

STRATEGIE SOZIALES WOHNEN FÜR BERLIN
Wohnungspolitisches Handlungskonzept
Diskussionspapier

August 2015

Präambel

In Berlin ist binnen weniger Jahre eine neue Wohnungsnot entstanden. Seit 2008 steigen die Mieten überdurchschnittlich. Haushalte mit geringen Einkommen finden kaum noch angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen. Menschen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, spüren den Engpass besonders deutlich und mittlerweile in der ganzen Stadt. Die Mieten der angebotenen Wohnungen übersteigen bei weitem den Richtwert, der vom Amt oder den Job Centern übernommen wird. Immer mehr Transferleistungsbeziehende müssen ihre Wohnkosten teilweise aus dem Regelsatz bezahlen, haben damit weniger Geld zum Leben und immer weniger Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe. Menschen mit Schulden haben kaum noch Chancen, eine Wohnung anzumieten. Die Zahl der Wohnungslosen und der von Wohnungslosigkeit Bedrohten steigt, ohne dass es hierüber valide Daten gibt.

Auch bei Menschen mit mittlerem Einkommen ist das Wohnungsproblem angekommen. Viele normalverdienende Haushalte müssen einen immer größeren und oft nur schwer tragbaren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Es gibt nur noch wenige, meist unbezahlbare Angebote. Im Neubau werden mehrheitlich teure Miet- und Eigentumswohnungen mit hohem Ausstattungsstandard errichtet. Bezahlbarer Wohnraum geht verloren: Altbauwohnungen werden saniert und danach erheblich teurer. Ganze Mietshäuser werden in Eigentumswohnungen aufgeteilt und die Wohnungen einzeln verkauft. Für Wohnungen, die seinerzeit im Sozialen Wohnungsbau oder anderen Förderprogrammen errichtet wurden, sind die Mieten oft überdurchschnittlich hoch und die Bindung läuft aus.

Die Gesamtmiete ist entscheidend: Immer öfter sind Mieter/innen mit zu geringen Vorauszahlungen, überhöhten Rechnungen und exorbitanten Nachforderungen konfrontiert. Das trifft wieder Transferleistungsbeziehende besonders, weil Zahlungen nicht übernommen oder zum Anlass für eine Aufforderung zur Kostensenkung genommen werden.

Die dramatische Veränderung der Wohnungssituation in Berlin war schon unter Rot-Rot Gegenstand von Auseinandersetzungen. Bis Mitte der 2000er Jahre gab es – jenseits der umkämpften Aufwertungsgebiete in der Innenstadt – kein stadtweites Wohnungsproblem, und die Mieten waren im Großstadtvergleich preiswert. Nach dem unter dem Druck der Haushaltsnotlage mitgetragenen GSW-Verkauf hatte DIE LINKE 2006 einen Privatisierungsstopp von Wohnungen zur Bedingung für die Fortsetzung von Rot-Rot gemacht. Erst mit dem beginnenden wirtschaftlichen Aufstieg Berlins, der damit einhergehenden Bevölkerungszunahme und insbesondere mit der globalen Finanzkrise änderte sich die Situation in Berlin grundlegend. Kapital strömt seitdem von überall in das Berliner „Betongold“. Wir haben früh, seit 2008, vor den Folgen wie Wohnungsknappheit und Mieterhöhungen gewarnt, Vorschläge gemacht und den Koalitionspartner SPD zu einem Umsteuern in der Wohnungspolitik aufgefordert. Dass wir damit keinen Erfolg hatten und bei den Wahlen 2011 letztlich auch dafür die Quittung erhalten haben, gehört zu den bitteren Lektionen aus der Regierungszeit und hat uns darin bestärkt, die Wohnungsfrage in unserem landespolitischen Handeln ins Zentrum zu stellen.

Und was tut der von SPD und CDU geführte Berliner Senat? Seit 2012 wurden einige Maßnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter beschlossen, ihre Umsetzung kommt nicht nur zu spät, sie scheitert vielfach auch an der Handlungsschwäche der Bezirke. Jüngstes

Beispiel ist die erst jetzt beschlossene Beschränkung der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Der Neubau von Wohnraum wird als Allheilmittel gesehen, er löst aber das Problem der unzureichenden Wohnraumversorgung zu sozial verträglichen Konditionen nicht. Zum einen heizt der privatfinanzierte Wohnungsneubau im oberen Preissegment weiter den Mietspiegel an und schafft keine einzige für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbare Wohnung. Bei den geförderten Wohnungen erzeugt der Förderrahmen für jährlich 1.000 Mietwohnungen nicht die für Berlin erforderliche Menge bezahlbaren neuen Wohnraums. Und neue geförderte Wohnungen sind nicht für tragbare Miethöhen zu haben: Anfangsmieten von 6,50 € nettokalt pro Quadratmeter, die regelmäßig steigen, tragen nicht zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen oder in prekären Lebenslagen bei. Da hilft es auch nicht, dass der Senat die Zahl geförderter Wohnungen zu diesen Konditionen ab 2016 stark erhöhen will. Er verzettelt sich dann auch noch der CDU zuliebe mit der Förderung von Wohneigentum für 40-50 Familien in überflüssigem Klein-Klein. Der Senat hinkt weiterhin der Realität hinterher. Und er hat keine Antwort auf die sich zuspitzende Frage des Auseinanderdriftens von Einkommen und Miethöhen.

Es gibt in Berlin seit 2011 eine neue soziale Bewegung von Mieterinnen und Mietern. Immer mehr Menschen sind dazu bereit, die Lösung politischer Fragen in die eigenen Hände zu nehmen. Sie gründen Mieterinitiativen und erwarten, an politischen Entscheidungen beteiligt zu werden. Aktuell hat das Berliner Mietenvolksbegehren die erste Hürde erfolgreich absolviert: Mit knapp 50.000 Unterschriften sind deutlich mehr Unterschriften als erforderlich gesammelt worden. DIE LINKE Berlin unterstützt das Mietenvolksbegehren, weil das vorgeschlagene Gesetz eine neue Berliner Wohnungspolitik etablieren soll, insbesondere die Verpflichtung zur sozialen Wohnraumversorgung, eine soziale Wohnraumförderung für Neubau und Bestand, die soziale Ausrichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die demokratische Mitsprache der Mieter/innen. Dabei ist uns bewusst, dass ein Gesetz allein nicht alle wohnungspolitischen Probleme lösen kann, zumal in zentralen Fragen wie dem Mietrecht der Bund gefragt ist.

Für die Fraktion DIE LINKE ist klar: Aus der Erfahrung von mittlerweile über drei Jahren Oppositionsarbeit wollen wir eine Strategie Soziales Wohnen für Berlin entwickeln, die längerfristig angelegt ist und über das Ende der Wahlperiode 2016 hinausreicht. Wir wollen die Zusammenarbeit mit Initiativen und gesellschaftlichen Akteuren, denen an einer nachhaltig sozialen Wohnungspolitik, am Erhalt der Mieterstadt Berlin und an einer lebendigen Mischung in allen Stadtbezirken gelegen ist.

Kernpunkte sozialer Wohnungspolitik

1. Soziale Wohnraumversorgung in den Mittelpunkt stellen

- Wohnen ist ein Grundrecht: Recht auf Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge gesetzlich stärken und finanziell absichern
- Gutes Wohnen für alle: Wohnraumversorgungskonzept für sozial benachteiligte Personen und Menschen mit besonderem Wohnbedarf aufstellen
- Zwangsumzüge vermeiden: Für Transferleistungs-Beziehende müssen ortsübliche Mieten und alle Miethöhen im sozialen Wohnungsbau übernommen werden
- Wohnungsnotfälle vermeiden: Wohnungslosenhilfe und Angebote für besondere Personengruppen bedarfsgerecht ausbauen

2. Soziale Wohnungspolitik in den Bezirken umsetzen

- Bezirke stärken: Soziale Wohnungspolitik mit ausreichend Personal und Finanzmitteln auf lokaler Ebene ermöglichen
- Wohnraum ist zum Wohnen da: Zweckentfremdungsverbot mit Monitoring und gesetzlicher Schärfung konsequent umsetzen
- Verdrängung durch Aufwertung reduzieren: Soziale Balance in den Stadtteilen durch Maßnahmen zur Mietendämpfung und zum Mieterschutz erhalten

3. Mehr bezahlbarer Wohnraum in öffentlicher Hand: Städtische Wohnungsbaugesellschaften als Schlüsselakteure sozialer Wohnungspolitik stärken

- Städtische Wohnungsbaugesellschaften auf wohnungspolitische Ziele verpflichten
- Eigenkapital stärken für Ankauf, Ertüchtigung, Neubau und Mietenkongzepte
- Stetig wachsenden Bestand von Wohnungen zu niedrigen Preisen aufbauen
- Städtische Wohnungsbaugesellschaften transparent und demokratisch ausrichten

4. Wohnraumförderung sozial ausrichten

- Mehr und dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen: Wohnraumförderung neu gestalten
- Vorhandenen Sozialwohnungsbestand erhalten: Überzogene Renditegarantien abschaffen, Mieten einfrieren bzw. senken, (Re-)Kommunalisierung forcieren
- Genossenschaften und sozial orientierte Träger unterstützen: Bei der Liegenschaftsvergabe und in der Wohnraumförderung besser einbeziehen
- Besondere Wohnbedürfnisse fördern: Liegenschaftspolitik und Wohnraumförderung auf besondere Bedarfsgruppen, alternative Wohnformen und Inklusion ausrichten

5. Mieterrechte stärken und Mieterschutz verbessern

- Gesamtmiete bezahlbar halten: Gegen überhöhte Betriebskosten vorgehen, soziale Preispolitik der öffentlichen Unternehmen durchsetzen, Strategien für soziale und ökologische Energieversorgung unterstützen
- Mehr Demokratie: Mieterrechte und Mieterinitiativen stärken

6. Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung verbinden

- Soziale Bodenpolitik entwickeln: Öffentliche Liegenschaften und Wertsteigerungen aus Baulandentwicklung für soziale Stadtentwicklungsziele nutzen
- Mehr Demokratie: Mitwirkung und Mitbestimmung in der Stadtentwicklung ausbauen
- Wohnortnahe Grünflächen schützen, nicht bebauen: Wohnungsbaupotentiale für sozial erforderlichen Wohnraum stadtverträglich und partizipativ entwickeln
- Stadt ist mehr als Wohnen: Soziale und kulturelle Infrastruktur zeitgleich und in ausreichendem Umfang mit neuen Wohnungen planen, bauen und nachhaltig betreiben

Handlungsfelder sozialer Wohnungspolitik

1. Soziale Wohnraumversorgung in den Mittelpunkt stellen

1.1. Wohnen ist ein Grundrecht: Recht auf Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge gesetzlich stärken und finanziell absichern

Wohnen ist Teil der Daseinsvorsorge: Der Artikel 28 der Verfassung von Berlin enthält diese Aufgabe, die in der weiteren gesetzlichen Ausgestaltung und insbesondere durch die Bereitstellung öffentlicher Mittel konkretisiert werden muss. Auf dieser Grundlage muss das Land Berlin auch auf Bundesebene alle Möglichkeiten für eine Verbesserung der sozialen Wohnraumversorgung und des Mieterschutzes nutzen, beispielsweise aktuell bei der Erhöhung des Wohngeldes und bei der Änderung des Mietrechtes.

Insbesondere die mietsteigernden und sozial ausgrenzenden Mechanismen des Mietrechtes bei der Altbaumodernisierung müssen beseitigt werden. Die Modernisierungumlage muss abgeschafft oder zumindest deutlich reduziert und zeitlich begrenzt werden. Die Aushöhlung der Mieterrechte in Bezug auf Duldung und Maßnahmenumfang muss zurückgenommen werden. Die Möglichkeiten der Kündigung wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung müssen eingeschränkt werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen darf nicht nur in Milieuschutzgebieten genehmigungsbedürftig sein. Der Mieterschutz für Betroffene muss gestärkt werden.

1.2. Gutes Wohnen für alle: Wohnraumversorgungskonzept für sozial benachteiligte Personen und Menschen mit besonderem Wohnbedarf aufstellen

Wir brauchen ein Wohnraumversorgungskonzept für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Bislang hat ein nicht kleiner Teil der Bevölkerung immense Probleme bei der Wohnungssuche: Menschen, die auf Übernahme der Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII angewiesen sind, Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (auch WBS mit Dringlichkeit), Asylsuchende und Flüchtlinge; Personen, die wohnungslos geworden oder von Wohnungslosigkeit unabwendbar bedroht sind, darunter auch Alleinerziehende, verschuldete und kranke Menschen, Studierende und Auszubildende.

Es gilt, diese besonderen Bedarfsgruppen ausreichend mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu versorgen. Ein erster Schritt ist, für diese Bedarfsgruppen einen Wohnraumversorgungsbericht zu erstellen und fortzuschreiben. Berlin braucht endlich einen umfassenden Überblick über die soziale Wohnraumversorgung, um auf dieser Grundlage die ausreichende und angemessene Wohnraumversorgung zu planen und letztlich zu gewährleisten.

Deshalb fordern wir:

- einen regelmäßigen Wohnraumversorgungsbericht des Senats und
- darauf aufbauend ein Wohnraumversorgungskonzept, in dem der Bedarf differenziert dargestellt und die Maßnahmen zu dessen Deckung konkret aufgeführt sind.

1.3. Zwangsumzüge vermeiden: Für Transferleistungs-Beziehende müssen ortsübliche Mieten und alle Miethöhen im sozialen Wohnungsbau übernommen werden

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft müssen so bemessen sein, dass Berechtigte eine Chance haben, eine Wohnung zu finden bzw. in ihrer Wohnung bleiben zu können. Das ist aktuell und auch nach einem neuen Entwurf für die Richtwerte nicht der Fall. Der neue Mietspiegel 2015 verschärft die Lage weiter. Deshalb müssen die Kosten der Unterkunft umgehend an den jeweils aktuellen Mietspiegel angepasst werden. Mieten, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen, müssen immer übernommen werden, ebenso alle Miethöhen im sozialen Wohnungsbau.

Die Beweislast ist umzukehren. Anstelle des Nachweises durch die Mieterinnen und Mieter sollen die Vermieter gegenüber dem Amt beweisen, dass die Miete und die Betriebskosten nicht überhöht sind. Eine Aufforderung zur Kostensenkung darf das Amt gegenüber den Mietern nur aussprechen, wenn vom Amt nachgewiesen ist, dass den Mietern kostengünstigerer Wohnraum zur Verfügung steht.

Deshalb fordern wir:

- die rechtssichere und auskömmliche Neuregelung der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbeziehende,
- eine verbindliche Mieterberatung und Unterstützung bei der Überprüfung von Miethöhen und Betriebskostenabrechnungen durch Jobcenter oder Sozialämter vor Aufforderung zur Kostensenkung bzw. zum Umzug,
- Verpflichtung von Bauherren, die öffentliche Förderung in Anspruch nehmen bzw. mit denen städtebauliche Verträge geschlossen werden, zur Bereitstellung eines angemessenen und qualitativ gleichwertigen Anteils von Wohnungen für Menschen, die auf Übernahme der Wohnkosten angewiesen sind.

1.4. Wohnungsnotfälle vermeiden: Wohnungslosenhilfe und Angebote für besondere Personengruppen bedarfsgerecht ausbauen

Berlin braucht ein ausreichendes Wohnungskontingent, um schnell und unbürokratisch Notfälle abzuwenden. Das Geschützte Marktsegment für Menschen, die sich in besonderen Notlagen befinden, muss bedarfsgerecht erweitert werden. Das derzeitige Jahressoll von 1376 Wohnungen reicht weder dem Umfang nach, noch ist es gleichmäßig über die Stadt verteilt.

Die Kooperationsvereinbarung zum Wohnen für Flüchtlinge mit einem Kontingent von 275 Wohnungen entspricht ebenfalls nicht mehr dem aktuellen Bedarf. Sie muss an die Realität angepasst und auf weitere Partner erweitert werden.

In der Wohnraumförderung muss die Schaffung von Wohnraum für sozial Benachteiligte und Haushalte mit besonderem Bedarf Priorität haben.

Der Rat der Bürgermeister hat schon 2013 festgestellt, dass die Unterbringung von Obdachlosen aufgrund stetig steigender Zahlen Hilfebedürftiger und einer nicht ausreichenden Anzahl an Unterbringungsmöglichkeiten berlinweit dramatisch ist und die Bezirke ihrem gesetzlichen Auftrag auf Unterbringung nicht mehr nachkommen können. Senat und Bezirke müss-

ten die derzeitige Lücke von ca. 1000 Plätzen zur Unterbringung obdachloser Menschen schließen. Dafür besteht die dringende Notwendigkeit eines Rahmenvertrags und zusätzlichen Personals beim Landesamt für Gesundheit und Soziales.

Um ein weiteres Ansteigen der Wohnungslosenzahlen zu verhindern, muss die Prävention von Wohnungsverlusten absolute Priorität haben. Hierzu müssen Senat, Bezirksämter und Jobcenter geeignete gemeinsame Strategien entwickeln. Dazu gehört ein integriertes Konzept zur Frühwarnung vor und zur Vermeidung von Zwangsräumungen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen verpflichtet werden, einheitliche Verfahrensschritte mit dem Senat und den zuständigen Behörden zur Vermeidung von Zwangsräumungen festzulegen. Sie vermitteln Personen, die bei privaten Vermietern wohnen und von Zwangsräumung bedroht sind oder bereits zwangsgeräumt worden sind, aktiv Ersatzwohnraum in ihren eigenen Beständen.

Deshalb fordern wir:

- die Ausweitung des Angebotes im geschützten Marktsegment und in der Kooperationsvereinbarung Wohnungen für Flüchtlinge und die Verbesserung des Controllings beider Vereinbarungen,
- eine bedarfsgerechte Finanzierung der bezirklichen Angebote zur Unterbringung von wohnungslosen und von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen und
- ein regelmäßiges Monitoring und integrierte Strategien zur Vermeidung von Wohnungsnotfällen und Zwangsräumungen.

2. Soziale Wohnungspolitik in den Bezirken umsetzen

2.1. Bezirke stärken: Soziale Wohnungspolitik mit ausreichend Personal und Finanzmitteln auf lokaler Ebene ermöglichen

Die Stärkung einer sozialen Wohnungspolitik braucht starke bezirkliche Behörden. Der Senat muss dafür sorgen, dass Arbeitshilfen für die Bezirksverwaltungen ein einheitliches Vorgehen in Berlin garantieren. Um Verdrängung zu verhindern, müssen alle ordnungspolitischen Instrumente wie z.B. der Milieuschutz genutzt und in den Bezirken angewandt werden. Auch neue landes- und bezirkliche Instrumente gegen Verdrängung sind zu entwickeln.

So soll ein Verfahren für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts entwickelt werden: Häufig reicht es bereits aus, den gesetzlichen Rahmen endlich mit Leben zu füllen. Was in München oder anderswo möglich ist, muss auch in Berlin möglich werden. Bei einem Grundstücksverkauf z.B. in einem Milieuschutzgebiet kann ein Bezirk vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Der Käufer eines Grundstücks kann mit dem Bezirk aber auch eine Abwendung des Vorkaufsrechts vereinbaren. Er verpflichtet sich dann darauf, die sozialen Ziele und Zwecke, die der Bezirk vorsieht, umzusetzen. Auf diese Weise wird der Spekulation mit Wohnraum ein Riegel vorgeschoben und Eigentümer werden auf ihre soziale Verantwortung für Wohnraum verpflichtet.

Die Bezirksämter müssen finanziell, konzeptionell und personell in die Lage versetzt werden, ordnungspolitisch gegen Verdrängung, Mietpreisüberhöhung, Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Der dramatische Abbau des vorhandenen Personals in den zuständigen Bezirksämtern ist heute zu einem entscheidenden Bremsklotz für eine sozialorientierte Wohnungspolitik geworden. Die Wohnungsämter in den Bezirken sind durch Zusammenlegung mit den Bürgerämtern auf reine Wohngeldverwaltungsämter zusammengestutzt worden. Heute sind sie faktisch kaum mehr arbeitsfähig. Soziale Wohnungspolitik braucht Personal und öffentliche Mittel. Mieterfreundliche Politik ist ohne mehr Personalmittel nicht zu haben.

Deshalb fordern wir:

- ausreichend Personal und finanzielle Ausstattung in den Aufsichtsbehörden der Bezirke,
- einen Vorschlag des Senates für ein rechtssicheres und fristgerechtes Verfahren und dessen finanzielle Absicherung, um das kommunale Vorkaufsrecht in den Bezirken tatsächlich wahrnehmen und damit bei Bedarf steuernd eingreifen zu können.

2.2. Wohnraum ist zum Wohnen da: Zweckentfremdungsverbot mit Monitoring und gesetzlicher Schärfung konsequent umsetzen

Berlin braucht ein Konzept und Instrumente zur Beseitigung von spekulativem Wohnungsleerstand und zur Verhinderung von Zweckentfremdung. Der Senat soll regelmäßig auf der Grundlage einheitlicher Analysen der Bezirke über den Leerstand berichten. Zur Beseitigung von spekulativem Leerstand ist das Zweckentfremdungsverbot so zu verschärfen, dass Leerstand bereits nach drei Monaten geahndet werden und die Einweisung von Mietern, z.B. Flüchtlingen, durch das Wohnungsamt erfolgen kann.

Auch über die übrigen Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum ist zu berichten: über Umwandlung in Gewerbe, Ferienwohnungen und Abriss. Ausnahmegenehmigungen sind restriktiv und berlinweit einheitlich zu handhaben.

Deshalb fordern wir:

- die Erweiterung der Wohnungsmarktberichterstattung der IBB um ein Monitoring von Leerstand, zweckfremder Nutzung und Abriss von Wohnraum unter Nutzung bezirklicher Angaben und open data Initiativen wie Leerstandsmelder und
- eine gesetzliche Verschärfung der Regelungen zur Zweckentfremdung.

2.3. Verdrängung durch Aufwertung reduzieren: Soziale Balance in den Stadtteilen durch Maßnahmen zur Mietendämpfung und zum Mieterschutz erhalten

Wohnraumförderung und Städtebauförderung gehören zusammen. Denn Investitionen in den Wohnungsbestand und die öffentliche Infrastruktur führen zu Veränderungen im Kiez. Sie gehen mit Aufwertung, Veränderungen der Wohnlage, steigenden Mieten und einer anderen Wahrnehmung des Stadtviertels einher.

Daher sind bei der Ausreichung von Städtebaufördermitteln, z.B. im Zuge von Quartiersmanagement, Stadtumbau, städtebaulichem Denkmalschutz und Sanierung, verpflichtend Instrumente zur Mietendämpfung und zur sozialen Stabilisierung einzusetzen (Festlegung von

Milieuschutzgebieten, z.B. Ausweitung von Mietpreis- und Belegungsbindungen, offene Mieterberatung, Rahmenvereinbarungen zur Modernisierung und deren Begleitung mit Sozialplänen, kommunale Wohnungsvermittlungsagenturen, lokale Bündnisse für soziales Wohnen). So soll verhindert werden, dass es zu einer Aufwertung kommt, die soziale Verdrängung in Gang setzt.

Deshalb fordern wir:

- eine Regelung, z.B. in Form einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Senat und Bezirken, nach der die Ausreichung von Städtebaufördermitteln an die Umsetzung von Maßnahmen zur Mietendämpfung und zum Mieterschutz gekoppelt wird.

3. Mehr bezahlbarer Wohnraum in öffentlicher Hand: Städtische Wohnungsbaugesellschaften als Schlüsselakteure sozialer Wohnungspolitik stärken

3.1. Städtische Wohnungsbaugesellschaften auf wohnungspolitische Ziele verpflichten

Auch wenn der Senat seit 2011 eine aktive Wohnungspolitik betreibt und verkündet, fast alle bestehenden ordnungspolitischen Instrumente, die auf Landesebene verfügbar sind, aktiviert zu haben, bleibt ein entscheidendes Problem: Die Mietsteigerungsdynamik hat sich nicht abgeschwächt, sondern sogar verstärkt und kann so offenbar nicht gebrochen werden. Die allgemeine Einkommensentwicklung hält mit den steigenden Mieten nicht Schritt. Seit der Jahrtausendwende wuchs das verfügbare Einkommen in keinem Bundesland so wenig wie in Berlin, die Mieten stiegen in den letzten fünf Jahren hingegen überdurchschnittlich. Das heißt, die Mietbelastung der Haushalte steigt immer stärker und dramatisch an. Menschen mit geringen Einkommen haben immer größere Probleme, in Berlin eine Wohnung zu finden oder ihre Wohnung zu halten, zunehmend sind auch Haushalte mit mittlerem Einkommen betroffen.

Deshalb ist ein anderer Umgang mit den städtischen Wohnungen zentral für die Berliner Wohnungspolitik. Mit den kommunalen Wohnungen wollen wir den Einstieg in eine soziale Wohnungswirtschaft beginnen. In den vom Land Berlin jährlich zu verabschiedenden Zielbildern der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften wird die Unternehmensstrategie des Gesellschafters festgeschrieben. Sie sind das zentrale Instrument der Beteiligungssteuerung durch das Land Berlin. Eine solche soziale Steuerung kann nach unserer Auffassung sowohl bei einer öffentlichen, wie vom Mietenvolksbegehren angestrebt, als auch bei einer privaten Rechtsform, wie derzeit vorhanden, etabliert werden.

Die einzelnen Wohnungsbaugesellschaften sollen künftig mit konkreten, unternehmensspezifischen Vorgaben auf die wohnungspolitischen Ziele des Landes verpflichtet werden. Dies ersetzt bestehende Vereinbarungen wie das Mietenbündnis.

Deshalb fordern wir:

- die Ausrichtung der Unternehmensstrategie der städtischen Wohnungsbaugesellschaften an den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen des Landes Berlin, deren verbindliche und unternehmensspezifische Konkretisierung in den jährlichen Zielbildern und eine entsprechende Ausgestaltung des wohnungswirtschaftlichen Controllings.

3.2. Eigenkapital stärken für Ankauf, Bestandserüchtigung, Neubau und Mietenkonzpte

Damit die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre wachsenden Aufgaben bewältigen können, müssen sie wirtschaftlich gestärkt werden. Durch den langjährigen Konsolidierungsprozess sind sie zwar in einer guten wirtschaftlichen Verfassung. Auch der weitgehende Verzicht auf Gewinnentnahme, die Direkteinbringung von Grundstücken und die Bereitstellung von Fördermitteln verbessert ihre Wirtschaftlichkeit, reicht aber nicht aus.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften können die erheblichen Aufwendungen, die von ihnen erwartet werden, darüber hinaus nur durch Kreditaufnahme und Einnahmesteigerungen – d.h. letztlich Mieterhöhungen – finanzieren. Die Koalition hat ihnen dafür einen höheren Verschuldungsrahmen von 600 Mio. € gestattet und erwartet eine Eigenkapitalentnahme von rd. 175 Mio. €.

Unser Vorschlag ist ein anderer: Für Ankauf, Neubau, Bestandsentwicklung und sozial tragbare Mietgestaltung brauchen die öffentlichen Wohnungsunternehmen nicht nur eine klare Unternehmensstrategie, sondern auch ausreichende finanzielle Ressourcen. Das Land Berlin führt hierfür und für die Effektivität der Bestandsbewirtschaftung jährlich insgesamt mindestens 100 Mio. € dem Eigenkapital der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu. Die Unternehmen führen generell keine Gewinne an das Land ab, sondern setzen diese ebenfalls im Rahmen ihrer Zielbilder ein.

Daraus sollen nicht nur die neuen Verpflichtungen aus der präzisierten Unternehmensstrategie finanziert werden. Für die Mietgestaltung in den Beständen sollen solche Kriterien gelten, die stärker zu einer Mietendämpfung insgesamt führen. Dazu zählen: keine Neuvermietungszuschläge ohne Wohnwertverbesserung, Beibehaltung der alten Mietvertragskonditionen und m²-Miete bei Wohnungstausch in kleinere Wohnungen, deutliche Unterschreitung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung.

Deshalb fordern wir:

- eine regelmäßige Kapitalzufuhr in das Eigenkapital der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus dem Landeshaushalt in Höhe von mind. 100 Mio. €.

3.3. Stetig wachsenden Bestand von Wohnungen zu niedrigen Preisen aufbauen

Berlin besitzt (wieder) knapp 300.000 Wohnungen, und deren Zahl soll weiter steigen. Das neue Ziel des Senates von 400.000 städtischen Wohnungen unterstützen wir. Gebraucht werden aber nicht nur mehr Wohnungen in öffentlicher Hand, sondern gebraucht wird ein größerer Wohnungsbestand zu sozial tragbaren Mieten. Der Kern der vorgeschlagenen Neuausrichtung besteht deshalb darin: Die kommunalen Gesellschaften stellen dauerhaft und jährlich wachsend zusätzlich eine bestimmte Zahl von Wohnungen zu fixierten Höchst-

mieten (5,50 € pro m²) zur Verfügung, und zwar für bevorrechtigte Personenkreise (insbesondere Transferleistungsbeziehende zu den jeweilig gültigen Richtwerten der AV Wohnen sowie Inhaberinnen und Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen) und über die gesamte Stadt verteilt.

Die geplante Eigenkapitalzufuhr im Zusammenwirken mit den wohnungspolitischen Vorgaben in den Unternehmenszielbildern versetzt die Gesellschaften in die Lage, spezifische eigene Strategien zu entwickeln, die sich über ihren gesamten Wohnungsbestand erstrecken. Die geforderten preiswerten Wohnungen können im gesamten Bestand bereitgestellt werden. Wenn mehr Bestandswohnungen zu den vereinbarten Mietobergrenzen bereitgestellt werden, besteht größerer Spielraum für Investitionen in Ankauf und Neubau. Neugebaute Wohnungen können so über einen mittel- und langfristigen Zeitraum ebenfalls zu günstigen Konditionen angeboten werden.

Deshalb fordern wir:

- die unternehmenskonkrete Festschreibung von Zielzahlen für dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in den Zielbildern, die nach wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Kriterien über den gesamten eigenen Wohnungsbestand verteilt werden können.

3.4. Städtische Wohnungsbaugesellschaften transparent und demokratisch ausrichten

Die städtischen Wohnungsunternehmen bleiben im Eigentum des Landes Berlin – eine Privatisierung wird ausgeschlossen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften öffnen sich der Stadtgesellschaft und ihren Mieterinnen und Mietern durch mehr Informationen, durch Mitsprache und Mitbeteiligung.

Ein wichtiges Anliegen ist die innere Demokratisierung der städtischen Wohnungsunternehmen. Neben den klassischen Mieterbeiräten sollen auch neue Mitwirkungs- und Mitentscheidungsformen gefördert werden. Individuelle, auf die Einkommenssituation der jeweiligen Mieter zugeschnittene Modernisierungsvereinbarungen sollen Standard werden. Mieterinnen und Mieter bzw. ihre gewählten Gremien sollen über Modernisierungsvarianten mitentscheiden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen ihre Rolle als Partner einer sozialen Stadt(teil)entwicklung ausbauen. Die Bildung und Unterstützung von Mieterbeiräten gehört ebenso zum Selbstverständnis der Unternehmen wie eine projektbezogene Einbeziehung von Bewohnerschaft und Nachbarschaft sowie eine enge Kooperation mit Bezirken und in lokalen Bündnissen.

Deshalb fordern wir:

- die Fortsetzung und Ausweitung der Mietermitbestimmung in ständigen und projektbezogenen Gremien, eine transparente Kommunikation darüber und aktive Unterstützung,
- die Etablierung weiterer Kooperationsformen und -projekte zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

4. Wohnraumförderung sozial ausrichten

4.1. Mehr und dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen: Wohnraumförderung neu gestalten

Das Senatsmodell der Wohnraumförderung ist der falsche Weg, weil die Anfangsmieten von durchschnittlich 6,50 €/m² zu hoch und die Bindungen zeitlich befristet sind. Die derzeit finanzierten 1.000 Neubauwohnungen sind nicht nur viel zu wenig. Da hilft es auch nicht, wenn der Senat eine Verdoppelung oder sogar mehr plant. Denn die Beschränkung der Förderung auf den Wohnungsneubau ist auch deshalb nicht zielführend, weil diese Förderung am teuersten ist. Deutlichere soziale Effekte lassen sich mit der Förderung der Wohnungsmodernisierung bei gleichzeitig Deckelung der Mieten oder mit der Förderung des Ankaufs von Bestandswohnungen durch die kommunalen Wohnungsunternehmen erzielen. Für den Erhalt und die langfristige Sicherung des preiswerten Wohnungsbestandes müssen daher auch der Ankauf von Wohngebäuden oder Belegungsbindungen sowie die Herrichtung von Bestandsbauten gefördert werden.

Anders als der Senat wollen wir die Wohnraumförderung neu ausrichten: Unser langfristiges Ziel sind 500.000 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, das entspricht einem Viertel aller Berliner Wohnungen. Gegenüber dem derzeitigen Stand wäre das fast eine Verdopplung, bei mietpreisgebundenen Wohnungen sogar eine Verdreifachung, und anders als bisher wären die sozialen Bindungen nicht befristet. Schließlich haben fast 60 Prozent der Berliner Haushalte ein niedriges bis mittleres Einkommen, mit dem sie einen Wohnberechtigungsschein beantragen können.

Die öffentliche Wohnraumförderung soll künftig eine soziale Wohnungswirtschaft ermöglichen und zu dauerhaft tragbaren Mieten und sozialen Belegungsbindungen beitragen. Sie richtet sich vorrangig an die öffentlichen Wohnungsunternehmen, aber auch an Genossenschaften sowie sozial orientierte Baugemeinschaften und Bauträger.

Wir schlagen drei Elemente der künftigen Wohnraumförderung vor: die oben beschriebene Eigenkapitalstärkung, einen Förderfonds für sozial ausgerichtete Wohnungsbauprojekte (Neubau und Modernisierung) sowie als Option zusätzlich einen öffentlich getragenen Fonds für private Anleger zur Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbestandes.

Für die Ausreichung der Wohnraumförderung schlagen wir ein transparentes Bewertungsmodell mit Förderkriterien (wie Wohnungsstruktur und Qualität, städtebauliche Anforderungen, ökologische Vorgaben) und ein zivilgesellschaftliches Begleitgremium vor. Mietpreis- und Belegungsbindungen sollen auch vom Neubau auf Bestandswohnungen übertragen werden können, weil auf diese Weise mehr Wohnungen soziale Mieten aufweisen würden als im teuren Neubau.

Ein zusätzlicher Fonds in öffentlicher Trägerschaft (z.B. Investitionsbank Berlin) soll zusätzlich privates Kapital beschaffen. Dieser könnte fortlaufend förderwürdige Wohnprojekte finanziell ausstatten. Diese privat finanzierten Objekte sollen langfristig von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bewirtschaftet werden. Diese dritte Säule der Wohnungsbauförderung würde die wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit von Investitionen in den Wohnungssektor insgesamt erhöhen.

Deshalb fordern wir:

- die stetige Finanzierung eines Wohnraumförderfonds aus dem Landeshaushalt mit mindestens 30 Mio. € Landesanteil und möglichst dessen Aufstockung mit Drittmitteln,
- die inhaltliche und transparente Ausgestaltung dieses Förderfonds durch klare Kriterien und demokratische Beteiligungsgremien,
- die Prüfung der Möglichkeiten zur Auflage eines öffentlich getragenen Finanzierungsfonds für private Anleger zur Erhöhung der Investitionen in den Wohnungssektor insgesamt.

4.2. Vorhandenen Sozialwohnungsbestand erhalten: Überzogene Renditegarantien abschaffen, Mieten einfrieren bzw. senken, (Re-)Kommunalisierung forcieren

Der alte Soziale Wohnungsbau Westberliner Prägung ist wegen der als Kostenmieten bezeichneten überhöhten „Systemmieten“ ein großes Problem. Der Ausstieg aus dieser Förderlogik durch Rot-Rot in Berlin war sowohl finanzpolitisch als auch wohnungspolitisch geboten. Das politische Dilemma für die verbleibenden Sozialwohnungen besteht darin, dass ohne eine grundsätzliche Lösung auf gesetzlicher Basis die Mieten gerade für die Bedürftigsten weiter steigen. Mit den sogenannten „Mietenkonzerten“ hat der Senat bisher darauf reagiert und letztlich die Eigentümer erneut subventioniert, damit die Mieten in den betreffenden Gebieten nicht unbezahlbar werden.

Der alte Soziale Wohnungsbau ist aber auch wegen seines zahlenmäßig nicht unbedeutenden Umfangs und wegen seiner stadträumlichen Verteilung ein erhebliches wohnungspolitisches Potential. Berlin hat immer noch rund 130.000 Sozialwohnungen, die mit sehr viel öffentlichem Geld errichtet wurden. Deshalb müssen sie nach unserer Auffassung dauerhaft für soziale Wohnungspolitik zur Verfügung stehen und bezahlbar sein.

Das Senatskonzept, durch Nachsubventionierung der Eigentümer die Mieten in ausgewählten Siedlungen des Sozialen Wohnungsbaus zeitweise zu kappen, geht aus mehreren Gründen völlig am Problem vorbei. Die Mietobergrenze von 5,70 € ist zu hoch für die Richtwerte, nach denen die Wohnkosten von Transferleistungsbeziehenden von Jobcentern und Sozialämtern übernommen werden. Sie gelten zudem nur für die Häuser, die sich noch in der Förderung (Rückzahlphase) befinden. In letzter Zeit ist jedoch verstärkt zu verzeichnen, dass frühere Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt werden, um sich so der Verpflichtungen aus der Förderung zu entledigen. Auch sind in vielen Beständen des Sozialen Wohnungsbaus die Betriebskosten überdurchschnittlich hoch, so dass die Gesamtbelastung auch nach dieser Mietenkappung zu hoch ist. Eine einkommensunabhängige Objektförderung begünstigt zudem die Eigentümer unverhältnismäßig; sie müssen keinen Eigenbeitrag leisten. Mehr noch: Häufig werden Vermieter subventioniert, deren aktuelle Mieten noch unter den Kapplungsgrenzen liegen. Vermieter können so gegebenenfalls höhere Mieten verlangen als am Markt erzielbar wären.

Wir wollen einen Lösungsweg prüfen, der die Vermieter in die Verantwortung nimmt und eine Nachsubventionierung auf ein Mindestmaß und Ausnahmefälle beschränkt. Mit einer neuen gesetzlichen Grundlage kann der Mietanstieg im Sozialen Wohnungsbau ohne Nachförde-

rung begrenzt werden, wenn für die Eigentümer ein rechtlich gebotenes Mindestmaß an Wirtschaftlichkeit gegeben bleibt.

Maßstab hierfür ist nicht die sog. Kostenmiete, es kann die Miethöhe des Vorjahres sein, mit der die Eigentümer ja wirtschaften konnten, oder eine Durchschnittsmiete in einem bestimmten Cluster (Förderart, Baualter o.ä.) oder eine Kombination aus beidem. Dem folgend sollen die Mieten rückwirkend eingefroren und als soziale Richtsatzmieten festgelegt werden. Künftig dürfen die Mieten dann nur noch nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland steigen. Für eine mögliche Unwirtschaftlichkeit dieser gesetzlich fixierten Mietobergrenze wird eine Nachweispflicht für die Eigentümer eingeführt. In diesen Fällen unterbreitet die IBB nach Prüfung entweder ein Übernahmeangebot oder tritt in Verhandlungen über eine Einzelfalllösung ein.

Außerdem wollen wir eine gesetzliche Verpflichtung zur Umfinanzierung / Umschuldung einschließlich der Umstellung auf Restkapital prüfen. Hierdurch könnten die Finanzierungskosten erheblich gesenkt werden. Die dadurch entstehenden Spielräume sollen vorrangig zur Senkung der preisrechtlich zulässigen Miete (Kostenmiete) verwandt werden. Den Eigentümern wird als eigener Beitrag die Senkung der Eigenkapitalverzinsung abverlangt, wobei eine rechtlich gebotene Minimalrendite zugestanden wird. Damit könnten insbesondere für die rund 28 000 Wohnungen, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, nicht mehr exorbitante Fantasiemieten gelten und im schlimmsten Fall auch genommen werden.

Transferleistungs-Beziehenden müssen die Wohnkosten erstattet werden. Für den Sozialen Wohnungsbau heißt das für uns: die derzeitigen Miethöhen des Sozialen Wohnungsbaus sind für die Zielgruppe des Sozialen Wohnungsbaus, als auch und gerade Transferleistungs-Beziehende, grundsätzlich angemessen und müssen daher übernommen werden. Voraussetzung ist eine angemessene Wohnungsgröße von max. einem Zimmer mehr als Bewohner/innen. Die Mieterinnen und Mieter sollen nicht die Systemfehler des Sozialen Wohnungsbaus ausbaden müssen. Bis zu einer Neuregelung müssen die Jobcenter bzw. Sozialämter daher auf Aufforderungen zur Kostensenkung und zum Umzug verzichten. Sie sollen vielmehr - auch in Kooperation mit der IBB, die für den Sozialen Wohnungsbau Mieterinformationen erstellt - eine verbindliche Mieterberatung und Betriebskostenüberprüfung anbieten. Zusätzlich müssen Personen mit niedrigen Einkommen, die wohngeldberechtigt sind, bei Bedarf ergänzende Zahlungen aus Landesmitteln erhalten.

Außerdem soll das Land Berlin den Eigentümern von Objekten in der Rückzahlungsphase Angebote zur Modifizierung der Rückzahlung von Fördermitteln (Streckung, Senkung o.ä.) machen, unter der Voraussetzung, dass Mietpreis- und Belegungsbindungen verlängert und die erzielten Kostenersparnisse vollständig für Mietsenkungen eingesetzt werden. Sie sollen sich zusätzlich zu einer Umfinanzierung verpflichten.

Zu den Betriebskosten, die im Sozialen Wohnungsbau im Durchschnitt höher als im frei finanzierten Wohnungsbau sind, muss das Land durch eine eigene Berechnungsverordnung Mieterinnen und Mieter von unzumutbaren Nebenkosten befreien. Die Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau sind den Betriebskosten im freifinanzierten Wohnungsbau gleichzustellen.

Wir verfolgen zusätzlich und begleitend zur gesetzlichen Neuregelung auch eine Strategie für die (Re-)Kommunalisierung von Sozialwohnungen. Im Rahmen der Umfinanzierung muss

immer auch die Übernahme von Beständen durch öffentliche Wohnungsbaugesellschaften geprüft werden. Insbesondere soll der Grundsatz Ankauf vor Nachsubventionierung von Objekten in wirtschaftlicher Schieflage gelten. Hierzu müssen das Land Berlin und seine Institutionen wie die IBB anders als bisher mit einer einheitlichen Strategie unter Ausnutzung der starken Gläubigerposition agieren. Das Land soll Kaufgespräche mit verkaufswilligen Eigentümern suchen. Die Objekte würden dann gezielt vom Land, von städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder treuhänderisch für Mieterinnen und Mieter max. zum Verkehrswert erworben werden.

Deshalb fordern wir:

- ein Ende der Verdrängung und finanziellen Überforderung von Mieterinnen und Mietern in den Beständen des alten Sozialen Wohnungsbaus,
- eine Beteiligung der Eigentümer an der Begrenzung bzw. der Senkung der Kostenmiete auf neuer gesetzlicher Grundlage.
- Hierzu prüfen wir eine Novelle des Wohnraumgesetzes mit dem Ziel des Einfrierens der Mieten, einer Verpflichtung zur Umfinanzierung und der Aufhebung des Einfrierungsgrundsatzes.
- Dem folgend fordern wir eine neue Berechnungsverordnung auf landesrechtlicher Grundlage sowie
- ein Moratorium für Kostensenkungs- und Umzugsaufforderungen des Jobcenters bis zur Neuregelung.

4.3. Genossenschaften und sozial orientierte Träger unterstützen: Bei der Liegen- schaftsvergabe und in der Wohnraumförderung besser einbeziehen

Wir wollen eine stärkere Kooperation mit Wohnungsgenossenschaften und gemeinwohlorientierten Trägern. Die Berliner Genossenschaften mit fast 200.000 Wohnungen können wichtige Partner für eine Strategie Soziales Wohnen sein. Damit die Wohnkosten weiterhin moderat und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaften gut sind, muss das Land Berlin Genossenschaften besser als bislang unterstützen. Genossenschaften müssen Adressat von Fördermitteln sein und brauchen besseren Zugang zu landeseigenen Grundstücken für eine sozial orientierte Bestandserweiterung. Durch Übernahme von Mitgliedsanteilen sollen auch Transferleistungsbeziehende Mitglieder bei Genossenschaften werden können. Die von uns vorgeschlagene Wohnraumförderung Berlins richtet sich mit einem Fonds mit einem Volumen von mindestens 30 Mio. Euro jährlich explizit auch an das starke Genossenschaftssegment. Dieses soll auch in die Kooperationsverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Land Berlin zum Geschützten Marktsegment und zur Unterbringung von Flüchtlingen einbezogen werden. Eine Demokratisierung der Genossenschaften über eine Reform des Genossenschaftsgesetzes soll Berlin auf Bundesebene unterstützen.

Deshalb fordern wir:

- die bessere Berücksichtigung der Genossenschaften bei der Vergabe landeseigener Grundstücke,

- die aktive Einbeziehung von Genossenschaften in wichtige Wohnungsbauprojekte und die Wohnraumförderung,
- die Prüfung der Wiedereinführung eines eigenen Förderprogramms für Genossenschaften, insbesondere zur anfänglichen Unterstützung von Neugründungen und zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen für Menschen mit niedrigem Einkommen.

4.4. Besondere Wohnbedürfnisse fördern: Liegenschaftspolitik und Wohnraumförderung auch auf besondere Personengruppen, alternative Wohnformen und Inklusion ausrichten

Die Wohnraumförderung muss genauso auf dringende wohnungspolitische Anliegen wie die Unterbringung von geflüchteten Menschen und Studierenden ausgerichtet werden wie auf spezifische und alternative Wohnbedürfnisse. In Wohngemeinschaften oder anderen kollektiven Wohnformen wollen nicht nur Studierende und zunehmend ältere Menschen wohnen. Die Wohn- und Lebensstile haben sich ausdifferenziert. Die Kernfamilie und ihr Wohnbedarf ist nur noch eine Lebensweise unter vielen.

Die Fraktion DIE LINKE möchte die Vielfalt des Wohnens fördern. Inklusion bedeutet für uns, den Menschen für das Wohnen so viel Freiraum wie möglich zu geben – jenseits von Sammelinrichtungen, sei es bei der Unterbringung von Flüchtlingen oder kranker Menschen. Alle sollen in die Gesellschaft eingebunden sein, zugleich sollen Bedürfnisse nach diversen Wohnformen befriedigt werden. Wir möchten, dass bei der Vergabe von landeseigenen Grundstücken in Konzeptverfahren dringender Wohnbedarf sowie neue Prozesse des Bauens, Mietens und Wohnens, der aktiven Nachbarschaft und der Inklusion als gelebter Alltagsorganisation bevorzugt berücksichtigt werden.

Ältere Menschen haben keine grundsätzlich anderen Wohnbedürfnisse als Jüngere, aber sie sind aufgrund ihrer häufig eingeschränkten Mobilität stärker auf die eigene Wohnung und das unmittelbare Wohnumfeld angewiesen und halten sich deutlich länger in ihrer Wohnung auf. Viele sind auf barrierearme oder gar barrierefreie Wohnungen, aber auch auf eine Wohnumgebung ohne Hindernisse angewiesen. Ähnliche Bedürfnisse haben Menschen mit Behinderungen. Abstriche beim barrierefreien Bauen und Umbauen, wie es der Senat mit der Novellierung der Bauordnung vorhat, sind das falsche Signal.

Gleichzeitig müssen aber Wohnungen für besondere Bedürfnisse preisgünstig sein. Das geht nur durch Förderprogramme für entsprechende Umbauten und Neubauten. Deshalb soll geprüft werden, ob und mit welchem Volumen ein Landes-Förderprogramm „Inklusiven Wohnen“ aufgelegt werden kann.

Deshalb fordern wir:

- die Einbeziehung besonderer und besonders dringender Wohnbedürfnisse als wichtiges Vergabekriterium bei der Vergabe und bei Konzeptverfahren für landeseigene Grundstücke,
- die Prüfung eines ergänzenden Landesförderprogramms zum inklusiven Wohnen.

5. Mieterrechte stärken und Mieterschutz verbessern

5.1. Gesamtmiete bezahlbar halten: Gegen überhöhte Betriebskosten vorgehen, soziale Preispolitik der öffentlichen Unternehmen durchsetzen, Strategien für soziale und ökologische Energieversorgung unterstützen

Die „zweite Miete“ entscheidet mit darüber, wieviel Wohnen kostet. Und es gibt landespolitische Möglichkeiten zur Begrenzung der Betriebskosten. Diese sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Sie sind zur „zweiten Miete“ geworden. Die Erhebung und Abrechnung von Betriebskosten ist bundesrechtlich geregelt, die Landespolitik hat aber Möglichkeiten, auf die Betriebskosten einzuwirken. Indirekt kann sie das über ihre kommunalen Unternehmen. So hat das öffentliche Unternehmen BSR im Bundesvergleich niedrige Gebühren für die Straßenreinigung und die Müll- und Wertstoffbeseitigung. Das Beispiel der Berliner Wasserbetriebe mit ihren bislang überhöhten Preisen zeigt, wie wichtig es ist, kommunale und nicht auf Renditemaximierung ausgerichtete Unternehmen zu haben.

Es muss sichergestellt werden, dass die Betriebskosten bei Transferleistungsbezug in voller Höhe übernommen werden. Die Sozialämter bzw. Jobcenter sollen aber selbst oder über die Beauftragung von Mieterberatungen prüfen, ob die Betriebskostenabrechnungen korrekt sind. Im Sozialen Wohnungsbau setzen wir uns dafür ein, dass die Investitionsbank Berlin (IBB), die auch die Kostenmieten und die Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen im Sozialen Wohnungsbau überprüft, eine effektivere Betriebskostenprüfung übernimmt.

Deshalb fordern wir:

- die Sicherung wirtschaftlich und sozial tragbarer Gebühren und Entgelte für stadttechnische Dienstleistungen durch öffentliche Unternehmen,
- die Übernahme und Überprüfung von (überhöhten) Betriebskostenabrechnungen durch Jobcenter und Sozialämter,
- die effektive Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen im Sozialen Wohnungsbau durch die IBB.

5.2. Mehr Demokratie: Mieterrechte und Mieterinitiativen stärken

Mieterinnen und Mieter sollen dabei unterstützt werden, ihre Rechte zu kennen und wahrzunehmen. Mieterforen auf bezirklicher Ebene sowie nach dem Vorbild gewählter Quartiersräte gewählte Mieterräte könnten und sollten auf die Entwicklung des Quartiers Einfluss nehmen. Jobcenter sollen mit Mieterberatungen kooperieren, weil sie ein Interesse daran haben müssen, die Kosten, die der Vermieter in Rechnung stellt, überprüfen zu lassen. Daher sollten die Kosten für eine Mieterberatung bzw. Mitgliedsbeiträge in Mietervereinen übernommen werden.

Deshalb fordern wir:

- die Einrichtung offener Mieterberatungen in allen Bezirken,
- die Unterstützung bzw. Initiierung lokaler Mietergremien.

6. Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung verbinden

6.1. Soziale Bodenpolitik entwickeln: Öffentliche Liegenschaften und Wertsteigerungen aus Baulandentwicklung für soziale Stadtentwicklungsziele nutzen

Die Flächen des Landes, der Bezirke und der Beteiligungsunternehmen gehören uns allen. Umso wichtiger ist es, dass der Umgang mit ihnen nachvollziehbar und nutzbringend für alle ist. Bei der Vergabe sollen deshalb die Konzepte zum Zuge kommen, die der Allgemeinheit den größten Nutzen bringen.

Die neue Liegenschaftspolitik des Senats ist nach fast drei Jahren über Ankündigungen kaum hinausgekommen. Die Etablierung neuer Gremien und Verfahren zum Umgang mit öffentlichen Liegenschaften zieht sich hin und ist nicht nur für die Stadtöffentlichkeit intransparent. Die Einbringung von Grundstücken an die städtischen Gesellschaften verläuft zögerlich und ist inhaltlich unzureichend. Der Wert wird lediglich umgerechnet in eine befristete Bindung eines kleinen Teils der künftigen Wohnungen. Von allen übrigen wohnungspolitischen Vorgaben sind diese Wohnungsneubauvorhaben der städtischen Gesellschaften freigestellt. Wir meinen dagegen, dass diese den gleichen wohnungspolitischen Zielen unterliegen müssen, die für die Gesellschaften insgesamt gelten.

Nicht nur angesichts der aktuellen Wohnungsknappheit muss dauerhaft sichergestellt sein, dass keine Wohnungsbauflächen mehr zu Höchstpreisen veräußert werden. Vielmehr sind die wohnungspolitischen Ziele nicht nur durch Förderprogramme, sondern auch durch Festlegungen in den Kaufverträgen zu sichern. Von den zur Veräußerung vorgesehenen städtischen Flächen ist ein Pool für die Vergabe an soziale Projekte in Konzeptverfahren zu reservieren, damit soziale Projekte bei der Grundstücksvergabe nicht mit anderen sinnvollen Vorhaben konkurrieren müssen. Das Land Berlin muss strategisch handeln und eine aktive Vorratspolitik betreiben, um seine Ziele der Wohnraumversorgung und der Infrastrukturentwicklung erreichen zu können.

Auf privaten Flächen ist Baurecht nur gegen Abschluss städtebaulicher Verträge einzuräumen. Neben der Mitfinanzierung der Erschließung und von Kitas und Schulen aus der Wertsteigerung sollen auch Vereinbarungen für die Bereitstellung von Wohnungen zu dauerhaft sozial verträglichen Mieten getroffen werden. Auf Bundesebene soll sich Berlin dafür einsetzen, dass für die Abschöpfung von Planungsgewinnen der gesetzliche Rahmen erweitert wird.

Deshalb fordern wir:

- die Schaffung eines zivilgesellschaftlichen Begleitgremiums für die Liegenschaftspolitik,
- den Ausschluss von Veräußerungen von Wohnungsbaupotenzialflächen zum Höchstpreis,
- die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für strategischen Flächenankauf,
- die Ausschöpfung aller rechtlichen und vertraglichen Möglichkeiten zum Einsatz von Wertsteigerungen aus Planungsänderungen für Ziele der sozialen Stadtentwicklung.

6.2. Mehr Demokratie: Mitwirkung und Mitbestimmung in der Stadtentwicklung ausbauen

Partizipation, die Teilhabe der Menschen an Planungsprozessen, ist Voraussetzung für die Mitgestaltung der Stadt und stärkt die Identifikation mit ihr. Partizipation ist deshalb auch mehr als „normales Verwaltungshandeln“ und nicht „Beiwerk“ zu sonstigen Abstimmungen. Konkret heißt das: Das Paradigma der Beteiligung „Betroffener“ muss ersetzt werden durch die Maßgabe der Mitwirkung Interessierter, denn „betroffen“ heißt im deutschen Recht vor allem „materiell betroffen“ zu sein und bezieht sich damit vorrangig auf Eigentümer und Träger öffentlicher Belange und nicht auf die Stadtgesellschaft.

Das aktuelle Handeln des Senats weist nach der gescheiterten Strategie für das Tempelhofer Feld in eine andere Richtung. Umstrittene bezirkliche Bebauungsplanverfahren zieht er an sich und nimmt (zumindest billigend) in Kauf, dass direktdemokratische Initiativen ins Leere laufen. Die beschlossene Novelle des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AG-BauGB) soll die Zentralisierung erleichtern und enthält keinerlei Ansätze für eine verbindliche Ausgestaltung der Bürgerbeteiligung.

Wir wollen dagegen die Bürgerbeteiligung an Planungs- und Bauvorhaben erweitern und die Regeln dafür verbindlich fassen. Künftig sollen Bürgerinnen und Bürger nicht nur an Bebauungsplänen und Verkehrsprojekten beteiligt werden, sondern auch an sonstigen Veränderungen im Kiez. Sie sollen zusätzlich eigene Projekte auf den Weg bringen können und dafür Zugriff auf öffentliche Mittel aus Kiezfonds o.ä. haben. In Bürgerwerkstätten, Planungszellen und anderen geeigneten Formaten muss neben der Information echte Mitwirkung und Mitbestimmung möglich sein.

Die Aneignung und Weiterentwicklung des Stadtraums durch die Anwohnerinnen und Anwohner bzw. bei größeren Projekten durch die Stadtgesellschaft benötigt stadtweit einheitliche Instrumente und Regeln. Dafür und für ergänzende landesgesetzliche Regelungen zur Partizipation muss der Senat sorgen. Dabei soll er die guten und schlechten Erfahrungen aus den Beteiligungsverfahren Tempelhof, IGA und Berliner Mitte systematisch auswerten.

Deshalb fordern wir:

- im AGBauGB müssen Verfahren und Verbindlichkeit der Beteiligung von Öffentlichkeit und Parlament erweitert und verbindlich geregelt werden.
- Es ist auszuschließen, dass im Verlauf direktdemokratischer Verfahren die Zuständigkeit für ein Vorhaben wechselt.
- Für eine ausgewogene Beteiligung unterschiedlicher Interessengruppen sollen Senat und Bezirke die Voraussetzungen für unabhängige und selbstbestimmte Beteiligungsformen schaffen.

6.3. Wohnortnahe Grünflächen schützen, nicht bebauen: Wohnungsbaupotentiale für sozial erforderlichen Wohnraum stadtverträglich und partizipativ entwickeln

Wohnortnahe Grün- und Freiflächen wollen wir vor der Konkurrenz des Wohnungsneubaus schützen. Es sollen aber auch nicht neue Großsiedlungen als Trabantenstädte auf der grünen Wiese vor den Toren der Stadt entstehen. Am Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“

in die städtische Infrastruktur integrierter Wohnstandorte, muss festgehalten werden. Nachverdichtungspotenziale bestehen vor allem auf bereits heute versiegelten Flächen, z.B. einstöckigen Supermärkten und Parkplätzen, aber auch auf leergefallenen Gewerbeflächen. Grün- und Freiflächen dienen als „Wohnfolge-Infrastruktur“ dem Wohnen und als „Grüne Lungen“ der Lebensqualität und Gesundheit sowie dem Umweltschutz. Bereits heute haben wir in der Innenstadt zu wenige Grünflächen, viele Grünanlagen werden stark genutzt und überbeansprucht.

Berlin hat anders als viele Großstädte bisher kein Flächenproblem. Daher müssen die für gutes Wohnen unabdingbaren Grünflächen und Kleingärten wirksam vor Bebauung geschützt werden. Das setzt voraus, dass Berlin und die Bezirke Kriterien für die Grünflächenversorgung und konkrete Flächen definieren sowie verbindliche Pläne zu deren Schutz aufstellen. Diese Pläne müssen auch Kompensationsmaßnahmen für den Fall einer unabdingbaren Flächeninanspruchnahme enthalten. Die notwendigen Ressourcen für die Sicherung stadtstrukturell wichtiger Grün- und Freiflächen sowie für die Bereitstellung und Herrichtung von Kompensationsflächen sind im Landeshaushalt einzuplanen.

Deshalb fordern wir:

- die Aufstellung verbindlicher Grünentwicklungspläne auf Landes- und Bezirksebene,
- die Ausgestaltung des Kleingartenentwicklungsplans zu einem echten Schutz- und Steuerungsinstrument,
- die Haushaltsvorsorge für den Ankauf strategisch wichtiger Grün- und Freiflächen.

6.4. Stadt ist mehr als Wohnen – Infrastruktur zeitgleich und in ausreichendem Umfang mit neuen Wohnungen planen, bauen und nachhaltig betreiben

Berlin steht angesichts des Bevölkerungswachstums und der Gleichzeitigkeit von Sanierungsstau und Erweiterungsbedarf bei der sozialen und kulturellen Infrastruktur vor immensen Herausforderungen. Neben der wachsenden Bevölkerung ändert sich der Bedarf an sozialer Infrastruktur. Mit mehr Wohnungen steigt auch der Bedarf an sozialen und kulturellen Einrichtungen. Bei größeren Wohnungsbauvorhaben muss die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur in der Umgebung bzw. die Entstehung neuer Stadtteile und deren Integration in das bestehende Gefüge Ausgangspunkt jeglicher Planung sein.

Der Senat soll deshalb auf der Grundlage aktueller bezirklicher Konzepte einen Stadtentwicklungsplan zur sozialen und kulturellen Infrastruktur aufstellen und regelmäßig fortschreiben. Ziel ist der bedarfsgerechte Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Die Investitionsplanung des Landes und der Bezirke muss auf diesen Bedarf ausgerichtet werden. Das heißt in der Konsequenz die Anhebung der bezirklichen Investitionspauschalen anstelle neuer Landessonderprogramme.

Die verkehrliche Erschließung und die Gewährleistung einer umweltfreundlichen Mobilität geraten selbst bei innerstädtischen Bauvorhaben zunehmend an Grenzen. Taktzeiten müssen verkürzt, neue Linien und Linienführungen eingerichtet werden. Das bedeutet zusätzlichen Investitionsbedarf für Strecken, Personal und Fahrzeuge bei der BVG und verlangt die Anpassung von Nahverkehrsplan und Verkehrsvertrag. Ähnliches gilt für die S-Bahn.

Eine verdichtete Stadt und neue Quartiere stellen besondere Anforderungen an die Entwicklung des Stadtgrüns und bedeuten letztlich mehr und intensiver genutztes öffentliches Grün. Neben den oben genannten Maßnahmen sollen die Auswirkungen des erhöhten Bewirtschaftungsaufwandes in der Finanzausstattung der Bezirke sowie bei der Erprobung neuer Bewirtschaftungsmodelle ihren Niederschlag finden.

Deshalb fordern wir:

- die Qualifizierung der Infrastrukturplanung auf Landes- und Bezirksebene,
- die Berücksichtigung der erforderlichen Investitionen in der Investitionsplanung des Landes und bei der Bemessung der Investitionspauschalen für die Bezirke,
- die Sicherstellung der nachhaltigen Bewirtschaftung der zusätzlichen Infrastruktur in den Globalsummen der Bezirke und in den Finanzierungsgrundlagen für freie Träger.

August 2015
