

Carola Bluhm,
Elke Breitenbach,
Uwe Doering,
Jutta Matuschek,
Carl Wechselberg

Klausur der Fraktion DIE LINKE am 10. März 2009

**Soziale Wohnungspolitik für Berlin
- Fraktionsbeschluss -**

Segregation verhindern. Die Bevölkerungsvielfalt in den Wohnquartieren erhalten.

Berlin weist noch immer eine weit positivere und kostengünstigere Wohnraumversorgung auf als andere Metropolen und Großstädte. Mit einer Eigentumsquote von 13 Prozent ist Berlin eine Mieterstadt, deren soziale Mischung ein sensibles Gefüge ist.

Die Fraktion DIE LINKE will dafür Sorge tragen, dass die Bevölkerungsvielfalt in den Wohnquartieren erhalten bleibt und soziale Segregation verhindert wird. Grundlage dafür kann auf lange Sicht nur ein Konzept sein, das Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt stellt. Mieten müssen bezahlbar sein, staatliche Förderungen gezielt bei Mietern ankommen und Kieze stabilisiert werden.

Die Fraktion DIE LINKE beschließt:

1. Die Berliner Wohnungsregelung (AV Wohnen) muss auch künftig Arbeitslosengeld II-Beziehenden (SGB II) und Sozialhilfebeziehenden (SGB XII) den Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ermöglichen.

Im Hinblick auf die im Senat vereinbarte Novellierung der AV Wohnen für den Sommer 2009 beschließt die Linksfraktion parlamentarische Initiativen zu folgenden Schwerpunkten:

- a. Anpassung der Richtwerte für alle Haushaltsgrößen an die reale Mieten- und Kostenentwicklung in Berlin. Diese Richtwerte müssen auch Neuanmietungen ermöglichen.
- b. Regelmäßige Überprüfung der AV Wohnen auf der Grundlage des jeweils neuen Mietspiegels. Zu prüfen ist, ob es sinnvoll ist, die Überschreitung des festgelegten Richtwertes in den Stadtteilen zuzulassen, in denen weniger als 10 Prozent der Bevölkerung Leistungsempfangende nach SGB II und XII sind.
- c. Beibehaltung des flexiblen Umgangs mit steigenden Heizkosten. Eine Aufforderung zur Kostensenkung allein wegen steigender Heizkosten ist auszuschließen, sofern diese nicht aus unwirtschaftlichem Handeln entstanden sind.
- d. Der Senat wird aufgefordert, eine Bundesratsinitiative zur Änderung des SGB II zu initiieren, die eine Überprüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft erst ein Jahr ab Bezug des Arbeitslosengeldes II bundesweit und rechtsverbindlich einführt.

2. Die Fraktion DIE LINKE will eine soziale Wohnungspolitik für Mieterinnen und Mieter statt einer Förderung von Vermietern.

Sie setzt sich dafür ein, dass

- a. die Mietobergrenzen für Hartz-IV-Empfangende und Wohngeldbezieher an die allgemeine Mietentwicklung in Berlin angepasst werden. Dies gilt in besonderem Maße für die Bemessungsgrenzen für Zwei- und Mehr-Personen-Haushalte. Die Kluft zwischen den Mieten im Sozialwohnungsbau sowie Miethöhen bei Neuvermietungen einerseits und den Hartz-IV-Mietobergrenzen andererseits bewirkt in wachsendem Maße Zwangsumzüge und entzieht dem Sozialwohnungsmarkt in Berlin schrittweise seine Wirtschaftsgrundlage.
- b. Bezieher niedriger Einkommen stärker durch Wohngeldzahlungen des Staates unterstützt werden. Der Stau bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen muss umgehend aufgelöst werden.
- c. Berlin eine Bundesratsinitiative zur weiteren Erhöhung des Wohngeldes initiiert.
- d. Rot-Rot an der politischen Entscheidung zum endgültigen Ausstieg aus der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau festhält. Eine erneute flächendeckende Förderung von Wohnungsunternehmen lehnen wir ab, weil es sich hierbei um eine Förderung handelt, die den Vermietern und nicht den Mietern zugute kommt. Selbst Wohnungsleerstand wird dadurch subventioniert. Die SPD und ihre Stadtentwicklungsverwaltung konnten sich mit ihrem Ansinnen, ca. 50.000 Wohnungen über Kappungsgrenzen nachzusubventionieren, nicht durchsetzen. Sie haben bislang auch nicht nachweisen können, dass in den jetzt geförderten Wohnungen Mieten in Höhe der Kappungsgrenze bislang am Markt durchzusetzen waren. Solange die Marktmieten unterhalb der Kappungsgrenzen liegen, bedeutet Nachsubventionierung allein eine Subventionierung der Vermieter ohne Effekt für die Mieter. Das lehnen wir ab. Nicht die wirtschaftlich schwierige Lage von Wohnungsbauunternehmen, sondern nur sozial unverträgliche Mieten können für uns Grund einer staatlichen Intervention sein.

3. Die Fraktion DIE LINKE fordert eine Insolvenzstrategie für die anschlussgeförderten Sozialwohnungsbestände in den Brennpunkten Berlins.

Die Linksfraktion will Steuermittel nicht dafür verwenden, finanzielle Rettungsschirme für private Wohnungsunternehmen aufzustellen, denen in Verbindung mit dem von Rot-Rot beschlossenen Ausstieg aus der staatlichen Anschlussförderung heute Insolvenz droht.

Berlin braucht vielmehr eine Strategie für den Umgang mit pleite gegangenen Mietwohnungsbeständen. Dies ist ein legitimer Weg, um Förderdarlehen abzulösen, Berlin aus verbliebenen Vertragszahlungen im Rahmen der regulären Förderung vorfristig zu befreien und die Wohnungen nach Ablauf von drei Jahren zu fairen Marktbedingungen vermieten zu können.

Wir stellen diese Strategie öffentlich zur Debatte und werben für ihre Akzeptanz. Sie steht in klarem Gegensatz zur Subventionslogik der Kappungsgrenzen.

4. Die Fraktion DIE LINKE fordert von den Städtischen Wohnungsgesellschaften, den erforderlichen Wohnraum stadtweit und zu angemessenen Mietpreisen und Standards anzubieten.

Berlin braucht einen Bestand an preiswerten kommunalen Wohnungen von hinreichender Größe und Qualität im Umfang von mindestens 15 Prozent, d.h. mindestens 285.000 Wohnungen, verteilt über die gesamte Stadt.

Die Linksfraktion setzt sich dafür ein, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

- a. in den Quartieren, in denen deutliche Aufwertungstendenzen herrschen, durch zurückhaltende Mietenpolitik der Verdrängung von Bevölkerung mit geringem Familieneinkommen entgegenwirken.
- b. beim Auslaufen der Sozialbindung nur schrittweise und moderate Mietanpassungen vornehmen.
- c. sich Spielräume für den Ankauf von Wohnungen von Dritten erschließen und somit den kommunalen Wohnungsbestand in Berlin wieder schrittweise erhöhen. Ankäufe von Wohnungen sollen vorrangig in Quartieren angestrebt werden, in denen der Anteil der kommunalen Wohnungen unter 15 Prozent liegt.

5. Die Fraktion DIE LINKE setzt sich dafür ein, das Wohnungs- und Städtebaurecht auf folgende Punkte hin zu überprüfen und zu verändern.

- a. Mieterberatung soll generell über den Landeshaushalt finanziert werden.
- b. Bei Auslaufen der Sanierungsgebiete sollen Sanierungsziele verstärkt über Milieuschutzverordnungen gesichert werden.
- c. Zweckentfremdung von Wohnraum soll künftig wieder wirksamer verhindert werden.
- d. Die derzeit gültige Kündigungsschutzklauselverordnung, die für vier Bezirke (Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Pankow) den Kündigungsschutz bei Umwandlung

von Miet- in Eigentumswohnungen auf sieben Jahre (statt der sonst nach BGB üblichen drei Jahre) verlängert, soll vor ihrem Auslaufen zum 31.08.2011 auf Grundlage einer differenzierten Wohnungsmarkanalyse räumlich und zeitlich erweitert werden.

6. Die Fraktion DIE LINKE fordert Initiativen des Senats zur Begrenzung der Mietpreisentwicklung auf Bundesebene. Zugleich werden gemeinsamen Initiativen mit der Fraktion DIE LINKE im Bundestag entwickelt.

Die Linksfraktion setzt sich dafür ein, dass

- a. der Mietspiegel künftig die tatsächlichen ortsüblichen Mieten widerspiegelt, indem auch die Bestandsmieten erfasst werden. Bisher wird das Verhältnis von Bestandsmieten und Neuvertragsmieten nicht korrekt abgebildet. Die Neuvertragsmieten werden bisher bei der Erfassung der Daten überrepräsentiert. Der Mietspiegel soll künftig Bestandsmieten und Neuvertragsmieten im tatsächlichen Verhältnis widerspiegeln. Die entsprechende Regelung im BGB § 558 (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete) regelt bisher, dass die Darstellung der ortsüblichen Miete (Mietspiegel) aus den in den letzten vier Jahren vereinbarten Entgelten gebildet wird.
- b. zukünftig bei Neuvermietungen die zu vereinbarende Miethöhe stärker als bisher begrenzt wird. Im § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wird bisher formuliert, dass die Mieten unangemessen hoch sind, wenn sie in Folge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen in der Gemeinde die üblichen Mieten um 20 Prozent übersteigen. In der Rechtsprechung ist Berlin als eine Kommune zu betrachten, in der kein Wohnraummangel herrscht. Angesichts der Mietpreisentwicklung in einigen Berliner Ortsteilen setzt sich die Linksfraktion dafür ein, dass zukünftig zur Feststellung des „geringen Angebots“ auch Stadtteile betrachtet werden können.
- c. die Kappungsgrenzen für allgemeine Mieterhöhungen gemäß BGB § 558 geändert werden. Die Kappungsgrenze für allgemeine Mieterhöhungen von derzeit 20 Prozent soll absenkt und der Zeitraum für Mieterhöhungen von derzeit drei Jahren verlängert werden.
- d. die bisherigen gesetzlichen Regelungen im BGB § 559 Modernisierungszuschlag geändert werden. Bisher können Vermieter Modernisierungskosten in Höhe von 11 Prozent auf die Jahresmiete umlegen. Obwohl in der Regel nach rund neun Jahren die Kosten refinanziert sind, müssen die Mieter die Umlage weiter bezahlen.

7. Der Fraktionsklausur werden weitere Veranstaltungen, Tagungen und Workshops folgen, um die stadtweite Debatte zu einer sozialen Wohnungspolitik für Berlin bis 2010 zu befördern.

Geplant sind u.a. solche zur Weiterentwicklung und Qualifizierung der AV Wohnen (Mai 2009), zu Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (Juni

2009), zum sozialen Wohnungsbau und Fragen der gebiets-, bestands- oder zielgruppenspezifischen Förderung, zur Bildung, und Förderung von Genossenschaften und (sozialen) Baugruppen, zur energetischen Sanierung und zu Sanierungsgebieten (Erhaltungssatzungen).