

Antrag 47/II/2019**Jusos LDK****Der Landesparteitag möge beschließen:****Empfehlung der Antragskommission****Erledigt bei Annahme 46/II/2019 (Konsens)****Think Big, Think Social, Think Outside the Box: Neue Wege gegen die Berliner Wohnungskrise**

1 Die Bautätigkeit in Berlin muss erhöht werden. Der stetig wachsende Bedarf an neuem Wohnraum und das geringe Angebot für kleine und mittlere Einkommen in der Innenstadt müssen zu einer Intensivierung des Baus neuer Wohnungen führen. Der Erfolg von R2G wird maßgeblich von der erfolgreichen Bewältigung der Wohnungskrise abhängen. Deshalb müssen der politische Wille und die administrativen Fähigkeiten dringend gesteigert werden. Gleichzeitig müssen die Kriterien bei Neubauten überarbeitet werden, sodass dem steigenden Bedarf Rechnung getragen wird. So sollten beispielsweise die Kriterien bei der maximalen Höhe eines Gebäudes angepasst werden. Höhere Gebäude schaffen insbesondere in den Innenstadtlagen eine Maximierung an Wohnfläche auf begrenzter Baufläche.

16 Ein wichtiger Bestandteil bei der Planung von Neubauten muss auch die Anpassung auf die dramatischen Auswirkungen der Klimakrise sein. So werden aufgrund der zunehmenden Extremwetterereignisse zum Beispiel große Grün- und Wasserflächen u.a. zur Kühlung benötigt. Verschattung muss künftig eine wichtigere Rolle spielen in der Planung spielen. Frischluftschneisen, die kühlere Luft vom Umland in die Stadt führen dürfen nicht bebaut werden, da sonst der natürlichen Luftzirkulation in der Stadt quasi den Motor abstellt. Die Planung von Gebäuden muss zudem die Reduktion der umweltschädlichen Auswirkungen und des Verbrauch von endlichen Ressourcen zum Ziel haben. Klar ist: der Mangel an Wohnraum und hohe ökologische Kriterien dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Think Big!

32 Für die Berliner Wohnungskrise müssen Lösungen gefunden werden, die ihrem Ausmaß gerecht werden. Privaten Wohnungsbesitz in kommunale Hand zu überführen, steigende Mieten einzufrieren und Zweckentfremdung entschieden zu bekämpfen sind alles dringend notwendige Maßnahmen. Die obszönen Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen und die Verzweiflung mittlerweile vieler Menschen, die sich von Zwischenmiete zu Zwischenmiete hangeln, zeigen jedoch, dass all diese Maßnahmen ohne die Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum langfristig Tropfen auf heißem Beton bleiben. Wir brauchen Großprojekte, und zwar viele. Die erneut aufgeflammete Debatte um die Randbebauung des Tempelhofer Feldes und die Idee eines neuen Stadtquartiers in Buch sind dringend benötigte Impulse. Wir unterstützen die schnellstmögliche Umsetzung beider Ideen entschlossen. In einer Stadt, die (selbstverschuldeter Weise) immer noch unter

49 den Traumata des BER und des Stadtschlusses leidet, sto-
50 ßen Großprojekte jedoch schnell auf pauschale Gegen-
51 wehr. Zu kompliziert, zu teuer, unsinnig, Bauen ist schön
52 aber bitte nicht bei mir vor der Tür. Wollen wir die Bür-
53 ger*innen davon überzeugen, dass Rot-Rot-Grün als pro-
54 gressives Projekt diese Stadt nachhaltig gestalten kann,
55 muss mit dieser Mentalität Schluss sein.

56 Auch die finanzielle Situation des Landes Berlin wirkt
57 sich negativ auf etwaige Großprojekte aus. Aktuell hat
58 Berlin verhältnismäßig große Handlungsspielräume. Mit
59 dem Inkrafttreten der kommunalen Schuldenbremse ab
60 2020 verschwindet jedoch die volkswirtschaftlich sinn-
61 volle Möglichkeit, die aktuelle Niedrigzinsphase zu nut-
62 zen, um Kredite für große Zukunftsinvestitionen aufzu-
63 nehmen. Zudem werden die Prognosen für die Einnah-
64 men pessimistischer: für das Haushaltsjahr 2021 wird der-
65 zeit wieder eine Verschuldung prognostiziert. Für die Ju-
66 sos bleibt nach wie vor das Ziel, die Schuldenbremse abzu-
67 schaffen. Solange dies jedoch noch nicht der Fall ist, gibt
68 es Wege auch trotz dieses Damoklesschwertes Großpro-
69 jekte im Wohnungsbau voranzutreiben.

70 Ein Beispiel, wie Großprojekte im Wohnungsbau sozial,
71 inklusiv und sowohl für die Mieter*innen als auch für
72 den Staat finanzierbar gestaltet und umgesetzt werden
73 können, ist die Seestadt Aspern in Wien. Auf sozialde-
74 mokratische Initiative und unter sozialdemokratischer Fe-
75 derführung entsteht in Wien ein komplett neues Stadt-
76 quartier, das Wohnraum für über 20.000 Menschen und
77 über 25.000 neue Arbeitsplätze schafft. Die Mietwoh-
78 nungen sind im Sinne des sozialen Wohnungsbaus preis-
79 gebunden. Die soziale Durchmischung wird durch einen
80 Mix aus studentischem Wohnen, betreutem Wohnen, so-
81 zialem Wohnungsbau und regulärem Wohnungsbau ak-
82 tiv gestaltet. Die Gebäude entsprechen höchsten ener-
83 getischen und ökologischen Standards. Verkehrskonzepte
84 wurden in den Planungen fest verankert. Parallel zum
85 Wohnraum entsteht ein Netzwerk aus sozialer Infrastruk-
86 tur mit Schulen, Kitas und Freizeitangeboten. Selbst die
87 Läden, die sich in der planerisch eigens angelegten Ein-
88 kaufstraße ansiedeln, werden gesteuert, sodass nicht nur
89 Einkaufsmöglichkeiten für ein bestimmtes, wohlhaben-
90 des Klientel entstehen.

91 Auch in der Finanzierung der Seestadt Aspern ist Wien
92 neue Wege gegangen. Während öffentlich-private-
93 Partnerschaften in Deutschland im Endeffekt meistens
94 bedeuten, dass Private profitieren und der Staat auf
95 den Mehrkosten sitzen bleibt, hat Wien ein Modell ge-
96 gefunden, in dem öffentlich-private-Partnerschaft heißt:
97 Private bauen und der Staat bestimmt anhand seiner
98 Bedürfnisse zu welchen Bedingungen. Das Grundstück
99 der Seestadt ist im Besitz der Wien 3420 Aspern De-
100 velopment AG, welche gleichzeitig als eigenständiges
101 Planungs- und Entwicklungsbüro für die Seestadt agiert.

102 Die Wien 3420 gehört zu 73,6% der Wirtschaftsagentur
103 Wien (ein Wirtschaftsförderungsfonds der Stadt Wien,
104 der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, der Erste
105 Bank der österreichischen Sparkassen AG und der Wirt-
106 schaftskammer Österreich) und zu 26,4% der staatlichen
107 Bundesimmobiliengesellschaft. Diese Partner haben
108 das Geld zur Verfügung gestellt, mit dem das jetzige
109 Grundstück der Seestadt gekauft und zusammengeführt
110 wurde. Zur Entwicklung wurde das Areal anhand eines
111 stadtplanerischen und architektonischen Masterplans
112 in Gebäude-große Parzellen unterteilt. Diese Teilgrund-
113 stücke wurden dann jeweils in Wettbewerbsverfahren,
114 in denen die gewünschten Kriterien wie soziale Durch-
115 mischung von der Wien 3420 vorgegeben wurden, für
116 Private ausgeschrieben. Manche Parzellen wurden auch
117 an kommunale Wohnungsbauunternehmen zum Bau
118 traditioneller Wiener Gemeindebauten, oder an die Stadt
119 Wien für den Schul- und Kitabau, abgegeben. So muss der
120 Staat zwar in die Grundstücke der Seestadt investieren,
121 den Wohnungsbau übernehmen aber zum Großteil
122 private Unternehmen zu vorgeschriebenen Kriterien.
123 Für Berlin muss die Seestadt Aspern ein leuchtendes
124 Beispiel sein. Wir fordern deshalb die Entwicklung neu-
125 er Stadtquartiere am Stadtrand unter sozialen Gesicht-
126 punkten. Der Vorschlag eines neuen Stadtquartiers in
127 Buch kann ein solches Projekt sein, darüber hinaus müs-
128 sen jedoch alle weiteren Potenziale für ambitionierte
129 Wohnungsbauprojekte identifiziert werden. Wir fordern
130 deshalb die Gründung einer Berliner Immobilien Entwick-
131 lungs Agentur. Anders als die Berliner Immobilien Ma-
132 nagement GmbH (BIM), die einzelne Liegenschaften le-
133 diglich verwaltet, soll diese Agentur nach dem Vorbild der
134 Wien 3420 neue Stadtquartiere planen und entwickeln.
135 Zum Erwerb der benötigten Grundstücke müssen alle öf-
136 fentlichen Akteure in die Pflicht genommen werden. Die
137 Investitionsbank Berlin (IBB), die Kreditbank für Wieder-
138 aufbau (KfW) und das Land Berlin sollen an der Agentur
139 beteiligt werden und die nötigen finanziellen Mittel be-
140 reitstellen. Auch der Bund muss in Form der Bundesan-
141 stalt für Immobilienangelegenheiten (BImA) in die Pflicht
142 genommen werden, um die Kommunen und Länder ak-
143 tiv bei der Bewältigung der Wohnungskrise unterstützen.
144 Die Industrie und Handelskammer Berlin (IHK) kann ge-
145 gebenenfalls nach dem Beispiel der Wirtschaftskammer
146 Österreich als Partner herangezogen werden. Durch eine
147 solche Verteilung der Investitionen und finanziellen Last
148 auf viele Schultern, wird eine einseitige und langfristig po-
149 tentiell gefährdende Belastung des Berliner Landeshaus-
150 haltes vermieden. Die Grundstücke sind sowohl den lan-
151 deseigenen Wohnungsbaugesellschaften, als auch Privaten
152 durch Wettbewerbsverfahren mit festgeschriebenen
153 Kriterien wie Mietpreisbindung, sozialem Wohnungsbau
154 und sozialer Durchmischung in Erbpacht zum Wohnungs-

155 bau zur Verfügung zu stellen.

156 **Think Social!**

157 Um sozialgerechten Neubau zu schaffen, müssen wir
158 neue Maßstäbe setzen. Neben einer bezahlbaren Mie-
159 te, müssen zur Einrichtung neuer Stadtquartiere auch
160 Methoden wie beispielsweise das Quartiersmanagement
161 gehören. Nur durch den Aufbau nachbarschaftlicher Ver-
162 bindungen werden aus den Neubausiedlungen Kieze.

163 Zudem ist darauf zu achten, dass innerhalb der neuen
164 Quartiere, und auch generell innerhalb der landeseigenen
165 Wohnungsbaugesellschaften eine noch stärkere Flexibil-
166 tät gewährleistet werden kann. Tauschportale sind erst
167 der Anfang, denn es muss selbstverständlich werden, je-
168 derzeit den Wohnraum an die persönliche Situation an-
169 passen und zum Beispiel auf altersgerechten Wohnraum
170 zurückgreifen zu können.

171 Sozialer Neubau heißt für uns auch, dass er sozial gerecht
172 verteilt wird. Wir fordern eine Strategie gegen Diskrimi-
173 nierung auf dem gesamten Wohnungsmarkt, unmittelbar
174 in den landeseigenen Gesellschaften.

175 **Think Outside the Box!**

176 Unsere Lösungen gegen die Berliner Wohnungskrise dür-
177 fen nicht allein auf Großprojekte fixiert sein. Wir brauchen
178 maßgeschneiderte Lösungen für jeden freie Fläche und
179 müssen noch stärkere Bemühungen daran setzen, neue
180 freie Flächen zu identifizieren und zu erschließen. Lösun-
181 gen auf den Dächern dieser Stadt gehören hierbei genau-
182 so hinzu, wie kurzfristige Vermietung vor dem Abriss von
183 Objekten. Wir fordern, eine höhere personelle Ausstat-
184 tung der Verwaltung um solche Lösungen möglich zu ma-
185 chen.

186 **Forderungen:**

187 Die Planung neuer Stadtquartiere muss in Berlin zügig
188 vorangetrieben werden. Ein großes Angebot von bezahl-
189 baren Wohnungen, ein ausgewogener sozialer Mix und
190 der Einbezug klimawissenschaftlicher und gesundheits-
191 wissenschaftlicher Forschungsergebnisse sollen hierfür
192 die Maßstäbe sein.

193 Den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Woh-
194 nungsbaugenossenschaften und und anderen gemein-
195 wohlorientierten Wohnungsunternehmen soll der Zu-
196 gang zu Bauflächen erleichtert werden. Hierfür müssen
197 die rechtlichen und finanziellen Bedingungen weiter ver-
198 bessert werden. Gleichzeitig müssen Kriterien entwickelt
199 werden, die die Gemeinwohlorientierung festlegen.

200 Neue Stadtquartiere müssen so geplant werden, dass die
201 Gebäude sich gegenseitig verschatten. Ebenso müssen die
202 Fassaden und Dächer begrünt und größere Wasserflächen
203 implementiert werden.

204 Wir fordern außerdem den Einsatz für eine Verbesserung
205 der finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen für
206 bezahlbares Wohnen in der EU und einen verstärkten
207 Austausch der Landesverwaltungen mit anderen anderen

208 Großstädten bei der Konzeption und der Weiterentwick-
209 lung der Kriterien neuer Bauprojekte.
210 Wir unterstützen eine Randbebauung des Tempelhofer
211 Feldes unter Einbezug der Anwohner*innen und der Zivil-
212 gesellschaft.
213 Wir unterstützen den Bau eines kommunal gesteuerten
214 Stadtquartiers in Buch.
215 Wir fordern die Gründung einer Berliner Immobilien Ent-
216 wicklungs Agentur. Unter Beteiligung von IBB, KfW, dem
217 Land Berlin sowie ggf. BImA und IHK soll diese Flächen für
218 den Neubau neuer Stadtquartiere identifizieren und er-
219 werben. Die Agentur soll neue Stadtquartiere planen und
220 entwickeln, und Grundstücke sowohl den landeseigenen
221 Wohnungsbaugesellschaften, als auch Privaten unter so-
222 zialen Auflagen in Erbpacht zur Verfügung stellen.
223 Für alle größeren Neubauprojekte muss verpflichtend
224 ein Konzept zum nachbarschaftlichen Zusammenwach-
225 sen vorhanden sein, das zum Beispiel Methoden wie das
226 Quartiersmanagement beinhaltet
227 Innerhalb der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft-
228 ten muss die Anpassung des Wohnraums an die Lebenssi-
229 tuation leichter und besser werden. Wir fordern den Aus-
230 bau von Tauschbörsen und anderen Instrumenten
231 Wir kämpfen gegen Diskriminierung auf dem Wohnungs-
232 markt. Daher fordern wir ein Konzept gegen Diskriminie-
233 rung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften