

A3 Hier geht's weiter: Mieten, Bauen, Stadtentwicklung

Antragsteller*in: Geschäftsführender Ausschuss Friedrichshain-Kreuzberg

Text

649 **Stadt entwickeln: sozial gerecht und** 650 **gemeinwohlorientiert**

651 Einstmals Randlage und dadurch besonders für diejenigen attraktiv, die sich
652 keine Luxusmieten leisten konnten oder aber Freiräume für Lebensmodelle jenseits
653 des bürgerlichen Mainstreams suchten, ist Friedrichshain-Kreuzberg durch eben
654 diese Menschen zu dem geworden, was heute Menschen aus aller Welt anzieht. Am
655 Zuzug in unseren Bezirk wollen einige profitieren, die sonst mit Friedrichshain-
656 Kreuzberg gar nichts am Hut haben und teils nur als Briefkastenfirma auftreten.
657 So werden Häuser zu Mondpreisen verkauft, um an der Aufteilung in
658 Eigentumswohnungen zu profitieren. Wohn- und Gewerbemieten sind in den letzten
659 zwölf Jahren explodiert. Neubau geht oft an den Bedürfnissen der Xhainer*innen
660 vorbei, Brachen und Freiräume sind viel zu oft für leblose Büro- und
661 Entertainment-Wüsten verloren gegangen. Wir wollen, dass nicht „Markt“ und
662 „Kapital“ bestimmen, ob und wie wir hier leben - die Xhainer*innen sollen das
663 selbst entscheiden können.

664 Gute Mieten-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik ist entscheidend dafür dass
665 unser Friedrichshain-Kreuzberg bleiben kann was es ist. Wir nutzen die
666 Möglichkeiten, die das dringend reformbedürftige Miet- und Baurecht auf
667 Bundesebene den Bezirken lässt, konsequent für die Rückeroberung der Stadt für
668 ihre Bewohner*innen. Ziel unserer Politik ist eine Quote von mindestens 50
669 Prozent gemeinwohlorientiertem Wohnraum. Mit konsequenter Vorkaufspolitik haben
670 wir uns aufgemacht, dem Markt einen Riegel vorzuschieben und den Ausverkauf der
671 Stadt zu stoppen. Die Immobilienwirtschaft und mit ihr verbandelte politische
672 Kräfte versuchen das Vorkaufsrecht zu diskreditieren, seit wir es einsetzen -
673 denn sie sehen, dass es wirkt. Um diese Politik an der Seite der Mieter*innen
674 ausweiten zu können, fordern wir mehr rechtlichen Gestaltungsspielraum, eine
675 auskömmliche personelle und finanzielle Ausstattung für die Bezirke und einen
676 angemessen ausgestatteten Ankaufsfonds für Berlin. Mit euch gemeinsam bleiben
677 wir, was wir sind: ein rebellischer Bezirk, der sich kämpferisch gegen
678 Verdrängung von Mieter*innen und Kiezstrukturen sowie gegen Spekulation mit
679 Wohnraum und Boden stellt.

680 **Gemeinsam sind wir stärker**

681 Engagierte, organisierte Mieter*innen waren die treibende Kraft hinter der
682 Entwicklung neuer Modelle der Vergemeinschaftung von Wohnraum - ebenso
683 Genossenschaften oder Stiftungen, die Häuser gekauft haben, welche von
684 landeseigenen Unternehmen abgelehnt wurden. Diese Entwicklung hat stark an Fahrt
685 aufgenommen, nachdem betroffene Mieter*innen seit 2017 vom grünen Bezirksamt
686 informiert werden. Der Dialog mit Mieter*innen, Initiativen,
687 stadtentwicklungspolitischen Aktivist*innen und der Zivilgesellschaft vor Ort

688 hat die Praxis des Vorkaufsrechts nach vorne gebracht. Diesen Austausch wollen
689 wir vertiefen und auf alle stadtentwicklungspolitischen Fragestellungen
690 ausweiten. In den vergangenen Jahren haben wir deshalb mehrere Foren auf den Weg
691 gebracht.

692 Die Arbeits- und Koordinierungsstelle für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung
693 (AKS) wurde gemeinsam mit Aktivist*innen, Initiativen und den Stadtteilbüros
694 gegründet. Sie steht für eine neue Kultur der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung
695 und Zivilgesellschaft. Durch gezielte Finanzierung des Bezirks unterstützt sie
696 Hausgemeinschaften beim Erwerb ihres Hauses und Initiativen bei ihrer Arbeit.
697 Die Lokalbau-Plattform unterstützt interessierte Menschen und Organisationen,
698 die kooperativ und gemeinwohlorientiert Neubauprojekte initiieren möchten.
699 Bedarfe der bezirklichen Infrastruktur und aus der Zivilgesellschaft werden
700 zusammengebracht.

701 Die Stadtwerkstatt ist ein gemeinsam mit Initiativen entwickelter Arbeits- und
702 Begegnungsort für eine kooperative Stadtpolitik. Unter anderem auf dem
703 Dragonerareal soll sie künftig Menschen über Stadtpolitik und ihre
704 Mitwirkungsmöglichkeiten daran informieren und neue Kooperationen anregen.
705 Auf dem Dragonerareal/Rathausblock sollen außerdem 5-10 % der Flächen
706 zivilgesellschaftlich selbstverwaltet sein und dauerhaft für
707 gemeinwohlorientierte Nutzungen gesichert werden. Mit dem innovativen Ansatz
708 zivilgesellschaftlicher Selbstverwaltung werden demokratische, frei zugängliche
709 Kultur- und Kommunikationsräume ohne Konsumzwang geschaffen.

710 Das „sich Einmischen“ hat bei uns im Bezirk eine gute Tradition. Wir fordern
711 weiterhin, dass Investor*innen auch außerhalb von Pflichtveranstaltungen
712 umfangreiche Informationsmaßnahmen und eine ausgedehnte Bürger*innenbeteiligung
713 vornehmen. Denn wir wollen eine Stadtentwicklung von unten, kein Durchregieren
714 von oben!

715 Breite Beteiligung trägt zur Akzeptanz der getroffenen Entscheidungen bei. Zur
716 Demokratie gehört es aber auch, Entscheidungen bei veränderten Grundlagen
717 anpassen zu können, zum Beispiel bei Jahrzehnte alten Fehlentscheidungen wie der
718 für den „Amazon-Tower“ an der Warschauer Brücke. Wir wollen, dass die
719 Überarbeitung von Planungen erleichtert und die Entschädigungsverpflichtung der
720 Bezirke gegenüber Eigentümer*innen verringert wird. Solange es hier jedoch keine
721 Änderung des Baurechts gibt, sollte das Land Berlin in wichtigen Fällen die
722 Bezirke finanziell unterstützen. Städtebauliche Rahmenverträge, die ohne
723 Beteiligung Baurecht schaffen und Vorgaben für eine zukünftige Bebauung machen,
724 lehnen wir ab. Stattdessen wollen wir von Anfang an kooperative Prozesse
725 zusammen mit der Zivilgesellschaft und den Menschen vor Ort stärken und weiter
726 etablieren.

727 Ein Beispiel für eine erweiterte Bürger*innenbeteiligung soll das
728 Beteiligungsverfahren zu den Bebauungsplänen für das RAW-Gelände werden, welches
729 wir gemeinsam mit Akteur*innen vom Gelände und aus dem Kiez angestoßen haben. Es
730 soll während des gesamten Bebauungsplanverfahrens laufen und von einer
731 bürgerschaftlichen und unabhängigen Organisation getragen werden, mit einer
732 festen Anlaufstelle vor Ort. Im Fokus soll die Information und Beteiligung der
733 Nachbar*innenschaft und der interessierten Öffentlichkeit stehen. Das Ziel ist
734 eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des zukünftigen RAW-
735 Areals und eine authentische, nachbar*innenschaftsnahe und klimagerechte
736 Entwicklung. Die Interessen des Stadtteils sollen im Verfahren zur Sprache
737 kommen und in die Entwicklung einfließen. Wir kämpfen an der Seite des Kiezes

738 und setzen uns ein für den Erhalt der Soziokultur und eine große, öffentlich
739 nutzbare, grüne Freifläche auf dem RAW-Gelände.

740 **Die Häuser denen, die drin wohnen**

741 Immer weniger Menschen können noch mit den rasanten Mietsteigerungen der letzten
742 Jahre mithalten, da die Einkommen in der Breite kaum gestiegen sind. Wir können
743 und wollen aber nicht hinnehmen, dass Menschen wegen ihres geringeren Einkommens
744 hier keinen neuen Wohnraum mehr finden und aus Friedrichshain-Kreuzberg
745 verdrängt werden. Verdrängung ist kein Naturgesetz, ebensowenig wie Wohnen als
746 Ware auf dem sogenannten „freien Markt“ ein natürlicher Zustand ist. Bezahlbaren
747 Wohnraum wollen wir deshalb konsequent schützen und setzen der Verdrängung mit
748 Milieuschutz, Vorkaufsrecht, Verfolgung von Zweckentfremdung und Förderung von
749 bezahlbarem Wohnungsneubau etwas entgegen.

750 Wir wollen preisgünstige Mietwohnungen erhalten und nicht noch mehr Umwandlungen
751 von Miet- in Eigentumswohnungen oder neue Ferienwohnungen. Die
752 Modernisierungsumlage soll so geregelt werden, dass Modernisierungen kein
753 Treiber der Gentrifizierung sind. Wir wollen noch mehr Milieuschutzgebiete
754 ausweisen und die Regeln strenger machen, damit Umwandlungen von Miet- in
755 Eigentumswohnungen verboten und Luxusmodernisierungen verhindert werden. Und wir
756 wollen einen sozialen Wohnungsbau, der seinen Namen auch verdient. Einiges davon
757 konnten wir mit der Landesebene unter Rot-Rot-Grün zusammen umsetzen und
758 angehen. Vieles geht aber nur zusammen mit dem Bund, der bisher oft blockiert.

759 Wir kämpfen deshalb weiter auf allen Ebenen für wirksamen Mieter*innenschutz!
760 Unser Ziel sind 50 % des Häuserbestands in gemeinwohlorientierter Hand. In
761 dieser Legislatur konnte bereits eine Steigerung des Gemeinwohlbestandes um rund
762 5.000 Wohnungen von ca 25% auf 28% erreicht werden. Das Vorbild Wien zeigt, dass
763 mit langem Atem eine Stadt einen Anteil von über 50% an Gemeinwohlimmobilien
764 durchsetzen kann. Unser Bezirk hat in Berlin eine Vorreiterrolle bei der
765 Überführung von Wohnraum in Gemeinwohleigentum. Neue Strategien und Instrumente,
766 wie eine Ankaufsagentur, oder Bodenstiftungen wurden gemeinsam von Bezirksamt
767 und Initiativen entwickelt. Wir stehen jedoch erst am Anfang der langfristigen
768 Sicherung sozial durchmischter Kieze.

769 **Milieuschutz stärken**

770 Die 11 Milieuschutzgebiete in Friedrichshain-Kreuzberg beinhalten bereits mehr
771 als die Hälfte der Bezirksfläche - ca 75% der Friedrichshain-Kreuzberger*innen
772 leben bereits in einem Milieuschutzgebiet. In Milieuschutzgebieten greift das
773 Vorkaufsrecht, Luxusmodernisierungen können außerdem effektiv gebremst werden.
774 Wir wollen Milieuschutzgebiete kontinuierlich ausweiten, damit mehr
775 Anwohner*innen effektiver geschützt werden können. Dafür fordern wir vom Land
776 Berlin die dafür nötige Ausstattung der Bezirke mit zusätzlichem Personal und
777 finanziellen Mitteln. Ebenso setzen wir uns für die Ausweitung des
778 Milieuschutzes auf Kleingewerbe, Handwerk sowie soziale und kulturellen
779 Einrichtungen ein, denn sie gehören genauso zu unseren lebenswerten Kiezen.

780 **Spekulation die rote Karte zeigen**

781 Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und damit verbundene
782 Eigenbedarfskündigungen sind in den letzten Jahren zu einem gängigen
783 Investitionsmodell im Immobiliensektor geworden. Zwar besteht in
784 Milieuschutzgebieten Genehmigungspflicht für die Umwandlung, gleichzeitig
785 verhindern bundesgesetzliche Ausnahmen einen konsequenten Mieter*innenschutz. So

786 muss eine Umwandlung bislang genehmigt werden, wenn Investor*innen sich
787 verpflichten, in den folgenden sieben Jahren nur an die Mieter*innen der Wohnung
788 weiterzuverkaufen. Doch oft ist dies nur eine Galgenfrist bis zum spekulativen
789 Weiterverkauf, denn die derzeit aufgerufenen Immobilienpreise kann sich kaum
790 eine*r der Mieter*innen leisten kann. Daher gehört diese Ausnahme umgehend
791 abgeschafft.

792 **Vorkaufsrecht nutzen: gegen den Ausverkauf der Stadt**

793 2015 waren wir der erste Bezirk, der das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten
794 angewendet hat. Seitdem wurden im Bezirk allein bis Ende 2020 766 Wohnungen der
795 Spekulation entzogen. Für 1253 Wohnungen wurden Abwendungsvereinbarungen
796 erzielt, die Mieter*innen langfristig vor Verdrängung schützen können.

797 Zahlreiche zum Verkauf stehende Immobilien konnten auf Initiative des Bezirks
798 und betroffener Mieter*innen durch landeseigene Wohnungsunternehmen oder andere
799 gemeinwohlorientierte Käufer wie Genossenschaften erworben werden. Dazu zählen
800 etwa das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) am Kotti, das Hermes-Haus, mehrere
801 hundert Wohnungen an der Karl-Marx-Allee und weitere Wohnkomplexe an der
802 Friedrichstraße.

803 Unsere grüne Mieten- und Wohnungspolitik für Rekommunalisierung und Ankauf
804 zeigt: Wir meinen es ernst. Dabei scheuen wir auch nicht, uns mit
805 renditeorientierten Investor*innen anzulegen. Insbesondere in den Fällen, wo die
806 großen landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht als Partnerinnen zur Verfügung
807 stehen, wollen wir zusammen mit den Bewohner*innen, Genossenschaften, Stiftungen
808 und Projekten wie dem Mietshäusersyndikat versuchen, Häuser für eine
809 gemeinwohlorientierte Nutzung mit bezahlbaren Mieten zu sichern.

810 Für uns ist klar: Wohnen ist keine Ware! Wir überlassen den Berliner
811 Wohnungsmarkt nicht den Hedgefonds, Spekulant*innen und Briefkastenfirmen,
812 sondern kämpfen auch in den nächsten Jahren weiter an der Seite der Mieter*innen
813 für eine soziale und solidarische Stadt.

814 **Vergesellschaftung ist möglich und nötig**

815 Früher haben private Eigentümer*innen einzelne Mietshäuser gekauft, um diese
816 langfristig zu vermieten. An deren Stelle sind oft anonyme Investor*innen
817 getreten, die nur noch den potentiellen Wiederverkaufswert im Blick haben. In
818 zentralen Lagen können Verkaufspreise mittlerweile bis zum 45-fachen der
819 aktuellen Jahresnettokaltmiete betragen - Mondpreise, die zeigen wie sehr der
820 Wohnungsmarkt zu einer spekulativen Blase geworden ist.

821 Die Vergesellschaftung von großen Wohnungsbeständen nach Artikel 15 des
822 Grundgesetzes sehen wir deshalb als Chance für eine Neuausrichtung des Berliner
823 Wohnungsmarkts. Große Wohnungsunternehmen und Großeigentümer*innen wollen ihr
824 Geschäftsmodell, welches auf dem Missbrauch von Wohnraum als Anlageobjekt
825 beruht, nicht freiwillig beenden. Sie verletzen daher ihre Pflicht als
826 Eigentümer*innen, die im Grundgesetz beschrieben ist: „Eigentum verpflichtet.
827 Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (Artikel 14
828 Abs. 2). Dies gilt insbesondere für die börsennotierten Wohnungsunternehmen,
829 denen schon jetzt ca. 250.000 Wohnungen in Berlin gehören. Wenn wir es ernst
830 meinen mit dem Grundrecht auf Wohnen, müssen wir alle Instrumente und Bausteine
831 nutzen, um den Wohnungsmarkt mehrheitlich gemeinwohlorientiert auszurichten. Wir
832 unterstützen deshalb die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“.

833 Wohnraum ist zum Wohnen da

834 Auf Landesebene haben wir eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes
835 durchgesetzt und Schlupflöcher geschlossen. Die gewerbliche Nutzung einer
836 Mietwohnung als Ferienwohnung ist nicht erlaubt. Genauso ist spekulativer
837 Leerstand verboten. Doch solche Verbote müssen auch durchgesetzt werden. Deshalb
838 wollen wir die Wohnungsaufsicht und das Wohnungsamt personell stärken,
839 effektiver machen und mit mehr Kompetenzen ausstatten. Bei groben Mängeln oder
840 Entmietungsstrategien wie dem Abdrehen von Wasser und Strom, sollen sich die
841 Mieter*innen an die bezirkliche Wohnungsaufsicht wenden können. Auf Landesebene
842 haben wir Grüne deshalb einen Gesetzentwurf vorgelegt. So soll einfacher gegen
843 Eigentümer*innen die nicht mit dem Bezirksamt kooperieren, vorgegangen und
844 Strafen verhängt werden können. Im äußersten Fall soll ein*e Treuhänder*in
845 eingesetzt werden und dafür sorgen, dass ungenutzter Wohnraum wieder bewohnbar
846 und vermietet wird.

847 Viele junge Menschen im Bezirk berichten vom Wohnen in befristet gemieteten
848 Zimmern, teilweise ohne offizielle Anmelde-möglichkeit. Oft betrifft das
849 Menschen, die aus anderen Ländern neu nach Berlin ziehen und/oder weniger gut
850 über die Mieten- und Wohnungspolitik sowie ihre Rechte informiert sind. Das
851 führt dazu, dass diese Menschen keine permanente Bleibe haben, ständig umziehen
852 müssen und oft überhöhte Mieten zahlen. Dadurch entsteht ein Schattenmarkt, in
853 dem die Mieter*innen nicht durch Mietverträge geschützt sind. Wir wollen
854 spezielle Beratungsmöglichkeiten und Informationen, damit diese Personen ihre
855 Rechte wahrnehmen können.

856 Keine Verdrängung durch Corona

857 Besonders prekär Beschäftigte*, Kleinst- oder Soloselbständige,
858 Hinzuverdiener*innen und Menschen mit geringem Einkommen, die ohnehin schon
859 einen überdurchschnittlich hohen Anteil ihres Verdienstes für ihre Miete
860 aufbringen müssen, erleiden nun durch die Corona-Pandemie oft zusätzlich noch
861 einen Verdienstaustausfall durch Kurzarbeit oder Jobverlust. Ebenso standen und
862 stehen Kleingewerbe, Vereine, Initiativen, Projekte, Kultureinrichtungen und
863 viele mehr vor Zahlungsschwierigkeiten. Wir müssen verhindern, dass Menschen
864 deshalb aus Ihren Wohnungen und Geschäften verdrängt werden können. Hierbei geht
865 es um Menschen und Existenzen. Krisensituationen wie die Corona-Pandemie und
866 ihre wirtschaftlichen Folgen dürfen nicht dazu führen oder gar dazu missbraucht
867 werden, wirtschaftlich Schwächere aus unseren Kiezen zu verdrängen. Mieter*innen
868 darf weder gekündigt, noch dürfen sie geräumt werden, wenn sie durch die Corona-
869 Pandemie in Zahlungsverzug geraten sind. Um dies grundsätzlich verhindern zu
870 können, fordern wir schon lange bundesgesetzliche Schutzmaßnahmen. Für
871 Gewerbieter*innen braucht es einen gesetzlichen Anspruch auf Mieterlass. Bis
872 zum Erlass solcher Regelungen durch den Gesetzgeber (Bund), müssen die
873 zuständigen Landesbehörden Berlins bei beantragten Zwangsräumungen stets die
874 Verhältnismäßigkeit von Durchsetzung von Kapitalinteressen und den Folgen für
875 die Betroffenen besonders berücksichtigen. Abgesehen davon, dass Wohnen ein
876 Menschenrecht ist, das niemals den Renditeinteressen untergeordnet werden
877 dürfte, darf es nicht sein, dass Menschen durch und in solchen
878 Ausnahmesituationen unverschuldet in die Wohnungslosigkeit getrieben werden.

879 Modernisierung geht nur ökologisch und sozial

880 [QUERVERWEIS: Dieser Punkt wird ausführlich in den Abschnitten "Klimafreundlich
881 bauen und wohnen" und "Ökologisch und sozial sanieren" im Kapitel: "Hier geht's
882 weiter: Verkehr, Klima und Umwelt" behandelt.]

883 Die soziale Frage des Wohnens muss Hand in Hand mit der ökologischen Frage des
884 Klimaschutzes gehen. Aber noch muss von den Mieter*innen fast alles geduldet
885 werden, was gegenüber dem Gesetz als „energetische Modernisierung“ gilt – ob
886 ökologisch sinnvoll oder nicht. Mit dem Mietendeckel haben wir durchgesetzt,
887 dass von den gesamten Modernisierungskosten maximal ein Euro pro Quadratmeter
888 auf die Mieter*innen umgelegt werden darf.. Darüber hinaus fordern wir weiterhin
889 auf Bundesebene Regelungen, dass die Warmmiete nach einer Modernisierung nicht
890 höher sein darf als vorher.

891 **Weiter Bauen: bedarfsgerecht und sozial**

892 **Solidarisch wohnen**

893 Wohnungsbau durch landeseigene Gesellschaften, Genossenschaft und
894 Wohnprojekteinitiativen leisten zunehmend einen wichtigen Beitrag um den
895 Menschen sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu geben den Anteil an
896 Gemeinwohlimmobilien zu erhöhen. Wir wollen, dass auf landeseigenen Flächen auch
897 Genossenschaften und Projektgruppen zum Zuge kommen, denn sie spiegeln das
898 Engagement der Menschen in den Kiezen, und dass soll auch in den Neubau
899 einfließen können. Kooperatives Bauen schafft wie auf dem Dragonerareal Räume
900 die von der Nachbar*innenschaft und Initiativen genutzt werden können. Große
901 landeseigene Areale wie das BSR-Areal an der Mühlenstraße, das Behala-Areal an
902 der Köpenicker Str sollen im Erbbaurecht auch von Genossenschaften und
903 Initiativen mitentwickelt werden.

904 Wir unterstützen Hausprojekte und Wagenburgen genauso wie sozialorientierte
905 Baugruppen und Initiativen für generationenübergreifende und
906 senior*innengerechte Wohnmodelle. Ebenso notwendig sind mehr Mittel und Plätze
907 für eine dezentrale Unterbringung von Geflüchteten, die wir gemeinsam mit
908 projekterfahrenen Geflüchteten, Projektträger*innen Initiativen,
909 Wohnungsgenossenschaften und selbstverwalteten Häusern realisieren wollen. Die
910 Neubau- und Genossenschaftsförderung des Landes muss deutlich erhöht werden.

911 **Sozial statt Luxus**

912 Der Markt hatte lange genug Zeit, um den Neubau in unserer Stadt zu regeln. Er
913 hat aber deutlich am Bedarf der Berliner*innen vorbei gebaut und ist daher nicht
914 die Lösung für die Wohnraumprobleme unserer Stadt.. Pro Jahr werden weniger als
915 ein Prozent des Wohnungsbestands errichtet. Die Wohnungsfrage wird daher nur im
916 Bestand gelöst! Wenn aber neues Baurecht für den Wohnungsbau geschaffen wird,
917 soll zukünftig eine Quote 50% bezahlbarer und belegungsgebundener Wohnungen im
918 Rahmen des sogenannten Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, das
919 bislang nur eine Absicherung von 30% mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum
920 über Städtebauliche Verträge verbindlich vorsieht, vorgegeben werden, damit die
921 Bezirke mehr sozialen Wohnungsbau durchsetzen können. Auch wenn bereits Baurecht
922 besteht, müssen Investor*innen zum Bau von Sozialwohnungen verpflichtet werden
923 können. Und zwar zu solchen, die dauerhaft als solche abgesichert werden.

924 Denn noch immer fallen mehr Sozialwohnungen, die sich in Privateigentum
925 befinden, aus der Mietpreisbindung als neue entstehen. Auf Landesebene kämpfen
926 wir deshalb dafür, dass Mieten in bestehenden Sozialwohnungen gesenkt,
927 Mieter*innen besser geschützt und Belegungsbindungen erhalten werden. Der alte

928 Soziale Wohnungsbau muss endlich um betrügerisch aufgeblähte Baukosten bereinigt
929 werden. Diese können zurzeit mit Duldung des Landes voll auf die Mieten umgelegt
930 werden (Kostenmiete). Genauso wie Kredite, die einmal zum Bau der Häuser
931 aufgenommen wurden, aber mittlerweile abbezahlt sind. Wir fordern einen sozialen
932 Mietendeckel und damit Mietabsenkungen auch für alle Sozialmieter*innen. Wir
933 fordern, dass nicht länger am Bedarf vorbei gebaut wird, sondern der Wohnraum
934 geschaffen wird, der auch wirklich gebraucht wird - Mietwohnungen und keine
935 Eigentumswohnungen.

936 **Stadt gerecht verteilen: Der Boden gehört uns** 937 **allen!**

938 Etwas mehr als 2800 Fußballfelder - so groß ist Friedrichshain-Kreuzberg. 2800
939 Fußballfelder sind der Grund und Boden auf dem wir leben. Ein kostbares Gut, das
940 begrenzt und nicht vermehrbar ist. Etwas, das uns allen und nicht einzelnen
941 gehören sollte! Denn von seinem Besitz und dem dafür zu zahlenden Preis hängt
942 letztlich ab, welche Wohnungen für wen gebaut werden, welche Miete wir zahlen
943 müssen, ob es ausreichend Sport- oder Grünflächen gibt, Schulen oder Kitas,
944 öffentlichen Raum. In den letzten Jahren sind die Bodenpreise durch die Decke
945 gegangen. Bedauerlicherweise wurde in den letzten Jahrzehnten viele Grundstücke
946 privatisiert und an Investor*innen verramscht. Deshalb ist es höchste Zeit für
947 einen Paradigmenwechsel: Öffentlicher Grund und Boden soll dem Wohl der
948 Allgemeinheit dienen und nicht den Profiten weniger! Grundstücke, die noch dem
949 Bund, dem Land, dem Bezirk oder öffentlichen Unternehmen wie der BSR oder der
950 Deutschen Bahn gehören, müssen in kommunales Eigentum überführt oder behalten
951 werden. Doch auch beim (Weiter)Verkauf von privaten oder bereits privatisierten
952 Flächen sollten Kommunen und Land den ersten Zugriff haben.

953 Wir unterstützen deshalb Ideen wie den Community Land Trusts (Community =
954 Gemeinschaft, Gemeinde, Öffentlichkeit; Land= Grundstück, Grundbesitz, Boden;
955 Trust= Vertrauen, Stiftung, Absicherung) und setzen sie bei uns im Bezirk auch
956 um. Mit unserer Unterstützung ist ein solcher Community Land Trust, die
957 Stadtbodenstiftung, gegründet worden. Ziel ist es, Immobilien dem
958 profitorientierten Markt zu entziehen und in eine zivilgesellschaftlich
959 gelenkte, gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zu überführen. Bei den
960 erworbenen Immobilien werden Gebäude vom Boden getrennt. Die Stiftung behält den
961 Boden für 99 Jahre, den sie treuhänderisch als Gemeingut verwaltet und an
962 gemeinwohlorientierte Träger und Projekte vergibt. Wir wollen weiterhin solche
963 Ansätze und Projekte aus Friedrichshain-Kreuzberg heraus anschieben, denn der
964 Boden gehört uns allen!

965 **Nachverdichtung nachhaltig steuern**

966 Friedrichshain-Kreuzberg ist nicht nur baulich bereits stark verdichtet, sondern
967 weist auch die höchste Bevölkerungsdichte der ganzen Stadt auf. Deshalb wäre es
968 ein falsches Versprechen zu behaupten, der Mangel an Wohnraum in unserem Bezirk
969 ließe sich allein durch Nachverdichtung, also Neubau, beheben. Dennoch
970 akzeptieren wir eine maßvolle und klimagerechte Nachverdichtung, wenn
971 sichergestellt werden kann, dass das Richtige gebaut wird, nämlich preiswerter
972 Wohnraum oder fehlende Infrastruktur und wenn die frühzeitige Beteiligung der
973 betroffenen Anwohner*innen schon bei der Planung gewährleistet wird. Hierfür
974 braucht es endlich gesetzliche Steuerungsinstrumente, auch um die vielen grünen
975 Innenhöfe durch den vorausschauenden Einsatz von bauplanungsrechtlichen
976 Instrumenten schützen zu können.

977 Insbesondere in Friedrichshain, darf mangels gültiger Bebauungspläne häufig nach
978 § 34 des Baugesetzbuches gebaut werden. Das heißt nichts anderes, als das
979 Bauherr*innen ohne jegliche Beteiligung oder Einflussmöglichkeiten des Bezirks
980 oder der Öffentlichkeit bauen können. Wenn sich ein Gebäude in der Art (z.B.
981 „Wohnen“) und im Maß (u.a. der Höhe) der Nutzung in die nähere Umgebung einfügt,
982 muss es genehmigt werden. Weitere Auflagen, etwa zur Errichtung sozialer
983 Infrastruktur, für Grünflächen oder sozialverträgliche Mieten können nicht
984 gemacht werden. Das muss der Bund ändern, indem auch hier verbindliche Vorgaben
985 gegenüber den Bauherr*innen gemacht werden können oder der § 34 Baugesetzbuch
986 ganz abgeschafft wird.

987 Es darf nicht sein, dass landeseigene Wohnungsbaugesellschaften ihre Pläne nach
988 § 34 ohne Beteiligung und Mitsprache von Bezirk und Anwohner*innen durchsetzen.
989 Deshalb muss in Friedrichshain-West das vereinbarte Beteiligungsverfahren
990 fortgesetzt und die Bedarfe der Anwohner*innen berücksichtigt werden.

991 Ebenso wollen wir, dass Planungen für öffentliche Infrastruktur wie neue
992 Schulen, Kitas, kommunale soziale und kulturelle Einrichtungen, Spiel- und
993 Sportplätze sowie Grünflächen endlich in den Mittelpunkt gerückt werden. Der
994 Gestaltungsspielraum für eine soziale Stadtentwicklung muss endlich ganz
995 ausgeschöpft werden können und darf nicht von der Senatsfinanzverwaltung
996 ausgebremst werden. Statt für neue Autobahnen müssen Flächen endlich auch für
997 öffentliche Nutzungen angekauft oder notfalls enteignet werden.

998 **Lebenswerte Kieze: die Mischung macht's**

999 Unser Bezirk ist bekannt für die Kreativität und Experimentierfreudigkeit seiner
1000 Bewohner*innen. Leben in Friedrichshain-Kreuzberg bedeutet, mehr als nur hier
1001 Wohnen, Studieren oder Arbeiten. Die Attraktivität unseres Bezirks resultiert
1002 eben nicht nur aus dem Flair seiner Altbauquartiere oder der inzwischen
1003 hochgehandelten Gründerzeitwohnungen, sondern vor allem aus seiner
1004 Vielfältigkeit und Diversität, den Möglichkeiten hier „anders“ zu leben
1005 (wohnen), den zahlreichen Freiräumen und alternativen Angeboten, die sich hier
1006 auf engstem Raum im Laufe der Jahre/Jahrzehnte entwickelt haben. Doch für die
1007 Entfaltung der vielen Ideen und Projekte sind Freiräume nötig, die aber immer
1008 mehr unter ökonomischen Verwertungsdruck geraten. Ohne die vielfältigen
1009 Experimentierfelder und Gelegenheiten, einfach mal »loszuliegen«, wäre Berlin
1010 nicht, was es ist. Mit dem Verlust dieser Möglichkeiten würde die Stadt auch
1011 einen großen Teil ihres besonderen Charakters und Charmes verlieren. Dem werden
1012 wir mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln etwas entgegensetzen.

1013 **Kiezstrukturen vor Verdrängung schützen**

1014 Unsere Kieze leben von der bunten Mischung an Kleingewerbe, Betrieben, Kitas,
1015 sozialen sowie kulturellen Projekten. Doch seit einigen Jahren schon haben sie
1016 mit explodierenden Gewerbemieten zu kämpfen, die insbesondere nichtkommerzielle
1017 Projekte und all jene in ihrer Existenz bedrohen, deren Geschäftsmodell nicht
1018 auf maximalen Umsatz oder hohe Gewinnspannen ausgerichtet ist. Lebendige
1019 Vielfalt droht so durch Monokulturen verdrängt zu werden. Wir wollen keine
1020 reinen Gastro- und Boutiquenviertel, sondern gemischte Versorgungsstrukturen und
1021 Angebote für die Bevölkerung – auch im Sinne einer ökologischen Stadt der kurzen
1022 Wege.

1023 Gemeinsam mit den Gewerbetreibenden und Initiativen vor Ort setzen wir uns für
1024 den Erhalt der kleinteiligen Kiezstrukturen ein. Deshalb muss das

1025 Gewerbemietrecht endlich geändert und zu einem sozialen Gewerbemietrecht
1026 umgebaut werden. Hierzu zählt die Ausweitung des Milieuschutzes auf
1027 Kleingewerbe, kulturelle und soziale Infrastruktur. Wir fordern eine
1028 Gewerbemietpreisbremse und einen besseren Kündigungsschutz für
1029 Gewerbemieter*innen. Unter grüner Federführung hat Berlin hierzu mehrere
1030 Bundesratsinitiativen gestartet. Wir setzen uns dafür ein, dass auf Landesebene
1031 nach dem Mietendeckel für Wohnen ein entsprechender Deckel auch für Gewerbe
1032 eingeführt wird.

1033 Das von uns im Bezirk auf den Weg gebrachte Gewerbeflächensicherungskonzept
1034 wollen wir weiter stärken und auf die spezifischen Bedürfnisse in den Kiezen
1035 anpassen. Im Bezirk haben wir eine Beratungsstelle für Gewerbemieter*innen
1036 eingeführt und wollen dieses Modell weiter ausbauen. Unser Ziel ist nicht nur
1037 der Erhalt der von Verdrängung bedrohten bereits bestehenden Gewerbehöfe in
1038 privatem Eigentum, sondern darüber hinaus die Etablierung neuer kommunaler
1039 Gewerbehöfe. Der erfolgreiche Ankauf der Lausitzer Straße 10/11 und die
1040 Sicherung des Gewerbeanteils auf dem Ratibor-Areal sind dabei erste wichtige
1041 Erfolge.

1042 Den Plänen des Signakonzerns, das Karstadtgebäude am Hermannplatz abzureißen und
1043 dafür eine monumentale Replik aus den 1920er Jahre zu bauen, stehen wir kritisch
1044 gegenüber. Das würde vor allen die Nutzfläche, aber auch die Rendite für die
1045 Signa-Kapitalanleger*innen erhöhen. Ein solcher Neubau könnte zu einer massiven
1046 Verdrängung der bisherigen Kiez- und Gewerbestrukturen führen. Wir finden es
1047 falsch, wenn der Senat die Zuständigkeit für das Vorhaben an sich zieht. Den
1048 Kuhhandel Baurecht gegen das Versprechen einer kurzfristigen und nicht
1049 nachhaltigen Sicherung von Arbeitsplätzen lehnen wir ab. Wir befürworten
1050 stattdessen einen ergebnisoffenen und transparenten Beteiligungsprozess unter
1051 Einbeziehung der Anwohner*innen, Arbeitnehmer*innen und Gewerbetreibenden vor
1052 Ort.

1053 **Freiräume behalten und neu erobern**

1054 Zahlreiche frühere Zwischennutzungen sind mittlerweile zum festen Bestandteil
1055 der alternativen Lebens- und Wohnformen geworden, die nach der Wende und dem
1056 ausbleibenden Hauptstadtboom auch in Friedrichshain-Kreuzberg für alternative
1057 Zwecke und Projekte genutzt werden konnten. Solche Freiräume sind rar geworden,
1058 die vorhandenen oftmals bedroht durch steigenden Verwertungsdruck, Verdichtung
1059 oder Verkauf. Umso wichtiger ist es, diese Räume zu erhalten und abzusichern.
1060 Denn gerade Clubs, soziale und kulturelle Projekte, alternative Einrichtungen
1061 und Veranstaltungsorte prägen den Charakter unseres Bezirks entscheidend. So
1062 etwa das RAW-Gelände an der Revaler Straße, auf dem sich zahlreiche
1063 Künstler*innen, Kulturschaffende, Galerien, Clubs, ein Kinder- und Jugendzirkus,
1064 die einzige freie Skatehalle Berlins und viele andere niedergelassen haben, das
1065 seit nunmehr vielen Jahren vielleicht der zentrale soziokulturelle Freiraum im
1066 immer weiter verdichteten Friedrichshain ist. Es ist bislang ein Gegenentwurf
1067 zur Büro- und Entertainmentwüste an der Spree auf der anderen Seite der
1068 Warschauer Straße. Doch auch der Erhalt dieses Freiraums war in Gefahr, nachdem
1069 das Gelände zu einem hohen Preis verkauft wurde. Hier jedoch konnte der Bezirk
1070 in Verhandlungen mit den neuen Eigentümer*innen über das Baurecht unter
1071 Einbeziehung der Akteur*innen auf dem Gelände und der umliegenden Kieze eine
1072 Perspektive zur langfristigen mietvertraglichen Absicherung eines
1073 selbstverwalteten Soziokulturellen Zentrums unter dem Dach der GSE als

1074 gemeinwohlorientierter Treuhänderin des Landes Berlin entwickeln. Im Rahmen des
1075 Bebauungsplanverfahrens gilt es nun, dies abzusichern.

1076 Ohne solche Freiräume, in denen experimentiert und den gesellschaftlichen
1077 Zwängen entkommen werden kann, wäre Friedrichshain-Kreuzberg ein Bezirk wie
1078 jeder andere. Bestehende Freiräume müssen verteidigt und neue Freiräume
1079 erarbeitet werden. Das wird mit steigenden Preisen immer schwerer. Um einer
1080 Mangelsituation in der sozialen und kulturellen Infrastruktur entgegenwirken zu
1081 können, sollten die Bezirke wichtige Grundstücke ankaufen können. Dafür
1082 benötigen sie ausreichende Mittel durch das Land Berlin. Nur durch eine
1083 vorausschauende Liegenschaftspolitik auch in den Kiezen sichern wir Flächen, die
1084 dringend für die öffentliche Infrastruktur benötigt werden.

1085 **Kiezverträglicher Tourismus: Damit Xhain Xhain** 1086 **bleibt**

1087 Das Jahr 2020, in dem die Covid-19-Pandemie den Tourismus in weiten Teilen zum
1088 Erliegen brachte, hat uns dabei deutlich vor Augen geführt, wie abhängig viele
1089 der von uns selbst genutzten und geschätzten (sub)kulturellen und
1090 gastronomischen Angebote von Besucher*innen aus dem In- und Ausland sind.
1091 Andererseits aber auch, wie entspannend es sein kann, wenn aus den Massen Wenige
1092 werden und Begleiterscheinungen des Overtourism sich reduzieren. Es ist aber
1093 sehr wahrscheinlich, dass der Städtetourismus wieder zunehmen wird. Die
1094 Zwischenzeit muss genutzt werden, um die bestehenden Probleme anzugehen.

1095 **Nutzungskonflikte kooperativ lösen**

1096 Bis Ende 2019 stiegen die Besucher*innenzahlen insbesondere in den
1097 Innenstadtbezirken wie Friedrichshain-Kreuzberg kontinuierlich, jeweils
1098 euphorisch gefeiert vom Berliner Tourismusmarketing Visit Berlin. Parallel dazu
1099 steigt seit Jahren die Zahl der Bewohner*innen, die in Untersuchungen angeben,
1100 sich durch Tourist*innen eingeschränkt oder gestört zu fühlen. In Kreuzberg
1101 waren dies vor dem Einbruch durch die Coronakrise 38% und in Friedrichshain 32%.

1102 Andererseits hat sich der Tourismus inzwischen zu einem der wichtigsten
1103 Wirtschaftssektoren für Friedrichshain-Kreuzberg entwickelt, der vielen ihr
1104 Auskommen sichert und auch Kleinunternehmer*innen mit kreativen Geschäftsideen
1105 eine langfristige Perspektive bietet und für Kultur, Subkultur und Clubs
1106 notwendig zum Überleben ist. Viele dieser Angebote nutzen und schätzen die
1107 Xhainer*innen selbst - am Tag und auch bei Nacht. Auch sind es nicht nur die
1108 sogenannten EasyJet-Tourist*innen, die hier „die Sau rauslassen“ und für Müll,
1109 Lärm, vollgepinkelte Hauseingänge, ruppiges Gedrängel verantwortlich gemacht
1110 werden können. Jedoch schafft die schiere Menge an Besucher*innen in Kombination
1111 mit einer ihr nicht gewachsenen Infrastruktur, zahlreiche Probleme, die
1112 angegangen werden müssen.

1113 Wir brauchen mehr und vor allem kostenlose öffentliche Toiletten, insbesondere
1114 an stark frequentierten Orten und an den Hotspots des Nachtlebens, ergänzt bei
1115 Bedarf durch temporäre Anlagen, - z.B. die bereits erfolgreich erprobten
1116 Trockentoiletten mit ökologischem Mehrwert. Zudem finden wir: wer großflächig im
1117 öffentlichen Raum Tische und Stühle aufstellt, der muss auch eine Toilette zur
1118 Verfügung stellen. Wenn eine deutliche Häufung von Beschwerden wegen Verstößen,
1119 etwa wegen Lärm vorliegt, dann sollte auch eine stärkere Sanktionierung von
1120 Gewerbetreibenden kein Tabu sein. Denn gute Nachbar*innenschaft funktioniert
1121 nur, wenn gegenseitig Rücksicht genommen wird. Kahlschlaginstrumente wie

1122 Sperrstunden lehnen wir - abgesehen von Ausnahmesituationen etwa während einer
1123 Pandemie - weiterhin ab. Häufigere Reinigungsgänge durch die BSR von besonders
1124 stark frequentierten Orten, insbesondere der innerstädtischen Hotspot-Gebiete,
1125 sind wichtig. Die höheren Reinigungskosten dürfen aber nicht mehr auf die
1126 Anwohner*innen umgelegt werden, die unter den Folgen des Massentourismus
1127 leiden und gleichzeitig für die Beseitigung der Folgen anteilig bezahlen sollen.
1128 Kiezläufer*innen tragen zur direkten und niedrigschwelligen Ansprache von
1129 „lärmenden“ Personen bei, um Lärmkonflikte möglichst frühzeitig und ohne eine
1130 dauerhafte Polizeipräsenz aufzulösen.

1131 Die hierzu notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen konnten und
1132 können vom Bezirk allein nicht aufgebracht werden. Deshalb fordern wir, dass ein
1133 Teil der Einnahmen aus dem Tourismus, die bislang ausschließlich dem Land zugute
1134 kommen, den besonders vom Tourismus betroffenen Bezirken zur Verfügung gestellt
1135 werden. Wir fordern eine kontinuierliche Bürger*innenbeteiligung im Bereich
1136 Tourismus durch einen Bürger*innenbeirat mit Mitsprache- und
1137 Mitbestimmungsrechten auf Landes- und Bezirksebene, der auch als Frühwarnsystem
1138 fungieren kann. Es braucht auch die Einführung eines nachhaltigen
1139 Reisebusverkehrsmanagements, insbesondere um das Zuparken des öffentlichen Raums
1140 zu beenden und Verkehrsimmissionen zu vermindern. Ebenso muss eine Umstellung
1141 der Hop-on-Hop-off-Busse und der Ausflugsdampfer auf umweltfreundliche
1142 Antriebssysteme erfolgen. Ein Modellprojekt mit digitalen Kartendiensten soll
1143 außerdem Besucher*innen z.B. durch Pop-Up Anzeigen Hinweise auf das Wohnumfeld
1144 geben können und so Rücksichtnahme fördern.

1145 **Lebenswerte Nachbarschaft statt Disneyland**

1146 Städtische Räume und Ressourcen werden von Tourist*innen und Einheimischen
1147 zunehmend ähnlich genutzt. Die Grenzen zwischen touristischer und nicht-
1148 touristischer Aktivität verschwimmen immer mehr. Städtetourist*innen wollen in
1149 das Alltagsleben eintauchen, für einen temporären Zeitraum Teil der
1150 Nachbar*innenschaft sein. Sie suchen das Authentische und nicht das perfekte
1151 Postkartenmotiv. Gerade in Friedrichshain-Kreuzberg lässt sich das seit Jahren
1152 feststellen.

1153 Längst ist der Tourismus dadurch zu einem raumprägenden Faktor und alltäglichen
1154 Phänomen in vielen Stadtteilen geworden. Der Overtourism verändert das Bild
1155 unserer Kieze. Neben klassischen Verträglichkeitsproblemen wie zunehmende Lärm-
1156 und Müllbelästigung verändern sich zunehmend auch die gewachsenen lokalen
1157 Strukturen und mit ihnen die Lebenswelten der Kieze: Mietwohnungen werden als
1158 Ferienwohnungen zweckentfremdet, die oft bunt gemischte Einzelhandelsstruktur
1159 geht verloren und das gewerbliche Angebot richtet sich zunehmend an den
1160 Bedürfnissen bzw. der Nachfrage der Besucher*innen aus. So führt etwa der
1161 ohnehin schon stark gestiegenen Druck auf die Gewerbemieten in Berlin in
1162 Kombination mit der vermeintlichen Attraktivität der stark frequentierten
1163 Hotspot-Gebiete dazu, dass kleingewerbliche Strukturen nicht mehr mithalten
1164 können. Das führt dann zur Aufgabe des Gewerbes oder zur Anpassung des Angebots,
1165 um mehr Umsatz zu generieren – beides verändert die Kiezstruktur.

1166 Immer mehr Eigentümer*innen – zunehmend in Form von Immobilienfonds – nutzen das
1167 völlig unregulierte Gewerbemietrecht aus, um kurzfristige Mietsteigerungen
1168 durchzusetzen und leistungslos als Gewinn abzuschöpfen. Diese negativen Folgen
1169 schaden unserem Bezirk massiv und müssen in den unterschiedlichen Politikfeldern
1170 gemeinsam bekämpft werden. Entscheidend ist die Verhinderung von gastronomischen,

1171 touristischen und anderen gewerblichen Monostrukturen durch bauleitplanerische
1172 Instrumente. Hierbei gehören auch bestehende Planungen, etwa von zusätzlichen
1173 Hotels oder sonstigen Beherbergungsbetrieben auf den Prüfstand. Dabei dürfen auch
1174 Maßnahmen wie Entschädigungszahlungen und der Tausch von Grundstücken kein Tabu
1175 mehr sein, um große Neuansiedlungen von Hotels oder Hostels in stark belasteten
1176 Kiezen zu verhindern.

1177 Um eine aktiven Steuerung gewährleisten zu können, fordern wir die Aufstellung
1178 eines Berliner Hotelentwicklungsplans und eine Neuausrichtung der Aktivitäten
1179 von Visit Berlin, wobei insbesondere die Senatsvorgabe eines jährlichen
1180 Besucher*innenzuwachses abgeschafft werden muss. Um gegen illegale
1181 Ferienwohnungen anzugehen, muss die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots-
1182 Gesetzes strenger werden - hierfür braucht es mehr Personal, um das bestehende
1183 Vollzugsdefizit zu beenden. Des Weiteren regen wir eine Kartierung der
1184 Gewerbestrukturen in den Kiezen an und fordern die konsequente Anwendung des §
1185 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Wohngebieten, d.h. die Untersagung von
1186 zusätzlichen gastronomischen oder touristischen Angeboten, wenn sie nach
1187 „Anzahl, Lage, Umfang“ nicht mehr der Gebietsversorgung dienen, sondern bereits
1188 bestehende Ansätze von touristischen Monokulturen ausweiten. Zudem werden wir
1189 weiterhin auf die Einführung eines sozialen Gewerbemietrechts oder die
1190 Ausweitung des Milieuschutzes auf Kleingewerbe drängen.