

## **Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung und faire Mieten für ein solidarisches Berlin**

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum gehört zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge und hat in Berlin sogar Verfassungsrang (Artikel 28 der Berliner Landesverfassung). Noch wohnen 85 % der BerlinerInnen zur Miete. Eine verfehlte Wohnungspolitik in den letzten Jahrzehnten und ein Versagen des Marktes bedrohen die MieterInnenstadt Berlin jedoch akut.

### **Wohnungsnot in Berlin**

Berlin steht vor einer Wohnungsnot. Der massive Zuzug sowie die zunehmende Spekulation mit Immobilien haben die Mieten angeheizt und Wohnraummangel erzeugt. Die Miethöhen bei Neuvermietung sind in zehn Jahren um fast 50 % gestiegen. So lagen die Nettokaltmieten im Jahr 2014 bei Neuverträgen bei 8,66 Euro pro Quadratmeter. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg kostet fast jede zweite Wohnung sogar mehr als 10 Euro/qm nettokalt. Das wiederum hat Folgen für die Bestandsmieten bzw. den Mietspiegel. Während im Jahr 2008 noch 56 % aller Mietwohnungen unter 6 Euro/qm nettokalt angeboten wurden, sind es heute nur noch 14 %. Die Leerstandsquote liegt in Berlin unter 2 % - ein ausgewogener Wohnungsmarkt verlangt aber 3-4 %.

Die Wohnkostenbelastung der BerlinerInnen steigt dramatisch an. So mussten die 30.000 WohngeldempfängerInnen und viele andere GeringverdienerInnen im Jahr 2013 schon fast die Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Bei den 316.000 ALG II-Bedarfsgemeinschaften liegen die tatsächlichen Wohnkosten im Schnitt um drei Prozent über der vom Jobcenter übernommenen Miete. 900.000 Menschen in Berlin sind einkommensarm oder armutsgefährdet. Gerade für sie fehlten laut Mietspiegel 2013 schon 50.000 Wohnungen. Die wenigen noch bezahlbaren Wohnungen finden sich in den sogenannten „Problemkiezen“. Viele Menschen bleibt nichts anderes übrig, als in diese Quartiere auszuweichen. Allein in den letzten beiden Jahren waren das ca. 6.000 ALG II-Bedarfsgemeinschaften. Die soziale Spaltung der Stadt schreitet voran und schafft neue Probleme. Und auch viele Familien, die über ein gutes Einkommen verfügen, finden keinen Wohnraum mehr. Auch die Wohnungslosenversorgung ist in Berlin quasi zusammengebrochen. Der Senat hat nicht einmal eine Wohnungslosen-Statistik. Damit wird deutlich: der Wohnungsmarkt hat versagt und der Bedarf an preiswerten, bezahlbaren Wohnungen ist immens hoch.

### **Der Ausverkauf der Stadt**

Sozialer Wohnraum ist durch den Ausverkauf vieler öffentlicher Wohnungen an Finanzinvestoren und durch das Auslaufen befristeter Sozialbindungen längst nicht mehr ausreichend vorhanden. Der Anteil der Wohnungen im öffentlichen Besitz (Bund, Land, öffentliche Unternehmen) ist stark geschrumpft, auf heute 280.000 Wohnungen, das sind ca. 16 %. Gesunken ist seit 2001 auch die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen. Die Eigentümerstruktur der Mietwohnungen hat sich in den vergangenen Jahren verändert. So werden heute bereits 250.000 Eigentumswohnungen vermietet. Der Anteil der privaten Wohnungsunternehmen ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Davon ist in etwa ein Drittel im Besitz von Finanzinvestoren. Seit 1998 wurde in Berlin auch kein sozialer Wohnungsneubau mehr gefördert. Hinzu kommt die verfehlte Liegenschaftspolitik: zwar wurde 2012 eine neue Liegenschaftspolitik angekündigt, de facto geht der Ausverkauf (insbesondere über die landeseigenen Unternehmen) aber weiter. Zwar hat die Neubautätigkeit in den letzten Jahren stark zugenommen, Gemessen am Wohnungsbestand wird der Neubau aber immer nur einen marginalen Anteil ausmachen. Mehr als 80 % des Neubaus sind noch dazu Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser. Zwar wächst so das Angebot, aber es wächst nicht bedarfsgerecht und schon gar

nicht so schnell, wie die Nachfrage. Hinzu kommt, dass durch Abriss, Umnutzung, Zusammenlegung, Zweitwohnungen oder Vermietung als Ferienwohnung viele preiswerte Wohnungen dem Markt verloren gehen.

### **Die Wende in der Wohnungspolitik ist machbar.**

Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage der Stadt. Bezahlbare Mieten, die Stärkung des sozialen Zusammenhalts und der Stopp sozialer Segregation müssen v.a. im Mietrecht, im Wohnungsbestand und in der Stadtteilpolitik angegangen werden. Nur ein Bündel an Maßnahmen kann die MieterInnen wirklich entlasten und langfristig eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicher stellen. Dazu gehören insbesondere folgende Ansätze:

### **Landeseigene Wohnungen und Genossenschaften für mehr Einfluss auf dem Wohnungsmarkt**

Wir brauchen einen größeren Einfluss auf dem Wohnungsmarkt, um Spekulation zu verhindern und unsere sozialpolitischen Ziele zu erreichen. Wir wollen den Anteil kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen massiv erhöhen. Langfristig sollen die Bestände gemeinsam auf einen Anteil von 40-50 % der Wohnungen in Berlin kommen. Wir setzen auf öffentliche, gemeinwohlorientierte und genossenschaftliche Akteure. Dafür sind neben Neubau und gezielter Baulandvergabe auch der Aufkauf von Beständen, etwa über ein Vorkaufsrecht, das zunächst durch die Bezirke ausgeübt wird, geeignete Instrumente. Voraussetzung für das Vorkaufsrecht ist es, den Milieuschutz bzw. soziale Erhaltungsgebiete flächendeckend auszubauen, die Wohnungsaufsicht zu stärken und das Instrument zu schärfen (Bundesratsinitiative für die Wiedereinführung von Mietobergrenzen). Ein Mietenbündnis mit den Genossenschaften ist längst überfällig, um diese als Kooperationspartner zu gewinnen. Auch die gezielte Beratung für Genossenschaftsgründungen und -erweiterungen sowie entsprechende Kredite oder Zuschüsse, z.B. per öffentlichem Fonds nach dem Salzburger Vorbild sind ebenfalls dringend nötig. Dabei sind auch mehr Wohnungen für das „Geschützte Marktsegment“ vorzuhalten. Außerdem wollen wir die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wirklich sozial ausrichten: Es werden zwar endlich wieder Wohnungen an Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben. Jedoch ist die Konkurrenz zu groß. Daher braucht es eine feste Quote bei Neuvermietung für Menschen mit Transferbezug.

### **Sozialwohnungen wieder sozial machen**

Die Miethöhen der über 140.000 bestehenden Sozialwohnungen liegen heute zu 60 % über dem Berliner Mietspiegel. Somit werden sie ihrem Auftrag, einkommensschwache Familien mit Wohnraum zu versorgen, nicht gerecht. Daher gilt es die Sozialwohnungen wieder sozial zu machen, indem wir die Mieten begrenzen und eine sog. Soziale Richtsatzmiete (Miethöhe wird von Senat festgelegt) einführen. Falls erforderlich wollen wir für besonders einkommensschwache Familien zusätzliche Hilfen leisten. Finanziell sollen dabei aber auch die VermieterInnen bzw. EigentümerInnen mit in die Pflicht genommen werden, nicht nur das Land Berlin soll die Last tragen. Die SteuerzahlerInnen haben dafür schon genug bezahlt (Steuersparmodelle, Kosten in der Bauphase wurden künstlich aufgebläht, fiktive Kosten bei Eigentümerwechsel). Daher braucht es nachhaltige Lösungen, zunächst durch ein neues Wohnraumgesetz (das wir zum Wohnraumschutzgesetz erweitern) sowie eine neue Berechnungsverordnung, die das „Kostenmietensystem à la Berlin“ repariert. So können wir auch die Rekommunalisierung möglichst vieler Sozialwohnungen (in Stadtteilen mit Wohnungsnot) vorantreiben und dauerhaft für soziale Wohnzwecke sichern.

## **Faire Regelungen bei den Kosten der Unterkunft**

Eine soziale Wohnungspolitik kann und muss sozial-ökonomische Verwerfungen auffangen. Es gibt nach wie vor keine rechtskonforme faire Regelung bei den Miet- und Heizkosten für die Menschen mit Transferbezug. Diese sog. Kosten der Unterkunft wurden sogar zum Verdrängungsmotor der Stadt. Zwangsumzüge sind an der Tagesordnung. Daher braucht es ein Moratorium für Zwangsumzüge solange es keine rechtssichere faire Regelung gibt. In Zukunft müssen folgende Punkte berücksichtigt werden: realitätstaugliche Höchstwerte, regionale Anpassung der Richtwerte, Gewährung von differenzierten Neuvertragszuschlägen, Einbeziehung von mittleren Wohnlagen sowie von Kleinstwohnungen.

## **Für eine soziale Energiewende –Missbrauch bei energetischer Sanierung eindämmen**

Die Modernisierungumlage (Mod-Umlage) nach § 559 BGB wird sehr häufig missbraucht, um Wohnungen leer zu ziehen bzw. Mietsteigerungen über den Mietspiegel hinaus durchzusetzen. In Berlin wird dieses „Geschäftsmodell“ besonders oft genutzt. Konnten sich Hartz IV- bzw. Wohngeldhaushalte vor einer Modernisierung die Wohnung gerade noch leisten, ist dies nach einer Modernisierung meist nicht mehr der Fall – eindrücklich belegt durch das Gutachten „Energetisch modernisieren bei fairen Mieten?“ der Heinrich Böll Stiftung von 2014.

Wir wollen eine faire Lastenverteilung und auch eine Qualitätsgarantie. Dazu braucht es auf Bundesebene die Reform der Mod-Umlage: bisher fehlen dazu aber konkrete Konzepte. Wie kann diese Umlage sozial gestaffelt werden? Wie kann der Umlageschlüssel so verändert werden, dass die Umlagehöhe an die Kosteneinsparung gekoppelt wird? Die Mod-Umlage muss endlich zeitlich begrenzt werden, damit den MieterInnen nicht weitere Kosten entstehen, die bereits abbezahlt sind. Dazu müssen wir auch das Sozial- und Mietrecht wieder in Einklang bringen durch echte Härtefallregelungen, die Härtefälle auch wirklich schützen. Auf Landesebene müssen wir das Stufenmodell erweitern bzw. aktualisieren. Gemeinsam mit BUND, IHK und Berliner Mieterverein wollen wir einen Sozialsanierungsfahrplan für Berlin aufstellen, der eine unabhängige Ombudsstelle einrichtet.

## **Darüber hinaus brauchen wir folgende Instrumente:**

- Zweckentfremdungsverbotsgesetz ohne handwerkliche Fehler: weniger Ausnahmen, kürzere Fristen, stärkere Kontrolle
- Umwandlungsverordnung: soll (viel zu spät) im März kommen, das „wie“ bleibt abzuwarten
- Bauaufsicht stärken und Wohnungsämter personell besser ausstatten
- Mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und Einführung eines Wohnungsnotberichts
- Städtebauliche Verträge: Investoren verpflichten, mindestens und nicht maximal 30 % bezahlbaren Wohnanteil zu schaffen
- Mietpreisbremse: weg mit den Ausnahmen und Verwässerungen, Mietrecht fair gestalten
- Liegenschaftspolitik: nachhaltige Konzeptvergaben und Erbbaupacht an Genossenschaften, Träger, Kultur und Non-Profit Gruppen sowie Ankauf neuer Flächen
- Prävention von Wohnraumverlust, Stärkung des Geschützten Marktsegment sowie Ausbau und qualitative Verbesserung der Wohnungslosen-Hilfe