Berliner Sozialgipfel

Positionspapier

Wohnen und Mieten

www.Berliner-Sozialgipfel.de

www.awoberlin.de
www.berliner-mieterverein.de
www.berlin.dgb.de
www.hvd-bb.de
www.ngg-ost.de
www.sovd-bbg.de
www.vdk.de/berlin-brandenburg
www.bb.verdi.de
www.volkssolidaritaet.de

Mehr Mieterschutz statt mehr Miete!

Berliner Sozialgipfel

Positionspapier Wohnen und Mieten

Für eine soziale Wohnungspolitik und eine soziale Stadtentwicklung

Der Berliner Sozialgipfel

2010 haben sich 9 starke Organisationen zusammengetan, um gemeinsam mehr zu erreichen: Eine soziale und gerechte Politik für Berlin.

Berlin soll für alle da sein. Nicht nur für die jungen, fitten, wohlhabenden Bürger. Gerade für die Schwächeren wird es aber immer schwieriger. Z.B. für ältere Menschen, Behinderte oder Flüchtlinge, Erwerbslose und Menschen mit geringem Einkommen.

Der Berliner Sozialgipfel hat jedes Jahr ein Schwerpunktthema: 2014 war es „Europa“, 2015 „Mieten und Wohnen“. Wir arbeiten für eine solidarische Gesellschaft, in der alle eine Chance und einen würdigen Platz haben.

Inhalt

Berlin braucht mehr preisgünstige Wohnungen 6

Sicherung preiswerten Wohnens 11

Absicherung der Wohnkostenübernahme
bei Beziehern von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung 14

Die Wohnraumversorgung durch mehr altersgerechte und
barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen verbessern 15

Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig unterbringen 16

Sozialer Wohnungsbau muss wieder sozial werden 17

Ausbau des städtischen Wohnungsbestands und Verpflichtung zur sozialen
Wohnraumversorgung auch bei den städtischen Wohnungsunternehmen 19

Mehr preisgünstiger Neubau erforderlich 20

Bürgerbeteiligung 22

Verwaltung stärken 23

Das soziale Mietrecht muss seinem Anspruch gerecht werden 24

Berlin braucht mehr preisgünstige Wohnungen

Berlin ist eine Mieterstadt. 85% aller Haushalte wohnen zur Miete. Für den Mieter ist die Mietwohnung der Mittelpunkt seiner Existenz. Sie ist Ort des Rückzugs, der Erholung und damit auch wichtige Voraussetzung zur Ausübung des Berufs und der Erwerbstätigkeit. Sie ist unabdingbar für den Aufbau und den Erhalt von Nachbarschaften und Freundschaften. Sie ist unverzichtbarer Bestandteil eines würdevollen Lebens und eine Voraussetzung für eine selbstbestimmte Lebensgestaltung.

Diese Anforderungen sind für viele Wohnungssuchende zunehmend gefährdet, seien es Berliner, Zuwanderer oder Flüchtlinge bzw. Asylbewerber. Besonders betroffen sind Auszubildende, Alleinerziehende, Arbeitslose sowie Menschen in höherem Lebensalter und mit Behinderungen.

Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Seit etwa 5 Jahren hat sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt für Mieter erheblich verschlechtert. Durch den Bevölkerungszuwachs von mehr als 190.000 Personen seit 2010, der auch Folge der Finanz- und Wirtschaftskrisen mit dramatisch hoher Arbeitslosigkeit in EU Krisenländern ist, sowie den fortgesetzten Trend der „Versingelung“ stieg die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in Berlin deutlich an. Doch das Wohnungsangebot stieg nicht im gleichen Maße, denn die Wohnungspolitik des Senats wie auch die Wohnungswirtschaft „verschliefen“ den Wandel am Wohnungsmarkt bzw. sahen in der wachsenden Marktanspannung wieder außerordentliche Renditen bei Geschäften mit Wohnraum möglich werden. In 2010 wurden nur 3.400 neue Wohnungen bezugsfertig, fast alles Eigenheime und Eigentumswohnungen. Preisgünstige Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren gar nicht darunter. Zwar hat sich die Zahl der bezugsfertig gewordenen Wohnungen in Neubauten auf mehr als 6.000 im

Jahre 2014 erhöht, doch das Angebot an preisgünstigen Wohnungen für die vielen wohnungssuchenden Berliner und Zuwanderer mit durchschnittlichen oder niedrigen Einkommen ist nicht gewachsen. Im Gegenteil.

Mieten steigen rapide an

Bei fast jedem Mieterwechsel steigt die Miete für den Folgemieter massiv an. Nach einer Studie vom Forschungsinstitut Regiokontext, die der Berliner Mieterverein in Auftrag gegeben hat, lagen die Berliner Angebotsmieten der größten Internetplattform mit durchschnittlich 8,11 €/qm im Monat im Jahr 2013 rund 48 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei 87% aller Wohnungsangebote wurde die ortsübliche Vergleichsmiete um im Schnitt 2,50 €/qm im Monat überstiegen. Kein Wunder also, dass bei solchen Rahmenbedingungen immer mehr Renditejäger aus dem In- und Ausland auf dem Wohnungsmarkt als Vermieter auftreten und die Situation verschärfen. Etwa 3 von 4 Mietangeboten lagen sogar noch über der Mietpreisbremse, die erst zum Juni 2015 in Kraft getreten ist. Zudem sank durch die Zweckentfremdung von Wohnraum wie die Nutzung zu gewerblichen Zwecken oder für Ferienwohnungen, durch spekulativen Leerstand und teilweise auch durch Abriss sowie durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die energetische Gebäudesanierung das Angebot an Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Nach einer Untersuchung im Auftrag des Senats aus dem Jahre 2013 werden mindestens 12.000 Wohnungen, zumeist in den innerstädtischen Wohnquartieren als Ferienwohnung genutzt und stehen für allgemeine Mietverträge nicht zur Verfügung. Seit 2010 wurden mehr als 30.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Zwar werden nicht alle dem Mietwohnungsmarkt entzogen, doch wächst der Druck auf Freimachung dieser Wohnungen erheblich und auch die Mieten steigen in diesen Wohnungen schneller an, das zeigen Untersuchungen über Prenzlauer Berg und Kreuzberg.

Sozialwohnungen fehlen

Gleichzeitig sinkt das Angebot an Sozialwohnungen bzw. sonstig geförderten Wohnungen. Mit der Förderung verbundene Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen oder werden nicht genutzt. Von den heute noch vorhandenen knapp 140.000 Sozialwohnungen werden bis 2024 rund 35% ihren Status verlieren. Die Mieter der rund 28.000 Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung leben ohnehin unter dem Damoklesschwert, binnen kürzester Zeit wegen der Mieterhöhungsmöglichkeit bis zur Kostenmiete (12 – 18 €/qm nettokalt monatlich) ihre Wohnung verlassen zu müssen.

Ist die Situation für Durchschnittsverdiener auf dem Wohnungsmarkt schon schwierig, so ist es für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder sonstigen Zugangsproblemen fast unmöglich geworden, eine angemessene Wohnung zu finden. Dies gilt insbesondere für Migranten aus islamisch geprägten Regionen oder Armutsländern, viele Behinderte und Kranke, Auszubildende, Arbeitslose und Rentner mit Grundsicherung oder niedrigen Renten und Haushalte mit Berufstätigen bzw. Selbständigen, deren Einkommen in Folge neoliberaler Wirtschaftspolitik der letzten Jahre so niedrig ist, das sie dem Armutsrisiko unterliegen.

Flüchtlingszahlen steigen weiter

Ganz besondere Schwierigkeiten bereitet die menschenwürdige Unterbringung der rasch wachsenden Zahl von Flüchtlingen und Asylbewerbern, die hier überwiegend in Provisorien unter prekären Bedingungen leben. Für 2015 rechnet der Senat mit 25.000 neuen Flüchtlingen aus Ländern mit kriegerischen Handlungen und Terrorismus, ethnischen und religiösen Diskriminierungen sowie Armutszonen und Hungergebieten. Bisher fehlt ein abgestimmtes flüchtlingspolitisches Konzept mit einer zukunftsfähigen Aufnahmestrategie. Während 2011 noch 85% der Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht werden konnten, sind es lt. Flüchtlingsrat zum Stichtag 1.1.15

nur noch 28%. Hier liegt die Verantwortung eindeutig beim Senat. Bisher hat der Regierende Bürgermeister es nicht für erforderlich gehalten, zu einem Flüchtlingsgipfel einzuladen. Das jedoch verträgt sich nicht mit dem Anspruch Berlins, eine Stadt der Weltoffenheit, der Menschenrechte und vieler Kulturen zu sein.

Umzugszahlen sinken

Aufgrund des Mietenanstiegs bei neuen Mietverträgen nimmt die Fluktuationsrate derzeit massiv ab. Sie soll in den innerstädtischen Quartieren bei nur noch 2-3% liegen. Damit verschärft sich für die, die dringend auf neuen Wohnraum angewiesen sind die Situation weiter, denn das Angebot sinkt insgesamt. Die Wohnungssuche von mehr als einem Jahr ist keine Seltenheit mehr. Wer eine neue Bleibe gefunden hat, muss erheblich mehr vom Haushaltseinkommen für die Wohnkosten aufbringen, es sei denn das Einkommen liegt im obersten Viertel.

Aber auch für Mieter mit bestehenden Mietverträgen steigt die Mietbelastung deutlich an. Schon bei „normalen“ Mieterhöhungen wird mit Hinweis auf Vergleichswohnungen oder den Mietspiegel der gesetzliche Rahmen von 15% in drei Jahren oft ausgeschöpft. Ganz massiv bedrohen Mietsteigerungen nach Modernisierung oder energiesparenden Maßnahmen das Mietverhältnis. Mieterhöhungen von mehr als 200,- € im Monat für eine 70 qm großem Wohnung sind keine Seltenheit. Weil eine sozialverträgliche Verbesserung des energetischen Zustands der Wohngebäude weiter auf sich warten lässt, fressen höhere Kosten für Heizung und Warmwasser ein immer größeres Loch in das Haushaltsbudget. Seit 2005 haben sich die Kosten um mehr als 50% erhöht. Der Wohnkostenanstieg trifft viele Haushalte hart, denn die Einkommensentwicklung hält mit dem Preisanstieg nicht mit. Die Mietbelastung steigt gerade bei den Haushalten mit geringem

Einkommen unerträglich auf bis zu 50% an, auch zum Schaden der Berliner Wirtschaft, weil für den privaten Konsum kaum noch was übrig bleibt. Arbeitslose und Grundsicherungsempfänger leben ständig unter dem Damoklesschwert, vom Job-Center zur unerreichbaren Wohnkostensenkung aufgefordert zu werden. Für manchen wird die Wohnung jedoch so teuer, dass eine billigere Bleibe gesucht werden muss. Das gelingt oft nur noch in den Großsiedlungen am Rand der Stadt. Der Verlust des vertrauten Wohnumfelds lässt sich unter den aktuellen Wohnungsmarktverhältnissen in der Regel nicht vermeiden. Hinzu kommt, dass die Rechtsprechung Vermieterkündigungen erleichtert und damit auch andere Rechtsansprüche wie die Mietminderung aushöhlt. Prekäre Wohnverhältnisse sind inzwischen an der Tagesordnung. Zelte im Park oder Matratzen unter S-Bahn-Brücken, Behinderte ohne Bewegungsmöglichkeiten, Zwischenmiete als Normalzustand.

Abhilfe ist kaum in Sicht

Der Berliner Senat hat die Probleme viele Jahre tot geschwiegen. Die neu geschaffene Mietpreisbremse der Bundesregierung ist ein erster wichtiger Schritt, hat aber zu viele Ausnahmeregelungen und die 1.000 jährlich bewilligten Sozialwohnungen im Neubau sind nicht mehr als ein Tropfen auf dem heißen Stein. Zwar wurde in den letzten drei Jahren berlinweit das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum eingeführt, der Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen auf 10 Jahre verlängert und die Umwandlung von Miet-in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten unter Vorbehalt gestellt sowie die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf 15% in drei Jahren gesenkt. Doch eine wirkliche Entlastung und ein wirksamer Schutz sind nicht entstanden.

Der Senat und die Bezirksämter sind deshalb in Berlin gefordert, weitere Maßnahmen zugunsten der Mieter umzusetzen!

Sicherung preiswerten Wohnens

Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist nach langwierigen Verhandlungen beschlossen worden. Gleichwohl mangelt es an engagierter Umsetzung, weil den Bezirken zu wenig Personal gegen spekulativen Leerstand, Abriss von preisgünstigen Mietwohnungen und Umnutzung in Ferienwohnungen und Gewerbe zur Verfügung steht. Zwei Jahre nach Verabschiedung des Gesetzes gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum ist die Wirkung der gesetzlichen Vorschriften marginal, in weniger als 100 Fällen wurde die verbotene Zweckentfremdung untersagt. So werden auf den Internetportalen der großen Ferienwohnungsanbieter ungeniert ständig neue Angebote eingestellt. Zudem ist fraglich, inwieweit bei Leerstand und Abriss die im Gesetz erlaubten Ausnahmeregelungen einen Schutz des vorhandenen Wohnraums gewährleisten.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist konsequent zu verfolgen. Im Gesetz müssen den Bezirken wirkungsvollere Eingriffe ermöglicht werden. Das Personal ist aufzustocken und zu qualifizieren.

Immer wieder kommt es zu Verdrängung der Mieter durch teure Modernisierungsmaßnahmen. Insbesondere nach energetischer Modernisierung steigt das Mietniveau rasant an - nach einer Untersuchung des Berliner Mietervereins um durchschnittlich 1,90 €/qm im Monat. Doch auch Mietsteigerungen um mehr als 3,- €/qm im Monat sind keine Seltenheit. Da in der Regel die Heizkostenersparnis nur bis zu 0,50 €/qm monatlich ausmacht, suchen viele Betroffene eine neue Bleibe. Das Mietrecht schützt nur ungenügend. Nach dem Baugesetzbuch dürfen Kommunen bestimmte Gebiete festlegen, in denen bauliche Maßnahmen (Modernisierung) einer besonderen Genehmigung bedürfen oder gar untersagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung besonders gefährdet ist (Soziale Erhaltungsverordnung, auch

Milieuschutzgebiet genannt) oder städtebauliche Umstrukturierungen ohne Sozialplan dies erforderlich machen.

Deshalb sind die Bezirksämter aufgefordert, verstärkt Gebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) auszuweisen und auch Umstrukturierungsverordnungen zu erlassen. Für energetische Modernisierungen, zu der Vermieter nicht durch die Energieeinspar-Verordnung verpflichtet sind, darf es keine erhaltungsrechtliche Genehmigungen geben, es sei denn der Vermieter sichert eine warmmietenneutrale Maßnahme zu.

Die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohngebäuden bzw. Wohnungen ist oft nicht gewährleistet, Wohnungsmissstände treten immer wieder auf. Mieter scheitern bei der zivilrechtlichen Mängelbeseitigung oft an dem hohen Prozessrisiko.

Das Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz ist zu einem wirksamen Instrument der Instandsetzung und Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse zu machen, z.B. indem Treuhänderschaften ermöglicht und die Verwaltungsverfahren bei unwilligen Eigentümern restriktiver werden. Den Bezirksämtern sind hinreichend finanzielle Mittel zur Durchführung von Ersatzvornahmen zur Verfügung zu stellen.

Die Heizkosten sind zu einer erheblichen Belastung für die Mieter geworden. Auch wenn derzeit der Ölpreis gefallen ist, mittel- und langfristig muss mit einer jährlichen Steigerung von 3-7% gerechnet werden. Zur Senkung des Energieverbrauchs in Gebäuden gibt es daher keine Alternative. Damit Energiesparmaßnahmen sozial verträglich bleiben, soll es in Quartieren mit hohem Anteil benachteiligter Haushalte eine besondere Förderung für die energetische Sanierung geben.

Der Senat wird aufgefordert, ein Berliner Förderprogramm für die energetische (Quartiers-) Sanierung mit Zuschüssen und Darlehen (revolvierender Fonds) in Höhe von mindestens 50 Mio. € jährlich aufzulegen, um die Berliner Klimaschutzziele und Energiesparmaßnahmen sozial verträglich gestalten zu können.

Heiz- und Warmwasserkosten wie auch Stromkosten überfordern immer mehr Haushalte mit niedrigem Einkommen. In mehreren Tausend Fällen schalten die Stromversorger jährlich das Licht aus.

Als Maßnahmen gegen Energiearmut ist eine besondere Landesförderung ebenso sinnvoll wie die Vereinbarung mit dem Regelversorger über die Vermeidung von Liefersperren.

Absicherung der Wohnkosten-übernahme bei Beziehern von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung

Der Umgang des Senats mit der Wohnraumversorgung von Transfereinkommensbeziehern ist ein Skandal. Über Jahre wurde und wird eine massive Sparpolitik auf dem Rücken wirtschaftlich schwacher Haushalte ausgetragen. Die Wohnkostenübernahme-Regelungen für Arbeitslose, Grundsicherungs- und Sozialhilfeempfänger werden regelmäßig durch die Gerichte gekippt.

Die Richtwerte für die Wohnkostenübernahme sind sofort zu erhöhen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung nicht nur in einfacher Wohnlage wohnen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass in den Richtwerten ein Klimabonus enthalten ist, der das Verbleiben in der Wohnung nach energetischer Sanierung ermöglicht. Das Konzept für die Unterkunftskosten muss zudem sicherstellen, dass auch die Mieten bei neuen Verträgen übernommen werden.

Die Wohnraumversorgung durch mehr altersgerechte und barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen verbessern

Ältere und behinderte Menschen im unteren und mittleren Einkommens-/Rentenbereich sind zum weit überwiegenden Teil auf das Mieten von Wohnungen angewiesen. Sie leiden mit anderen Haushalten ganz besonders unter den hohen Mietsteigerungen. Ausweichangebote ohne deutlichen Anstieg der Wohnkostenbelastung existieren kaum. Gerade ältere und behinderte Menschen sind auf die Hilfestellungen aus dem unmittelbaren Wohnumfeld angewiesen. Der erzwungene Fortzug in weiter entfernte Stadteile führt zum schmerzhaften Verlust dieser sozialen Bindungen.

Der jahrelange Stopp des sozialen Mietwohnungsneubaus infolge des Anstiegs öffentlicher Verschuldung, des Berliner Bankenskandals und der neuen Schuldenbremse hat den Mangel beim Angebot an altersgerechtem und behindertengerechtem Mietwohnraum erheblich verstärkt. Der Anspruch auf inklusive Gesellschaft setzt Inklusion beim Wohnen und Mieten voraus.

In der aktuellen Neubauförderung sind Quoten für altersgerechtes Wohnen und behindertengerechten Wohnraum zu verankern. Es ist ein Berliner Förderprogramm der Investitionsbank Berlin (IBB) für den Umbau im Wohnungsbestand aufzulegen. Die UN-Behindertenrechtskonvention muss umgesetzt werden.

Zur Erhöhung der Markttransparenz sind zumindest die städtischen Wohnungsunternehmen anzuhalten, ihr Angebot an freien Wohnungen, differenziert nach dem Grad des altersgerechten und barrierearmen/-freien Ausstattungsstandards, transparent zu machen.

Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig unterbringen

Wir sehen den Senat ratlos und überfordert. Der Mangel an kurz- und mittelfristigen Konzepten führt dazu, dass die Politik handlungsunfähig bleibt und das Geschehen dem Zufall oder engagierten Vertretungen der Zivilgesellschaft überlässt. Wenn die im Abgeordnetenhaus einstimmig verabschiedete Resolution zur Begrüßung der Flüchtlinge in unserer Stadt ernst gemeint sein soll, müssen erkennbar Taten folgen.

Hier ist eines der vordringlichsten Probleme die Schaffung von Wohnraum, um den erzwungenen Aufenthalt in Zelten, Turnhallen und Containern so kurz wie möglich zu halten. Eine angemessene Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden gelingt nicht im Selbstlauf sondern nur mit Hilfe eines eng vernetzten Zusammenwirkens aller Verantwortlichen auf Landes- und Bezirksebene, der Wohnungswirtschaft, der Flüchtlingsinitiativen und weiterer zivilgesellschaftlicher Gruppen.

Der von den städtischen Wohnungsunternehmen gespeiste Wohnungspool des „geschützten Marktsegments“ ist deutlich auszuweiten und verstärkt für Flüchtlinge und Asylbewerber zu nutzen. Auch im Rahmen der gesonderten Vereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsunternehmen müssen mehr Flüchtlinge untergebracht werden.

Bei spekulativem Leerstand muss Berlin nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) Wohnraum für Flüchtlinge beschlagnahmen.

Sozialer Wohnungsbau muss wieder sozial werden

Der Berliner Senat kann von der durch die Föderalismusreform geschaffenen Ermächtigung Gebrauch machen und die Mietenstruktur in bestehenden Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus ändern. Eine politisch festgesetzte Richtsatzmiete, die bei im Schnitt 5,50 €/qm im Monat nettokalt liegt, ist anzustreben. Ein Einkommensbezug ist denkbar. Die so gewählte Richtsatzmiete begründet sich aus der Differenz zur ortüblichen Vergleichsmiete und zur heutigen Neubaumiete von 6,50 €/qm wegen deutlich höheren Betriebskosten im Bestand bei niedrigeren Einkommen der Mieter.

Zur Finanzierung eines neuen Mietensystems mit einer politisch festgelegten Richtsatzmiete müssen im Landeshaushalt jährlich mindestens 50 Mio. € eingestellt werden. Die Eigentümer sind an den Lasten durch Beschränkung der Eigenkapitalverzinsung zu beteiligen. Die Belegungsbindungen sind zu aktivieren indem alle Freistellungen beseitigt werden.

Ausbau des städtischen Wohnungsbestands und Verpflichtung zur sozialen Wohnraumversorgung auch bei den städtischen Wohnungsunternehmen

Die sechs städtischen Wohnungsunternehmen mit ihren derzeit etwa 285.000 Wohnungen haben gerade wegen des extrem angespannten Wohnungsmarktes in Berlin eine wichtige Versorgungsaufgabe. Doch die Regeln, die die Senatsverwaltungen für Finanzen sowie Stadtentwicklung & Umwelt den städtischen Wohnungsunternehmen im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ zur Durchführung dieser Aufgaben auferlegt haben, erfüllen die soziale Mietenpolitik nur unzureichend.

Der Bestand an städtischen Wohnungen soll durch den Zukauf und den Bau von Wohnungen bis 2020 auf 400.000 Wohnungen steigen. Die Bewirtschaftung der städtischen Wohnungen muss noch stärker zur sozialen Wohnraumversorgung umgesteuert werden. Der Anteil preiswerter Wohnungen am Neubau muss steigen. Bei Wiedervermietung ist ein höherer Anteil von Wohnungen an Mieter mit Wohnberechtigungsschein (WBS) abzugeben. Entsprechend muss der Mietpreis auch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mieterhöhungen nach energetischer Sanierung sind stärker zu beschränken und die Härtefallregelungen sollen sich zumindest auf die Bruttokaltmiete beziehen.

Für die langfristige Sicherung preiswerter Wohnungen soll ein Verbot der Veräußerung städtischer Wohnungen an Private in die Berliner Verfassung aufgenommen werden.

Mehr preisgünstiger Neubau erforderlich

Die Bevölkerungszahl ist in Berlin in den letzten drei Jahren um mehr als 150.000 auf 3,4 Mio. gestiegen. Auch wenn nicht jeder Neuberliner einen eigenen Haushalt gründet, so ist doch unbestritten von einer großen Zahl neuer Haushalte auszugehen, die auf dem Wohnungsmarkt bisher nicht oder nur ungenügend versorgt werden konnten. Berlins Wohnungsmarkt braucht daher mehr Wohnungen. Da nur ein kleiner Teil dieses Defizits im Bestand abgebaut werden kann, braucht Berlin auch mehr Neubau, als dies in den vergangenen Jahren der Fall war.

Zwar wurden zwischen 3.000 und 5.000 Wohnungen in den vergangenen Jahren bezugsfertig. Aber wegen eines gleichzeitig nicht unerheblichen Verlusts von Wohnungen ist netto für den Wohnungsmarkt kaum was übriggeblieben. Noch schwerwiegender ist jedoch, dass das neugeschaffene Wohnungsangebot für die Mehrheit der Wohnungssuchenden keine Erhöhung der Wahlchancen bedeutet, da vorwiegend Eigentumswohnungen oder hochpreisige Mietwohnungen entstanden. Wegen der fehlenden Mietenkappung bei Wiedervermietungen ist auch nicht damit zu rechnen, dass sogenannte Sickereffekte durch neue Eigentumswohnungen oder teure Mietwohnungen am Ende Umzugsketten auch für Haushalte mit mittleren oder niedrigen Einkommen auslösen.

Die Behauptung, dass die vorgesehene Angebotsausweitung einen nachhaltigen Effekt auf das Mietpreisniveau erzielen wird, ist schon deshalb falsch, weil der Anteil öffentlich geförderter Neubauten mit Preis- und Belegungsbindungen aufgrund der beschränkten Ressourcen im Berliner Landeshaushalt gering ist. Deshalb ist zu begrüßen, dass bei größeren Neubauvorhaben, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens errichtet werden sollen, auch den privaten Investoren mittels städtebaulicher Verträge ein Anteil preisgünstiger Wohnungen abverlangt wird.

Das neue, auch für diese städtebaulichen Verträge nutzbare Förderprogramm beinhaltet derzeit per anno 64 Mio. Euro, wovon die Hälfte aus so genannten Entflechtungsmitteln des Bundes stammt. Damit sollen in etwa 1.000 Wohnungen pro Jahr mit Preis- und Belegungsbindungen zu fördern sein. Die Einstiegsmiete liegt mit 6,50 Euro/qm im Schnitt über den Mieten in anderen Bundesländern.

Das Fördervolumen für den sozialen Wohnungsneubau ist deutlich anzuheben, sodass mit höherem Förderanteil pro Objekt mindestens 2.000 Wohnungen per anno errichtet werden können.

Die Einstiegsmiete ist insoweit abzusenken, dass auch Transfereinkommensbezieher diese Wohnungen anmieten können. Nur so kann die Berliner Mischung sichergestellt werden. Beim preisgünstigen Wohnungsneubau ist in erster Linie auf die städtischen Wohnungsunternehmen zu setzen. Wenn private Investoren zur Inanspruchnahme der Fördermittel bewegt werden sollen, dürfen Zuschüsse nur bei dauerhafter Bindung vergeben werden.

Bürgerbeteiligung

Jedes Neubauprogramm ist immer im Zusammenhang der räumlichen, städtebaulichen, finanziellen und sozialen Anforderungen und Folgen zu sehen. Das sind auch die Erfahrungen aus den großen Wohnungsbauprogrammen der 90er-Jahre des vorigen Jahrhunderts. Gerade aber in den Quartieren mit der höchsten Nachfrage kann der Wohnungsbestand nur marginal erhöht werden. Es kann also nicht um das Klotzen nach „alten Rezepten“ gehen.

Berlin ist eine gewachsene und bebaute Stadt, die gleichwohl noch viele Veränderungen verträgt. Massive Neubauinvestitionen rufen jedoch Zielkonflikte wach, die oft schon vor den Investitionsentscheidungen bestanden, nun aber angesichts der Veränderung wieder aufleben. Mit dem Hinweis auf das St. Floriansprinzip ist diesen Zielkonflikten jedoch nicht beizukommen. Schließlich nehmen die Bürger der Stadt die bisherigen Nutzungen wahr und nicht die planerischen Optionen eines nahezu unbekannten Flächennutzungsplanes.

In dem gerade gestarteten Volksbegehren für eine soziale Wohnraumversorgung in Berlin findet das Bedürfnis nach Beteiligung ebenfalls seinen unmittelbaren Ausdruck. „Demokratie als Bauherr“ war eine zentrale Devise der Internationalen Bauausstellung 1984-1987, die in Anbetracht umfangreicher Neubauinvestitionen wiederbelebt werden muss.

Es sollen ergebnisoffene Beteiligungsverfahren der Akteure mit den Bewohnern und Nutzern der Umgebung eingeführt werden. Bei der Planung größerer Wohnungsbaupotenziale sind bezirkliche Bereichsentwicklungskonzepte mit Bürgerbeteiligung zu erstellen. Ihnen sollten die Leitbilder einer sozialen Stadtentwicklung vorangestellt und diskutiert werden.

Verwaltung stärken

Eine Wohnungsoffensive der erforderlichen Größenordnung und die begleitende Offensive für eine soziale Stadtpolitik sind nur mit einer leistungsfähigen öffentlichen Verwaltung zu bewältigen. Die Aufgaben sind vielfältig und müssen sämtlich bewältigt werden:

- Aufstellen von Bebauungsplänen und Bearbeiten von Bauanträgen als baupolitische Kernaufgaben.

- Kommunikation rund ums Bauen – von Information bis Bürgerbeteiligung.

- Bearbeitung von Wohnberechtigungsscheinen als erforderliche Struktur für die gerechte Vergabe von Sozialwohnungen

- Stärkere Kontrolle gegen Zweckentfremdung durch qualifizierte Wohnungsämter.

Aber die öffentliche Verwaltung ist für eine solche Wohnungsoffensive heute nicht im notwendigen Maß ausgestattet. Dieses Problem wird sich durch die zahlreichen altersbedingten Abgänge in den nächsten Jahren noch verschärfen.

Die öffentliche Verwaltung ist dringend wieder zu stärken, damit die vielfachen Aufgaben gesichert und zusätzliche sowie neue Aufgaben für eine soziale Wohnraumversorgung bewältigt werden können.

Dazu gehört vor allem die Aufstockung des Personals in den öffentlichen Verwaltungen durch Neueinstellungen, Ausbildung und Übernahme sowie Qualifizierungen. Berlin braucht ein Personalentwicklungskonzept.

Das soziale Mietrecht muss seinem Anspruch gerecht werden

Wegen des hohen Anteils privater und freifinanzierter Mietwohngebäude in Berlin ist das Mietrecht von zentraler Bedeutung für einen fairen Ausgleich am Wohnungsmarkt. Übersteigt die Nachfrage nach vor allem preisgünstigem Wohnraum das Angebot jedoch erheblich, wie in Berlin seit einigen Jahren, dann zeigen sich die Defizite im Mietrecht sehr deutlich. Der Mieterschutz ist unzureichend und wird auch vielfach durch die Rechtsprechung noch weiter ausgehöhlt. Aufgrund der vorrangigen Gesetzgebung des Bundes kann Berlin derzeit jedoch keine weiteren Schutzregelungen erlassen. Wo Ermächtigungsgrundlagen über Mietrechtsregelungen vorhanden sind, werden sie inzwischen von Berlin genutzt (Kündigungssperrfrist-Verordnung, Kappungsgrenzenverordnung, Mietbegrenzungsverordnung).

Darüber hinaus muss sich der Berliner Senat im Bund jedoch deutlich mehr für eine Verbesserung des Mietrechts zugunsten der Mieter einsetzen, zum Beispiel über **Bundesratsinitiativen.** Dieses fehlende Engagement Berlins zeigte sich schmerzlich bei den Beratungen über die Mietpreisbremse. Denn in einem beträchtlichen Teil des Wohnungsbestands wird es wegen zahlreicher Ausnahmen nicht zur Anwendung der Mietpreisbremse kommen.

Bei den Mietrechtsinitiativen muss es zum einen um mehr Verteilungsgerechtigkeit durch Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten gehen und zum anderen um eine Verbesserung des Kündigungsschutzes. Die Maßnahmen sollen auch dazu beitragen, Finanzmarkt getriebene Investoren zum Abzug zu bewegen. Die Wohnraumversorgung darf kein Tummelplatz für Finanzspekulanten bleiben.

Der Senat soll sich im Bund einsetzen für:

- Begrenzung der Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau (Kappungsgrenze) auf 15% in 5 Jahren. Absicherung der Mietspiegel als alleiniges Beweismittel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. In den Mietspiegel müssen zukünftig deutlich mehr Mieten einbezogen werden als die in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten.

- Die Möglichkeit für Vermieter, die Miete nach Modernisierungen und Energieeinsparmaßnahmen um 11% der Investitionskosten jährlich zu erhöhen, ist extrem wohnkostentreibend und muss abgeschafft werden. Vorübergehend darf es als Ersatz eine an der erzielten Energieeffizienz (Verbrauchskennwert) orientierte Zulage geben, die jedoch den Betrag der erzielbaren Heizkostenersparnis nur geringfügig übersteigen darf.

- Das Wirtschaftsstrafgesetz ist zu verschärfen, um Mietpreisüberhöhungen wirksam begegnen zu können. Auf die Beweislast des Mieters für das Ausnutzen einen geringen Angebots soll verzichtet werden. Als Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete soll der Mietspiegel verpflichtend sein.

- Rechtsansprüche auf Wohnungstausch sind zu schaffen.

- Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei Eigenbedarf und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung sind einzuschränken.

- Sogenannte Schonfristzahlungen, mit denen Mieter Räumungen abwehren können, sind auch bei ordentlichen Kündigungen zu ermöglichen.

- Die tatsächliche Wohnfläche und nicht eine um 10% abweichende Fläche soll Grundlage für Rechtsansprüche beispielsweise aus Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen bzw. Mietfestsetzungen sein.

- Die Höhe der Betriebskosten muss für Mieter überprüfbarer werden. Zukünftig soll der Vermieter für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes die Beweislast tragen.

- Wohngeldansprüche sind regelmäßig den Mieten anzupassen und ein „Klimabonus“ ist einzuführen, der auch Wohngeldempfängern das Verbleiben in energetisch sanierten Wohngebäuden ermöglicht.

- Das Gesetz über die Tätigkeit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist so zu ändern, dass zukünftig bei der Veräußerung von bundeseigenen Wohngrundstücken die Kommunen, in den sich diese Grundstücke befinden, ein Vorkaufsrecht zu einem um 20% reduzierten Preis unterhalb des Verkehrswertes eingeräumt wird.

- Der „Berliner Sozialgipfel“ unterstützt die Forderung des Deutschen Städtetages, zukünftig die Unterbringungskosten für Arbeitslose und Grundsicherungsempfänger aus dem Bundeshaushalt zu finanzieren und von der Bundesregierung mehr finanzielle Mittel für die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen zu verlangen.

Koordinierungskreis Berliner Sozialgipfel, Juli 2015

Der Berliner Sozialgipfel fordert insbesondere:

1. Begrenzung der Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau auf 15% in 5 Jahren.
2. Mietspiegel als alleiniges Beweismittel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.
3. Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes, um Mietpreisüberhöhungen zu verhindern.
4. Mehr Milieuschutzgebiete, um Verdrängung durch Luxusmodernisierung zu verhindern.
5. Absicherung der Wohnkostenübernahme bei Beziehern von Alg II oder Grundsicherung.
6. Mehr altersgerechte und barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen.
7. Sozialer Wohnungsbau muss wieder sozial werden. Neubau von jährlich mindestens 3.000 preisgünstigen Wohnungen, d. h. nicht mehr als im Schnitt 5,50 €/qm Nettokaltmiete.
8. Ausbau des städtischen Wohnungsbestands und Verpflichtung der städtischen Wohnungsunternehmen auf eine soziale Wohnraumversorgung.
9. Mehr menschenwürdige Wohnungen für Flüchtlinge.
10. Stärkung der Verwaltung durch mehr Personal und Qualifizierungen, auch um Zweckentfremdungen zu verhindern.

www.Berliner-Sozialgipfel.de