel 15 des Grundgesetzes zur Vergesellschaftung von Boden angewandt wird. Auf Bundesebene ist darauf hinzuwirken, die Kosten für den kommunalen Ankauf zu senken.
- Bebaubare Grundstücke sollen in einen kommunalen Bodenfonds eingebracht werden, der für Wohnungsbau und andere gemeinwohlorientierte Nutzungen einzusetzen ist. Die Nutzung erfolgt ausschließlich im Erbbaurecht. Die Gesamtsumme der errechneten Mieten bildet die Grundlage für die Bemessung des Erbbauzinses. Überschüsse kommen dem Ankauf weiterer Flächen sowie der Unterstützung des Gemeinwesens in den Nachbarschaften der Grundstücke zugute.
- Der kommunale Bodenfonds soll durch einen Bodenrat verwaltet werden. Dieser ist paritätisch mit öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Vertreter:innen besetzt, die gleichberechtigt über Vergabe und Nutzung der Flächen mitentscheiden.

22

**23 Häuser sagen NEIN!,
Bizim Kiez,
MieterWerkStadt Charlottenburg,
Sozialbündnis Alt-Treptow**

Mit Vorkaufsrecht der Spekulation einen Strich durch die Rechnung machen

Überall in Berlin werden Häuser verkauft. Die Immobilien- und Bodenpreise steigen seit Jahren rasant an. Käufer:innen sind zunehmend große (börsennotierte) Immobilienunternehmen, Großinvestor:innen, Briefkastenfirmen oder noch undurchsichtigere Firmen. Sie können und wollen hohe Preise bedienen und Immobilien als Kapitalanlage bewirtschaften, damit ihre Spekulation auf hohe Erträge perspektivisch in Erfüllung geht. Preistreiber sind: Mieterhöhung, ausgesetzte Instandhaltung, umgelegte Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten

durch Outsourcing an Tochterunternehmen oder Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Das kommunale Vorkaufsrecht hat das Potenzial, die von Spekulation getriebenen Verdrängungsmechanismen einzudämmen, indem die Häuser auf eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung ausgerichtet und damit dem privaten Markt entzogen werden. Es ist ein Instrument zur Kommunalisierung beziehungsweise Kollektivierung und kann – in relevantem Umfang umgesetzt – der öffentlichen Hand Stück für Stück die Souveränität über die Miet-, Immobilien- und Bodenpreisentwicklung in Berlin zurückgeben. Dafür braucht es aber verfahrenstechnische Korrekturen, Transparenz, Einheitlichkeit und Konsequenz auf Landesebene, sprich eine Verschärfung der Gesetzgebung auf Bundesebene.

Konkrete Forderungen auf Landes- und Bundesebene

- Landesweite, institutionalisierte Koordinierung bei bezirksübergreifenden Vorkaufsfällen, verbesserter Informationsfluss zwischen Land und Bezirken
- Zwingende Verkehrswertprüfung, um preislimitiertes Vorkaufsrecht (das nach jetziger Bundesgesetzgebung schon zulässig ist) für jedes Haus zu prüfen
- Standardisierte harte Abwendungsvereinbarung in einer Abwendungsdatenbank für ganz Berlin, verbunden mit Transparenz über Abschlüsse und Vertragspartner:innen
- Aufbau von Vorkaufsräten auf bezirklicher Ebene
- Gleichwertige Behandlung von gemeinwohlorientierten Käufer:innen. Damit keine Bevorzugung von LWU gegenüber Genossenschaften, dem Mietshäuser Syndikat und Vereinen oder Hausgemeinschaften in Vereinsgründung inklusive entsprechender gleichwertiger Förderung und Zugang zu Zuschüssen und Landeskrediten
- Refinanzierung des Immobilienankaufs auf mindestens 30 Jahre strecken, um so mehr Vorkäufe zu ermöglichen
- Mehr Mitsprache für Mieter:innen durch Einbeziehen ihrer Delegierten bei entscheidenden Verhandlungen
- Einrichtung einer „Landesankaufsgesellschaft“, die, ähnlich einem Community Land Trust oder dem Berliner Bodenfonds, als Dritte Vorkaufsrechte übertragen bekommt und im Nachgang die Bewirtschaftung an andere gemeinwohlorientierte Gesellschaften über Erbbaurechte überträgt
- Bundesratsinitiative des Landes Berlin mit dem Ziel der preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts (Änderung BauGB § 28 Absatz 3 BauGB, Änderung § 194 BauGB sowie aller nachgesetzlicher Vorgaben, unter anderem ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien), damit gemeinwohlorientierte Dritte nicht die Spekulationsgewinne profitorientierter Händler:innen finanzieren müssen, sondern nur den Ertragswert der Immobilie, der sich durch die Mieteinnahmen bei sozialer Nutzung erwirtschaften lässt (sozialverträglicher Ertragswert)
- Unterbinden von Share Deals per Bundesgesetz, damit das kommunale Vorkaufsrecht nicht weiterhin durch Gesellschaftsverkäufe anteiliger Eigentümer:innen ausgehebelt werden kann.

Z

Nachwort von Andrej Holm

Eine soziale Wohnungspolitik ist möglich!

Vor zehn Jahren übergaben Berliner Mieter:innen an die damals frisch gewählte Regierung von CDU und SPD ein „Mietenpolitisches Dossier“ mit einer Reihe von konkreten Vorschlägen für eine Mietenpolitik, die „Verdrängungen verhindert und dauerhaft preiswerte Mietwohnungen in allen Teilen der Stadt sichert“.
Zwei Legislaturperioden mit wechselnden Koalitionen später haben die damals benannten Probleme leider nichts von ihrer Aktualität eingebüßt. Steigende Mieten, Verdrängung, Zwangsräumungen und Diskriminierung gehören immer noch zum Alltag vieler Mieter:innen in Berlin. Doch anders als vor zehn Jahren ist das aktuelle Dos-

sier kein vorsichtiges Anklopfen an die Türen der Regierung und auch kein geduldiges Erklären von Beispielen, die schon vor zehn Jahren keine Einzelfälle waren. Das Dossier 2021 ist eine kompakte Sammlung konkreter Vorschläge, die mehr oder weniger sofort umgesetzt werden könnten. Und es ist eine ungeduldige Erwartung, an der Umsetzung dieser sozialen Wohnungspolitik beteiligt zu werden.

Ohne Mieter:innen läuft in Berlin nix

Die letzten zehn Jahre zeigen, dass es in Berlin nur eine politische Kraft gibt, die sich konsequent und kontinuierlich für die Interessen der Mieter:innen einsetzt: die Mieter:innenbewegung selbst.
Der Gesetzentwurf zum Mietenvolksentscheid 2015, der zu Teilen im Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) aufgegriffen wurde, die ausformulierten Gesetzesvorschläge für die immer noch überfällige Reform des sozialen Wohnungsbaus und auch die Konzepte zur Anwendung von Erbbaurecht und zur Mitbestimmung von Mieter:innen in den landeseigenen Wohnungsunternehmen stehen für die Expertise, die sich die organisierten Mieter:innen in Berlin in den vergangenen Jahren erarbeitet haben.
Der Kampf von Hausgemeinschaften zur Ausübung des Vorkaufsrechts, die Nachbarschaftsmobilisierungen zur Rettung von Kneipen und Läden und auch die in den vergangenen Jahren verhinderten Zwangsräumungen zeigen deutlich: Wenn es drauf ankommt, müssen sich Mieter:innen vor allem auf sich selbst verlassen.
Das beharrliche Engagement für die Pilotprojekte einer Stadtplanung von unten im Haus der Statistik und im Rathausblock, die selbstverwalteten Hausprojekte des Mietshäuser Syndikats und auch die Mieterräte wie am Kottbusser Tor zeigen, dass selbstorganisierte Verwaltung und Stadtentwicklung nicht nur möglich ist, sondern auch zu besseren Ergebnissen führt als der Top-down-Modus, wenn den Initiativen die Entfaltungsmöglichkeiten gegeben werden.

Geöffnete Türen reichen nicht

Viele Mieter:innen haben den Wechsel zu Rot-Rot-Grün mit großen Hoffnungen verbunden. Mit Hoffnungen auf eine tatsächliche Wende der Wohnungspolitik und auf eine echte Beteiligung an den politischen Debatten über die Gestaltung der Stadt. Im Koalitionsvertrag wurde dann auch eine Reihe von jahrelangen Forderungen der mietenpolitischen Initiativen aufgegriffen und viele Türen haben sich in dieser Zeit für die Initiativen geöffnet. In konkreten Projekten hat sich eine zuweilen vertrauensvolle Zusammenarbeit ergeben, zu vielen Themen konnten Mieter:innen ihr Anliegen direkt bei Abgeordneten und Verwaltungsspitzen vorbringen. Doch bei vielen Fragen haben die Initiativen auch erfahren müssen, dass gehört werden und mitreden können noch keine bessere Politik bedeuten.

Die Räumung ehemals besetzter Häuser und Projekte, die zögerliche Umsetzung einer Reform des sozialen Wohnungsbaus, die ausgebliebene Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und auch ausgebremsten Projekte des selbstorganisierten Wohnens auf öffentlichen Grundstücken stehen für die vielen Enttäuschungen in den vergangenen Jahren. Auch wenn es mit der verstärkten Anwendung des Vorkaufsrechts in den Milieuschutzgebieten, mit einer kontinuierlichen Rekommunalisierung durch Rückkauf wie in der Karl-Marx-Allee und am Kottbusser Tor und dem Versuch, durch einen Mietendeckel die Eskalation der Mietpreise zumindest zeitweilig zu beschränken, deutliche Anzeichen des politischen Willens für eine soziale Wohnungspolitik gab: Auch im Rückblick auf die letzten Jahre bleiben die Belange der Mieter:innen viel zu oft auf der Strecke. Viele Initiativen sind es leid, dass sinnvolle Vorschläge an der Blockade der SPD oder an Eitelkeiten einzelner Politiker:innen scheitern, dass die Wün-

sche der Wohnungswirtschaft immer noch einen höheren Stellenwert haben als die Belange einer sozialen Stadtentwicklung, dass zukunftsweisende Projekte im Klein-Klein der Verwaltung stecken bleiben und Initiativen durch rückwärtsgewandte Personalentscheidungen bei der Besetzung von Spitzenpositionen in öffentlichen Unternehmen und Anstalten ausgebremst werden. Geöffnete Türen sind immer gut, nutzen aber wenig, wenn in den Hinterzimmern der Politik immer noch die Rezepte einer Wohnungspolitik von gestern den Ton angeben.

Mehr Mut und mehr Verantwortung

Angesichts der unübersehbaren Konflikte durch Umwandlung, Modernisierung, Mietsteigerung, unbezahlbarer Neuvermietungsmieten und fortlaufender Zwangsräumungen wirkt es befremdlich, wenn in den wohnungspolitischen Vorschlägen von Parteien und der Wohnungswirtschaft das „bauen, bauen, bauen“ immer noch als Allheilmittel verkauft wird. Etwa 650.000 Haushalte in Berlin zahlen, gemessen an ihrem Einkommen, zu hohe Mieten. Selbst wenn alle 200.000 Neubauwohnungen, die bis 2030 errichtet werden sollen, zu sozialen Konditionen vermietet würden, bliebe ein zusätzlicher Regulierungsbedarf, um allen Mieter:innen ein leistbares Wohnen zu sichern. Die Vorstellung, mit einem einzigen Instrument alle Probleme der sozialen Wohnungsversorgung zu lösen, ist mehr als abenteuerlich. Dass inzwischen wieder über eine Bebauung des Tempelhofer Feldes und anderer Grünflächen spekuliert wird, ist auch angesichts der klimapolitischen Herausforderungen eine Rolle rückwärts in die Zeiten von Betonideologie und Wachstumsglaube. Eine Wohnungspolitik im Interesse der Mieter:innen braucht aber vor allem mehr bezahlbare Wohnungen, mehr Belegungsbindungen, einen effektiven Schutz vor Verdrängung und Mietsteigerungen und echte Mitbestimmungsmöglichkeiten.

Aus der Erfahrung der letzten Jahre wissen die Mieter:innen in Berlin, dass soziale Aspekte der Wohnungsversorgung nicht nur gegen private Gewinninteressen durchgesetzt, sondern in den landeseigenen Wohnungsbeständen und den Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus auch gegen die Vorstände der landeseigenen Wohnungsunternehmen und gegen die Blockierer:innen in den Verwaltungen erstritten werden müssen. So sehr ein Einsatz für einen bundesweiten Mietendeckel zu begrüßen ist: Eine soziale Wohnungspolitik beginnt mit den Hausaufgaben für die Bereiche, die völlig unumstritten in die Verantwortung der Landespolitik fallen. Die Neuausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen gehört deshalb weit nach oben auf die Agenda einer Wohnungspolitik für die kommenden Jahre, ebenso wie die Umsetzung der längst fälligen Reform des sozialen Wohnungsbaus und die substanzielle Unterstützung für gemeinwirtschaftliche Bauprojekte von Genossenschaften und selbstorganisierte Hausprojekte.

Das Dossier 2021 listet Dutzende konkrete Vorschläge auf, die in der Kombination ein wohnungspolitisches Gesamtkonzept für eine wirklich soziale Stadtentwicklung bieten. Die Vorschläge liegen auf dem Tisch und mit den Initiativen gibt es eine breite stadtgesellschaftliche Unterstützung für eine konsequente Umsetzung. Was bisher fehlt, ist eine Regierung mit dem politischen Mut, eine soziale Wohnungspolitik nicht nur zu proklamieren, sondern auch praktisch umzusetzen. Hoffnung machen die gut organisierten Initiativen mit ihren erfolgreichen Kampagnen. In einer Stadt, in der die Wohnungsfrage nach wie vor als das drängendste Problem angesehen wird, kann es sich keine Regierung in Berlin leisten, eine Wohnungspolitik ohne die Mieter:innen zu entwickeln. Wer es mit den Versprechen für eine soziale Stadtentwicklung ernst meint, sollte die Forderungen der Initiativen aufgreifen und sie aktiv in die Umsetzung einbeziehen.

Der Gebäudebereich ist für circa ein Drittel der CO^2-Emissionen sowie für rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs verantwortlich, von denen 28 Prozent auf Raumwärme entfallen. Dementsprechend wurde diesem Bereich in den einschlägigen Gesetzen besonderes Gewicht zugemessen. Durch die festgelegten Kostenumlageverfahren wurde Vermieter:innen eine hochattraktive Möglichkeit der Finanzierung geboten. Diese ist bislang vollständig einseitig zulasten der Mieter:innen ausgerichtet.

Viele Mieter:innen haben den Wechsel zu Rot-Rot-Grün mit großen Hoffnungen verbunden. Mit Hoffnungen auf eine tatsächliche Wende der Wohnungspolitik und auf eine echte Beteiligung an den politischen Debatten über die Gestaltung der Stadt. Die letzten zehn Jahre zeigen, dass es in Berlin nur eine politische Kraft gibt, die sich konsequent und kontinuierlich für die Interessen der Mieter:innen einsetzt: die Mieter:innenbewegung selbst.

Dass inzwischen wieder über eine Bebauung des Tempelhofer Feldes und anderer Grünflächen spekuliert wird, ist auch angesichts der klimapolitischen Herausforderungen eine Rolle rückwärts in die Zeiten von Betonideologie und Wachstumsglaube. Soziale Gerechtigkeit und Klimagerechtigkeit sind kein Widerspruch und dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Wir sprechen nicht von Einzelfällen, denn wir sind Viele. Soziale Ungleichheit ist ein fruchtbarer Boden für die Entwicklung von Vorurteilen, die sich in Diskriminierung niederschlagen. Die Kombination von kulturellen Unterschieden und sozialer Ungleichheit fördert den Rassismus. Dabei tragen viele von uns auch zur Wirtschaft bei, indem wir Steuern zahlen. Wir sind vollwertige Bürgerinnen.

Eine öffentliche Bodenbevorratung funktioniert nur, wenn nicht zu spekulativen Preisen angekauft wird. Es muss gelingen, die durch Rendite getriebene Bodenpreisspirale zu durchbrechen und Bodenpreise zu senken. Die Entscheidung darüber, was mit öffentlichen Grundstücken passieren soll, braucht eine klare institutionelle Zuständigkeit und darf nicht in der Blackbox der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verschwinden.

Die steigenden Mieten führen dazu, dass sich das Straßenbild der Kieze deutlich verändert. In Bezirken, die bei Tourist:innen beliebt sind, reihen sich Spätis, Bars, Imbisse und Billigrestaurants aneinander – nur sie können Mieten von mittlerweile bis zu 30 Euro pro Quadratmeter erwirtschaften. In anderen Lagen werden aus Blumenläden, Buchhandlungen oder kleinen Lebensmittelgeschäften sogenannte Co-Working-Spaces, in denen sich Freiberufler:innen die kleine Fläche und die hohe Miete teilen.

27 Berliner Initiativen

23 Häuser sagen NEIN!

23 Häuser sagen NEIN ist eine Mieter:innen-Initiative, die sich im Mai 2020 gegründet hat, als Deutsche Wohnen ihre Häuser in einem Paket von einem privaten Investor kaufen wollte. Die Mieter:innen organisierten sich in Windeseile. Sie wollten ihre Häuser dem privaten, spekulativen Immobiliensektor entziehen und per kommunalem Vorkaufsrecht an gemeinwohlorientierte Drittkäufer:innen bringen.
Nicht nur durch zahlreiche kreative Protestaktionen konnten sich die Mieter:innen Gehör verschaffen. Die Initiative wurde auch als zivilgesellschaftliche Akteurin mit weit über diesen konkreten Vorkaufsfall hinausgehenden politischen Forderungen zur Verbesserung der Vorkaufspraxis im Land und der zugrundeliegenden Gesetze im Bund von den Politiker:innen und sogar der internationalen Presse ernst genommen. Auch wenn der Vorkauf nicht gelingen konnte, so hat die Initiative den Konzern Deutsche Wohnen erstmalig dazu gebracht, eine 20 Jahre gültige, harte Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen.

#200Häuser

#200Häuser ist ein berlinweites Netzwerk von Mieter*innen, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden und denen Verdrängung und möglicherweise Eigenbedarfskündigungen drohen. Wir kämpfen gemeinsam dagegen, aus unserem Wohnumfeld verdrängt zu werden und teilen unser Wissen mit anderen bedrohten Hausgemeinschaften. Das Netzwerk wurde im Juli 2019 gegründet und umfasst inzwischen mehr als 200 Häuser. Unser Ziel ist es, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und deren Folgen auf die politische Agenda in den Bezirken, im Land sowie im Bund zu bringen.
Wir fordern ein einklagbares Grundrecht auf Wohnen und ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen. Wir wollen, dass Mieter*innen informiert werden müssen, wenn ihre Wohnungen umgewandelt wurden. Auch Neumieter*innen müssen von den Eigentümer*innen erfahren, ob sie in eine umgewandelte Wohnung einziehen. Wir fordern Gesetze, die Milieuschutzgebiete ausweiten und stärken.

www.200häuser.de

100% Tempelhofer Feld

Die Bürgerinitiative 100% Tempelhofer Feld schützt das Tempelhofer Feld vor Bebauung und Privatisierung und erhält es als Freifläche für alle. Dazu haben wir einen Gesetzentwurf geschrieben, der 2014 im Volksentscheid mit 739.124 Stimmen beschlossen wurde und jetzt geltendes Recht ist. Seitdem verteidigen wir das Feld weiterhin gegen die nach wie vor existierenden Bau-Begehrlichkeiten in Politik und Baulobby, und wir engagieren uns auf verschiedenste Weise in der partizipativen Weiterentwicklung des Feldes als Ort des Klimaschutzes, der Biodiversität, des historischen Gedenkens und und der Naherholung.
Wer mitmachen will, kann uns gerne kontaktieren.

thf100.de | info@thf100.de | @thf100

AG Gesetz Mietenvolksentscheid

Der Mietenvolksentscheid (MVE) ist eine Initiative von Mieter:innen, die als Antwort auf sich zuspitzende Zustände auf dem Berliner Wohnungsmarkt gegründet wurde. Mit-Initiatorin war die Initiative Kotti & Co., die sich 2011 im Kampf um die Sozialwohnungen am Kottbusser Tor konstituiert hat. Vom MVE wurde eine „AG Gesetz MVE" beauftragt, einen Gesetzentwurf zur Wohnraumversorgung und zum Umbau der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) auszuarbeiten. Den MVE unterschrieben 2015 über 50.000 Menschen. Auf Basis der breiten Unterstützung handelte die AG Gesetz MVE per Kompromiss das Wohnraumversorgungsgesetz aus. In den letzten Jahren hat sie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eigene Vorschläge für eine sozialere Ausrichtung der LWU vorgelegt.Die AG ist Mitglied im Beirat des Initiativenforums Stadtpolitik Berlin und durch Einzelne aktiv in der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen, im Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin, in der Initiative kommunal & selbstverwaltet Wohnen (kusWo) und in der Rekomm-AG von Kotti & Co.

presse@mietenvolksentscheidberlin.de | mietenvolksentscheidberlin.de

---

AK Wohnungsnot

Der Arbeitskreis Wohnungsnot ist ein Zusammenschluss von mehr als 70 Einrichtungen und Institutionen freigemeinnütziger und öffentlicher Träger der Berliner Wohnungslosenhilfe, der sich als Lobby für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen versteht.
Dazu gehören unter anderem Beratungsstellen, Tagesstätten, unterstützende Wohnformen und Krisenhäuser. Ferner beteiligen sich Institutionen wie die Fachstellen der Bezirksämter, Jobcenter sowie Hochschulen und Betroffeneninitiativen.
Das monatliche Plenum des Arbeitskreises Wohnungsnot findet jeweils jeden ersten Mittwoch im Monat um 9.00 Uhr in der Hanauer Str. 63 (Wilmersdorf) im William-Booth-Haus statt.

www.ak-wohnungsnot.de | mail@ak-wohnungsnot.de

Anwohnerinitiative Weigandufer

2018 hatten Anwohner:innen am Neuköllner Schifffahrtskanal davon erfahren, dass ein wunderschöner Grünstreifen mit hohen Sträuchern am Ufer komplett abgeholzt werden sollte. Durch Aktionen gemeinsam mit anderen Initiativen, Öffentlichkeitsarbeit und mit einer Unterschriftensammlung, die schließlich von 800 Nachbar:innen unterstützt wurde, wollten wir das Bezirksamt noch umstimmen.
Wir erleben immer wieder, wie öffentliche Erholungs- und Naturerfahrungsräume durch städtische Baumaßnahmen beschädigt oder ganz zerstört werden. Der Schutz der Stadtnatur bleibt auf der Strecke, weil er Geschäfts- und Verwertungsinteressen entgegensteht. Dabei ist sie die kostengünstigste Erholung für uns alle. Wir engagieren uns weiterhin, denn die nächsten Rodungen am Wildenbruchplatz sind bereits im Gange.

weigandufer@kuk-nk.de

Berliner Obdachlosenhilfe e.V.

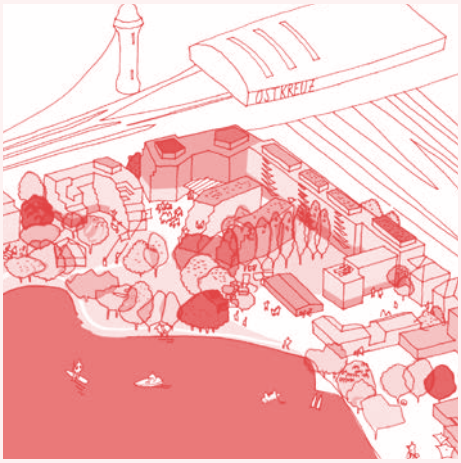
Die Berliner Obdachlosenhilfe e.V. ist ein gemeinnütziger Verein, der sich bereits seit 2013 mit dem Thema Wohnungslosigkeit auseinandersetzt und praktische Hilfe für wohnungs- und obdachlose Menschen leistet. Der Verein unternimmt wöchentlich mehrere Touren, um obdachlose und bedürftige Menschen zu unterstützen. Auf den Touren werden verschiedene Plätze in Berlin angefahren, dort werden die Menschen mit u. a. warmen Mahlzeiten, Kleidung, Schlafsäcken und Hygieneartikeln versorgt. Die Arbeit des Vereins wird durch die ehrenamtliche Arbeit von vielen Helfer*innen, sowie Sach- und Geldspenden ermöglicht.
Außerdem sammelt der Verein Informationen zu helfenden Institutionen, um auch beratend zur Seite stehen zu können. Seit einiger Zeit beschäftigt der Verein einen Sozialarbeiter.
Über Hilfsangebote hinaus engagiert sich der Verein politisch für und gemeinsam mit wohnungs- und obdachlosen Menschen für ihre Ziele und gegen unfreiwillige Obdach- und Wohnungslosigkeit!

www.berliner-obdachlosenhilfe.de | kontakt@berliner-obdachlosenhilfe.de

Bizim Kiez

„Bizim“ heißt „unser“ auf Türkisch, „Bizim Kiez“ also „Unser Kiez“.
Unsere Nachbarschaftsinitiative wurde 2015 aus Protest gegen die Kündigung des familiengeführten Obst-und Gemüseladens „Bizim Bakkal“ im Kreuzberger Wrangelkiez gegründet. Seither setzen wir uns gegen Verdrängung und für den Erhalt lebendiger Kieze ein – durch Recherche und Öffentlichkeitsarbeit, mit praktischer Hilfe und Selbsthilfe, in der Auseinandersetzung mit der Politik, in Kooperationen mit anderen Initiativen und natürlich mit vielfältigen politischen Aktionen auf der Straße. Wir begleiten von Verdrängung bedrohte Nachbar:innen, unterstützen Hausgemeinschaften z.B. bei Fragen zum Vorkaufsrecht oder bei Umwandlungen in Eigentum, streiten gemeinsam für mehr Mieter:innen-Rechte für Kleingewerbe, Handwerk, Soziales und Kultur und fordern eine neue „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“. Wir sind eine offene Initiative, in der sich alle Menschen auf vielfältige Weise einbringen können, die sich für die gemeinsame Gestaltung einer solidarischen Stadt für alle einsetzen wollen!

www.bizim-kiez.de | internet@bizim-kiez.de



Bucht für Alle

„Bucht für Alle“ hat sich im Herbst 2018 gegründet und besteht aus Anwohner:innen, Kulturakteur:innen und solidarischen Menschen aus Lichtenberg und anderen Teilen Berlins. Wir wollen den Ausverkauf der landeseigenen Liegenschaften berlinweit stoppen und die Ghettoisierung der wohlhabenden Bevölkerung an der Rummelsburger Bucht verhindern. Durch den Verkauf der landeseigenen Liegenschaften rund um die Rummelsburger Bucht an renditeorientierte Investor:innen und die dort geplanten Bauvorhaben (unter anderem ein Aquarium, Büroflächen und Eigentumswohnungen) sind Kulturbetriebe, Kleingewerbe und Anwohner:innen akut von Verdrängung bedroht. Deshalb streitet die Initiative „Bucht für Alle“ weiterhin für eine solidarische Stadt für alle und eine berlinweite gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Wir wollen die soziokulturellen Strukturen und Orte in Berlin langfristig schützen und fordern, gemeinwohlorientierten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

www.buchtfueralle.noblogs.org

Bündnis digitale Stadt Berlin

Wir sind ein offenes, parteiunabhängiges Netzwerk von Personen, Organisationen und Initiativen aus Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Gemeinwohlökonomie. Seit 2019 informieren und beraten wir zu Beteiligungsmöglichkeiten bei der Entscheidung, Gestaltung und Umsetzung von Digitalisierungsprojekten in Berlin, organisieren Veranstaltungen und bringen uns in die politische Debatte ein.
Wir haben einen Runden Tisch Digitalisierungspolitik initiiert, der die strategische Ausrichtung der Digitalisierungspolitik Berlins mitgestaltet. Dieses Gremium soll Akteur:innen aus allen städtischen Bereichen vernetzen, Wissen vermitteln und digitalpolitische Positionen für Berlin erarbeiten.
Wir möchten einen Ort für politische Aushandlung und gemeinwohlorientierte Lösungsansätze schaffen, an dem auch jene Gruppen zu Wort kommen, die in Digitalisierungs-Debatten bisher keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielten.

www.digitalesberlin.info | buendnis@digitalesberlin.info

Bündnis kommunal und selbstverwaltet wohnen (kusWo)

kusWo (kommunal & selbstverwaltet wohnen) ist ein Bündnis organisierter Mieter:innen und wohnungspolitischer Initiativen, das sich für eine Demokratisierung der öffentlichen Wohnraumversorgung in Berlin einsetzt. Wir leben in Häusern und Siedlungen, die sich im Besitz der Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) befinden, kämpfen für eine Kommunalisierung oder engagieren uns für einen kommunalen Neubau. Wir haben uns im Sommer 2017 gegründet mit dem Ziel, auf allen Ebenen der LWU (Unternehmen, Siedlungen, Häuser) die Mieter:innenmitbestimmung zu erkämpfen und zu stärken. Unsere Bündnisarbeit zielt auf Vernetzung, öffentlichen Druck und die Stärkung und Ausweitung der bestehenden Mitbestimmungsstrukturen in den LWU (Mieterräte und Mieterbeiräte). Gemeinsam kämpfen wir für eine demokratische, soziale, ökologische und kommunal organisierte Wohnungspolitik in Berlin.

www.kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de

Bündnis Mieterprotest Kosmosviertel

Als der private Eigentümer des Kosmosviertels nach energetischen Modernisierungen die Mieten beträchtlich erhöht hatte, gründete sich Ende 2016 das Bündnis Mieterprotest Kosmosviertel. Unser Ziel ist es, die Verdrängung der Bewohner: innen aus einem Quartier mit besonders prekärer Sozialstruktur zu verhindern. Die Kinderarmut liegt bei über 50 Prozent, es gibt 50 Prozent Alleinerzieher:innen-Haushalte und einen überdurchschnittlichen Anteil an Leistungsbezieher:innen. Mit vielfältigen Protesten konnten wir 2019 dazu beitragen, dass das Kosmosviertel rekommunalisiert wurde. Die Mieterhöhungen sollten jedoch weiter gezahlt werden, obwohl durch die energetische Modernisierung keine Heizenergie eingespart wurde, sondern sogar Mehrverbrauch entstand. Einige Mieter:innen haben sich dagegen erfolgreich vor Gericht gewehrt und die Mieterhöhung erstattet bekommen. Wir wollen dies nun für alle Mieter:innen durchsetzen. Am 17.10.2018 erhielt unser Bündnis den „Sonderpreis 2018 der Eberhard-Schultz-Stiftung für soziale Menschenrechte und Partizipation".

www.mieterprotest-kosmosviertel.de | anfrage@mieterprotest-kosmosviertel.de

---

Die Genossenschafter*innen

Die Genossenschafter*innen sind Mitglieder verschiedener Berliner Wohnungsgenossenschaften, die sich im Zuge der mietenpolitischen Auseinandersetzungen im Februar 2020 zusammengeschlossen haben. Die Initiative will Genossenschaftsmitglieder aktivieren und Hindernisse, die einem wohnungspolitischen Engagement von Genossenschaften im Wege stehen, abbauen. Sie will die genossenschaftliche Demokratie und Mitbestimmung stärken und zu einer Verbreitung des Genossenschaftsgedanken beitragen.
Die Genossenschafter*innen veranstalten den „Alternativen Genossenschaftstag" und informieren auf ihrer Webseite über die Genossenschaftsbewegung und einzelne Genossenschaften.

www.genossenschafter-innen.de

ElWe44

Die Hausgemeinschaft Elbestraße Ecke Weigandufer ist vielfältig: Wir sind Handwerker*innen und Studierende, Angestellte, Selbstständige, Rentner*innen, Musiker*innen, Regisseur*innen, Café-Betreiber*innen, Lehrer*innen und Hartz IV-Empfänger*innen, alte, junge und Pflegebedürftige, Familien und Alleinstehende. Zu unserem Haus gehören ein Café und ein Laden im Erdgeschoss. Wir alle leben unter einem Dach, und so soll es bleiben.
Der Hausverkauf bedeutet für uns nicht nur Mieterhöhungen. Oftmals folgen Sanierungsmaßnahmen und im schlimmsten Fall die Umwandlung in Eigentumswohnungen – für die bestehende Mieter*innenstruktur hätte das gravierende Auswirkungen. Vorgekauft wurde unser Haus nicht, da der Käufer eine Abwendungsvereinbarung unterschrieben hat. Wir haben Zweifel, ob er sich auch immer daran halten wird, da das kaum kontrolliert wird. Doch wir halten weiter zusammen.

www.elwe.noblogs.org | elbeeckeweigand@gmx.de

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung e.V.

Der Verein Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung e.V. hat sich 2019 als Trägerverein der AKS Gemeinwohl gegründet und bildet deren zivilgesellschaftliche Basis. Ziel des Vereins ist die Unterstützung von Initiativen, die sich für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung engagieren. Als wesentliche Voraussetzungen sehen wir die dauerhafte Sicherung von bezahlbaren und zugänglichen Räumen. Dafür werden unter anderem die drei verwaltungsexternen Stellen der AKS über eine bezirkliche Zuwendung finanziert. Ein weiteres Angebot ist der Materialpool, der verschiedene technische Infrastruktur für Kundgebungen oder Veranstaltungen zum kostenlosen Verleih zur Verfügung stellt. Der Verein fungiert zudem als Plattform für stadtpolitische Initiativen, die sich vernetzen und zum Thema kooperative Stadtentwicklung austauschen wollen.

ww.aks.gemeinwohl.berlin | verein@gemeinwohl.berlin

Initiative Haus der Statistik

Seit Anfang 2016 organisieren wir öffentliche Vernetzungstreffen für Menschen, die an der Entwicklung des Hauses der Statistik interessiert sind. Die Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser (AbBA) hatte die Diskussion um die Zukunft des Gebäudes zuvor in die Öffentlichkeit getragen. In der Folge konnten sowohl der Verkauf des Hauses der Statistik an Investoren als auch der damit verbundene Abriss verhindert werden.
Seit 2018 wird das Haus der Statistik als Modellprojekt einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung von Akteur:innen aus Politik und Verwaltung sowie der ZUsammenKUNFT Berlin eG (ZKB) gemeinsam entwickelt. Die ZKB wirkt dabei als rechtsfähiger Arm der Initiative Haus der Statistik und trägt das von der Initiative entwickelte Programm in den Planungsprozess hinein: Mittels nutzergetragener Stadtentwicklung sollen hier langfristig gesicherte und dauerhaft günstige Räume für Kunst, Kultur und Soziales sowie inklusives Wohnen entstehen.

www.hausderstatistik.org

Kiezmiezen

Seit 15 Jahren erfahren wir in unserer Nachbarschaft in Nord-Neukölln und Alt-Treptow ein wachsendes Klima sozialer Ausgrenzung und steigender Kommerzialisierung.
Die Mieten steigen infolge von Modernisierungen, Aufwertung ganzer Wohnblöcke, Neubau teurer Eigentumswohnungen. Auf der Strecke bleiben dabei ältere Menschen mit niedrigen Renten und Menschen, die gerade gar nicht oder nicht Vollzeit arbeiten können oder sich in mies bezahlten Beschäftigungsverhältnissen befinden. Sie können sich die hohen Mieten nicht mehr leisten. Doch sie sind es, die diesen Kiez überhaupt lebenswert gemacht haben – unsere Nachbar:innen, Freund:innen und Verwandten.
In den letzten Jahren haben wir erlebt, wie die Politik die durch Gentrifizierung entstehende Not ignoriert, leugnet und selbst aktiv zur Verdrängung von Menschen mit wenig Geld beiträgt. Wir machen auf diese Missstände aufmerksam und organisieren uns in der Nachbarschaft.

www.kiezmiezen.org | kontakt@kiezmiezen.info

Kotti & Co

Wir sind Kotti & Co, die Mieter:innengemeinschaft am Kottbusser Tor. Zusammengeschlossen haben wir uns, um unser Recht auf Stadt vor dem Hintergrund der Migrationsgeschichte Berlins zu erkämpfen. Seit 2011 organisieren wir uns in einer heterogenen Nachbarschaft in Berlin-Kreuzberg gegen hohe Mieten im sozialen Wohnungsbau, Rassismus - und weit darüber hinaus.Wir haben 2012 mit einem Gecekondu (Holzhaus) den Platz vor unseren Sozialwohnungen am Kottbusser Tor besetzt. Hier finden auch unsere Mieter:innenberatungen statt. Wir kämpfen mit fachlicher Expertise, Kampagnen und Lärmdemos gegen die Verdrängung von Mieter*innen mit kleinen Einkommen aus der Innenstadt. Für unsere Ziele, wie die Reform des sozialen Wohnungsbaus und die Rekommunalisierung der Sozialwohnungen mit Mieter:innenmitbestimmung haben wir längst eigene Konzepte erarbeitet und fordern deren Umsetzung. Wir verbünden uns für das Recht auf Stadt für alle mit vielen Initiativen in Berlin und weltweit. Und manchmal sitzen wir einfach so bei einer Tasse Tee zusammen.

www.kottico.net | kottico@gmx.net

Mieter:innen im Sanierungsgebiet

Die Mieten in Nord-Neukölln steigen so schnell wie in keinem anderen Ortsteil. Zu allem Überfluss haben das Abgeordnetenhaus und der Bezirk Neukölln in den Bereichen Karl-Marx-Straße und Sonnenallee ein Sanierungsgebiet festgelegt. So bekommen die Mieten noch einen zusätzlichen Schub, wenn Eigentümer:innen mit noch höheren Erträgen kalkulieren.
Ursprünglich wollte man aus den Erfahrungen mit starken sozialen Verwerfungen in Sanierungsgebieten in den 1990er Jahren lernen und von Anfang darauf hinwirken, dass Menschen mit niedrigen Einkommen vor Verdrängung geschützt werden.
Im Sanierungsgebiet in Neukölln hat man sich unter den Baustadträten Blesing und Biedermann bisher nicht daran gehalten. Wir sind Mieter:innen, die im Sanierungsgebiet Sonnenallee leben.Wir fordern, dass die Rechte der Mieter:innen gegenüber dem Bezirksamt gestärkt werden. Das Bezirksamt muss klare Pflichten gegenüber den betroffenen Anwohner:innen auferlegt bekommen.

www.beteiligung-sonnenallee.de | beteiligung-sonnenallee@posteo.de

mieterstadt.de – Netzwerk für soziales Wohnen und bürgernahe Stadtentwicklung e.V.

Der gemeinnützige Verein mieterstadt.de – Netzwerk für soziales Wohnen und bürgernahe Stadtentwicklung e.V. ging 2012 hervor aus dem „berliner bündnis sozialmieter.de“, einer Initiative von Mieterinnen und Mietern von Sozialwohnungen, die von drastischen Mieterhöhungen und drohendem Wohnungsverlust betroffen waren oder sind. Ein Schwerpunkt der Vereinsarbeit besteht in der Untersuchung, Bewertung und Vermittlung der komplexen Zusammenhänge des Sozialen Wohnungsbaus im Allgemeinen und seiner Berliner Ausgestaltung im Speziellen. Dabei versucht der Verein im Interesse von Mieterhaushalten, einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung sowie ausdrücklich auch zur Schonung der öffentlichen Kassen auf Gesetzgebung und Verwaltung Einfluss zu nehmen. Wir erarbeiten Stellungnahmen, Empfehlungen und Regelungsvorschläge. Wir kämpfen gegen unseriöse Geschäftspraktiken mit überteuerten Sozialwohnungen und Vermieterwillkür an und setzen uns für bezahlbaren Wohnraum ein.

www.mieterstadt.de | info@mieterstadt.de | Mobil: 0179-1379353

MieterWerkStadt Charlottenburg

In der MieterWerkStadt Charlottenburg haben sich seit 2013 Mieter:nnen zusammengeschlossen, um sich gegen die Verdrängung aus den Kiezen um den Klausenerplatz zu wehren und für den Erhalt der vielfältigen, bunten Bevölkerungsstruktur und von bezahlbaren Wohnungen einzusetzen.
Im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stand in der letzten Zeit die Durchsetzung von sozialen Erhaltungsverordnungen in diesen Gebieten.
Wir unterstützten zudem den Kampf von Hausgemeinschaften gegen Verdrängung, so zum Beispiel die Aktivitäten der Seelingstraße 29 für die Ausübung des Vorkaufsrechts.
Wir beteiligen uns auch an der Unterschriftensammlung der Initiative DW& Co enteignen, da wir längerfristig einen grundsätzlichen Kurswechsel in der Wohnungspolitik anstreben.

www.mieterwerkstadt-charlottenburg.info

NETZ für Selbstverwaltung und Kooperation Berlin-Brandenburg e.V.

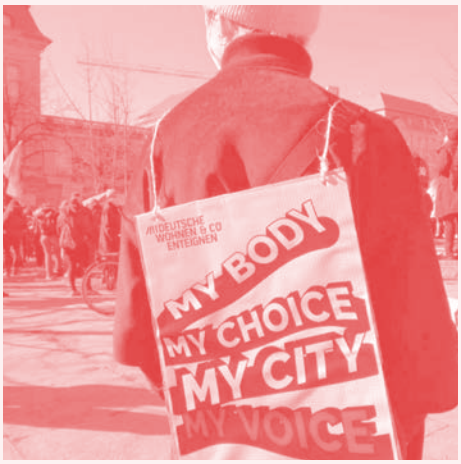
Das NETZ für Selbstverwaltung und Kooperation Berlin-Brandenburg ist ein kleiner Unternehmensverband von Selbstständigen, selbstverwalteten Projekten, Klein- und Kleinstbetrieben und Genossenschaften. Als selbstständiger Landesverband des 1986 gegründeten Bundesverbandes NETZ für Selbstverwaltung und Selbstorganisation strebt es eine umfassende Demokratisierung von Wirtschaft und Gesellschaft an.
Das NETZ BB engagiert sich im Bereich genossenschaftlichen Wirtschaftens sowie in Antiprivatisierungs- und Rekommunalisierungsinitiativen. Unter anderem hat es am Projekt „Social Innovation Capital Berlin“ mitgewirkt, das im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft von einem Trägerkonsortium durchgeführt wurde, und bietet Beratungen im Folgeprojekt „Social Economy Berlin“ an. Auch in das aktuelle Forschungsprojekt „Alternative Wirtschaftsweisen in und für Berlin“ bringt das NETZ BB seine Expertise ein.

www.netz-bb.de

Netzwerk Berliner Mietshäusersyndikats-Initiativen

Wir sind ein Netzwerk von Initiativen, die in Berlin Projekte nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats umsetzen wollen, das heißt: selbstverwaltet, solidarisch und mit dauerhaft niedrigen Mieten. Weil das wegen der Bodenpreise und mangelnder Unterstützung aus Politik und Verwaltung derzeit unmöglich ist, haben wir uns 2019 zusammengeschlossen, um auf eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung gemeinwohlorientierter Immobilien hinzuwirken.
Insbesondere setzen wir uns für eine Vereinfachung der Vergabe landeseigener Grundstücke sowie eine Ausweitung der Wohnungsbauförderung ein, damit endlich auch das Mietshäuser Syndikat einen Beitrag zum bedarfsgerechten Wohnungsneubau leisten kann. Daneben tauschen wir Erfahrungen aus, machen Aktionen, Podcasts, Exkursionen und vernetzen uns mit wohnungspolitischen Akteur*innen. Alle Initiativen sind bei uns willkommen, solange sie kein individuelles (Wohn-)Eigentum schaffen wollen!

www.mhs-initiativen.net



Netzwerk Feministisch Enteignen!

Feministisch enteignen ist eine Gruppe aus aktiven Frauen* der Kampagne Deutsche Wohnen und Co. enteignen. Die Idee entstand ursprünglich für den Internationalen Frauen*-kampftag 2021. Die Gruppe ist aber nun über den 8. März hinausgewachsen. Nicht nur, weil alle anderen 364 Tage im Jahr Kampftage gegen patriarchale Gesellschaftsstrukturen und Sexismus sind. Sondern auch, weil sich gesellschaftliche Geschlechterverhältnisse und Diskriminierung auch im Bereich des Wohnens und der Stadtentwicklung abbilden. Die feministische Kritik daran ist die nötige Grundlage für eine Stadt für wirklich alle.

katharina.fichte@fu-berlin.de

Sozialbündnis Alt-Treptow

Das Sozialbündnis Alt-Treptow ist eine parteiunabhängige Bürgerinitiative aus dem Kungerkiez in Alt-Treptow. Wir beraten und unterstützen Mieter:innen, die durch steigende Mieten, Umwandlungen in Eigentum oder andere Mechanismen eines brutalen und unsozialen Wohnungsmarktes vor der Verdrängung aus ihren Wohnungen stehen. Außerdem setzen wir uns für sozialen Wohnungsbau durch ortsansässige Genossenschaften sowie städtische Wohnungsbaugesellschaften und gegen den Leerstand von Wohnungen und Häusern in unserem Kiez ein. Wir sehen uns als Teil einer starken Bürger:innengesellschaft, die ihr Recht auf bezahlbares Wohnen in Berlin einfordert und ein Gegengewicht zur Immobilienlobby darstellt.

alt-treptow.sozialbündnis.de

Stadt von Unten

In der Initiative Stadt von Unten engagieren sich stadtpolitisch Aktive und Nachbar:innen rund um das sogenannte Dragonerareal in Kreuzberg 61. Seit 2014 setzen wir uns für die Umsetzung unseres Modellprojektes „selbstverwaltet & kommunal“, für 100 Prozent wirklich bezahlbare Mieten und einen Planungsprozess von unten auf dem ehemaligen Kasernengelände ein. Dazu mussten wir gemeinsam mit vielen anderen zuerst die Privatisierung des Grundstücks durch den Bund verhindern. Mittlerweile gehört es dem Land Berlin und wir sind im Vernetzungstreffen Rathausblock Teil einer kooperativen Planung zur Entwicklung einer neuen Nachbarschaft mit dem Bezirk, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Berliner Immobilienmanagement (BIM) und der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) – oft gemeinsam, und oft auch im Konflikt. Wir kämpfen für demokratisch verwalteten Wohnungsneubau, der für diejenigen bezahlbar ist, die durch den Mietenwahnsinn verdrängt werden.

www.stadtvonunten.de | info@stadtvonunten.de

Women in Exile

Women in Exile ist eine Initiative von Flüchtlingsfrauen, die sich 2002 in Brandenburg zusammen gefunden haben, um für ihre Rechte zu kämpfen. 2011 gründeten sie einen gemeinnützigen Verein. In der Gruppe Women in Exile & Friends arbeiten auch solidarische Aktivistinnen ohne Fluchthintergrund mit. Gemeinsam tragen sie flüchtlingspolitische Forderungen aus feministischer Perspektive an die Öffentlichkeit, zum Beispiel mit der Kampagne „Keine Lager für Frauen und Kinder! Alle Lager abschaffen!“.
Politisches Ziel ist die Utopie einer gerechten Gesellschaft ohne Ausgrenzung und Diskriminierung, mit gleichen Rechten für alle Menschen, egal, woher sie kommen und wohin sie gehen. Die Aktivistinnen besuchen „Gemeinschaftsunterkünfte“ in Brandenburg, um Flüchtlingsfrauen zu unterstützen und deren Lebensbedingungen öffentlich zu machen. Mit Seminaren, Workshops und Publikationen setzt sich Women in Exile für die Verbesserung der schwierige Lebenssituation geflüchteter Frauen ein.

www.women-in-exile.net

Impressum

Das mietenpolitische Dossier 2021

Erste Auflage: August 2021 / 1.000

Texte: die 27 Initiativen

Redaktionskoordination, Schlussredaktion, Produktion: Initiativenforum Stadtpolitik Berlin

V.i.S.d.P.: Stadtprojekte e.V.,

vertreten durch den Vorstand Stefan Klein, Ratiborstr. 4, 10999 Berlin

Gestaltung: www.image-shift.net

Druck: triggermedien

Bildnachweise: Wikipedia, Wikipedia, GunnarKlack/Flickr, Abbilder/Flickr, MontecruzFoto/Flickr, Kleist/Flickr, VirginiaStateParks/Flickr, Ernstmayer /Flickr, Athena Javanmardi, Aluhutt/Flickr, Initiative D21/Flickr, Davitydave/Flickr, Frank M. Rafik/Flickr, Paco Camberlin, Paul/Flickr.

Mit Unterstützung durch:

iN! FORUM Initiativenforum Stadtpolitik Berlin

Stadt PROJEKTE e.V.

2021 |

Das mietenpolitische Dossier

Was kann, was muss in den nächsten Jahren verändert werden, damit unsere Stadt lebens- und liebenswert bleibt?
Diese Frage haben sich 27 Gruppen aus der stadt- und mietenpolitischen Bewegung gestellt. Die vorliegende Broschüre präsentiert ihre Antworten. Die von den Initiativen entwickelten Vorschläge sind klar, sie sind vernünftig und sie sind vor allem umsetzbar. Das mietenpolitische Dossier 2021 enthält damit eine Fülle von konkreten Handlungsaufträgen an die Berliner Politik und Verwaltung. Es stellt eine Messlatte dar, an der sich die Berliner Politik jetzt im Wahljahr, aber auch in der nächsten Regierung messen lassen muss.
Das mietenpolitische Dossier 2021 entstand mithilfe des Initiativenforums Stadtpolitik Berlin. Das Initiativenforum wird vom Land Berlin gefördert und hat den Auftrag, stadt- und mietenpolitische Initiativen zu unterstützen und zu stärken.