

Expertengremium zum Sozialen Wohnungsbau – Alternativer Forderungskatalog

Presseerklärung

Berlin, 31.3.2015

Die *Expertenrunde zum Umgang mit dem Sozialen Wohnungsbau in Berlin* tagte am Dienstag letzter Woche in einer letzten Sitzung, bei der der Senat die von ihm geplanten Maßnahmen vorstellte. Als geladene Expertinnen und Experten der Runde möchten wir hier nun unsere Einschätzung der Vorschläge des Senats und unseren alternativen Forderungskatalog veröffentlichen.

Vorbemerkungen

In den Sitzungen des Expertengremiums wurden Untersuchungen und Vorstellungen des Senats zur aktuellen Problemlage und zu Möglichkeiten der Mietendämpfung präsentiert, ohne dass diese ausreichend diskutiert werden konnten. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind zwar aufschlussreich, konnten aber aufgrund der kurzfristigen Zustellung kaum in die Debatte einfließen. Eine Diskussion über die Veränderung der gesetzlichen Grundlagen des Sozialen Wohnungsbaus fand nicht statt. Es wurde insbesondere nicht besprochen, welche Konsequenzen sich aus einem vorgestellten Gutachten zur Evaluierung des Wohnraumgesetzes ergeben.

Obwohl wiederholt gefordert, wurden Vertreterinnen und Vertreter von Migranten- und Antidiskriminierungsorganisationen nicht hinzugezogen. Weder Anregungen zur Änderung der Tagesordnung und der Arbeitsweise wurden aufgegriffen noch der Anhörung anderer Expertinnen und Experten zugestimmt. Insofern wird die Arbeitsweise des Expertengremiums als wenig diskursiv und partizipativ bewertet, es bildete vielmehr die Plattform bzw. die Bühne für die vom Senat *zuvor* konzipierte Argumentations- und Vorgehensweise.

Bewertung der aktuellen Vorschläge des Senats:

Der Verzicht auf eine gesetzliche Lösung bedeutet, dass eine nachhaltige Neuregelung für den Sozialen Wohnungsbau bis nach der nächsten Wahl aufgeschoben wird. Mit den präsentierten Vorschlägen werden die grundsätzlichen Probleme des Sozialen Wohnungsbaus nicht angegangen: steigende Mieten, die für Transferleistungsbeziehende und andere armutsgefährdete Menschen nicht mehr bezahlbar sind, sowie die beständige Reduzierung von Belegungsbindungen.

Aus unserer Sicht ist der Plan des Senats, das bisherige „Mietenkonzept für Großsiedlungen“ auf den gesamten Bestand des Sozialen Wohnungsbaus auszuweiten und mit einer einkommensabhängigen Härtefallklausel zu verbinden, keine ausreichende Lösung für Transferleistungsbeziehende und armutsgefährdete Haushalte. Zudem fehlt es an einer Lösung für tausende vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Wohnungen und deren Mieterinnen und Mieter, die weiterhin von Mietsteigerungen von bis zu mehreren hundert Prozent bedroht sind.

Es ist absehbar, dass die in dem aktuellen Entwurf der AV Wohnen enthaltenen Angemessenheitsgrenzen trotz des neuen Zuschlags von 10 % für Mieten im Sozialen Wohnungsbau nicht ausreichend sein werden. Die durchschnittlichen Bruttowarmmieten im Sozialen Wohnungsbau liegen deutlich über den Richtwerten der AV Wohnen. Insbesondere bei Haushalten mit drei und mehr Personen, die die Mehrheit der Sozialwohnungen ausmachen, klafft hier eine große Deckungslücke - auch aufgrund überdurchschnittlicher Betriebskosten. Damit wird der Soziale Wohnungsbau seiner Versorgungsfunktion für die einkommensschwachen Schichten nicht gerecht. Eine Nachbesserung ist hier dringend notwendig.

Bei den Lösungsfindungen wird ein Augenmerk darauf zu legen sein, dass die jeweils tatsächlichen Wohnungsgrößen der unterschiedlichen Förderprogramme angemessen berücksichtigt werden und nicht fiktive Wohnungsgrößen (wie beim "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum").

Die Härtefallregelungen als "Lösungen für den Bestand" bieten keine Erleichterung für die Anmietung von Sozialwohnungen. Hier werden Menschen mit unterdurchschnittlichem Einkommen kaum noch zum Zuge kommen. Das ist insbesondere auch vor dem Hintergrund bedeutsam, dass die Mieter-Befragung des Senats ergeben hat, dass sich ein Fünftel aller Bewohnerinnen und Bewohner von Sozialwohnungen mit konkreten Umzugsgedanken beschäftigt. Es muss daher gesichert werden, dass frei werdende Sozialwohnungen an tatsächlich bedürftige Bewerberinnen und Bewerber vermietet werden. Eine entsprechende Absenkung der WBS-Einkommensgrenzen würde die Steuerungsfunktion des WBS entsprechend stärken.

Der Senat hat keine überzeugenden Vorschläge zur Sicherung der Bestandswohnungen insbesondere für Menschen mit Behinderung vorgelegt. Die meist barrierearmen Wohnungen des Bestands des Sozialen Wohnungsbaus erfüllen derzeit noch eine zentrale Funktion für die Wohnraumversorgung von Menschen mit Behinderung. Da berlinweit ein gravierender Mangel an barrierefreien Wohnungen besteht und Menschen mit Behinderung zudem oft nur über einen erschwerten Zugang zum Arbeitsmarkt verfügen, ist gerade für sie die Bezahlbarkeit dieser Wohnungen bei geringem Einkommen oder Transferleistungsbezug entscheidend.

Es ist aus unserer Sicht problematisch, dass eine den Haushalt langfristig entlastende und nachhaltige Lösung des Mietenproblems im Sozialen Wohnungsbau nicht ausreichend diskutiert und deren Umsetzung nicht konsequent geprüft wird.

Forderungskatalog

Zielstellung:

Es geht um die langfristige Sicherung der Bestände des Sozialen Wohnungsbaus für die Wohnraumversorgung sozial benachteiligter Bevölkerungskreise. Dies erfordert zwingend die Begrenzung der Mieten in einer Höhe, die für Transferleistungsbeziehende und alle

übrigen armutsgefährdeten Haushalte leistbar sind. Dies wiederum bedeutet, dass auch die Nebenkosten in die Bestimmung der Miethöhen einbezogen werden müssen.

Notwendig ist darüber hinaus der Ausstieg aus der Logik des alten Fördersystems mit seinen automatischen Mietsteigerungen und der Subventionierung von Eigentümern ohne soziale und städtebauliche Effekte. Deshalb ist eine haushaltsschonende rechtliche Neuausrichtung des Sozialen Wohnungsbaubestands einschließlich der Stärkung bzw. Wiederherstellung der Mieterrechte der Bewohnerinnen und Bewohner erforderlich.

Soziale Miethöhen:

Notwendig ist ein Konzept, das grundsätzlich Miethöhen vorsieht, die mit den Richtwerten für die Kosten der Unterkunft für Transferleistungsbeziehende vereinbar sind und einen Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete einhalten. Die Mieten müssen in ihrer Gesamtheit von Kaltmieten und weiteren anfallenden Kosten gesehen werden. Daher bedarf es als Brückenlösung kurzfristig zu ergreifender Maßnahmen mit Blick auf die Bruttomietbelastung. Die zudem angestrebte nachhaltige Reform des bisherigen Sozialen Wohnungsbaus muss mit einer Neuregelung der Übernahme der Kosten der Unterkunft verknüpft werden. Problemlösungen müssen Objekte ohne Anschlussförderung miteinbeziehen.

Beteiligung der Eigentümer:

Eine verfassungskonforme Neufestsetzung der Miethöhen im bisherigen Sozialen Wohnungsbau muss mit einer angemessenen Eigentümerbeteiligung verbunden werden, auch um die Belastung des Landeshaushaltes zu begrenzen. Dafür ist eine umfassende Änderung der rechtlichen Grundlagen der Mietenberechnung im Sozialen Wohnungsbau - ggf. begleitet von Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern - unerlässlich.

Novelle des Wohnraumgesetzes Berlin:

Die gesetzliche Regelungskompetenz des Landes Berlin für öffentlich geförderte Wohnungen muss umfassend und inhaltlich angemessen genutzt werden (Begrenzung der Miethöhen, Stärkung des Mieterschutzes, Eigentümerbeitrag, Einfrierungsgrundsatz, Änderung der Berechnungsverordnung).

Ankaufstrategie und Sicherung von Belegungsbindungen:

Das Land Berlin soll alle Möglichkeiten nutzen, um Bestände des Sozialen Wohnungsbaus nach und nach anzukaufen bzw. zu (re)kommunalisieren. Die Belegungsbindungen sollen gesichert, „reaktiviert“ und erweitert werden. Die Regelung des § 5 Wohnraumgesetz Berlin soll gestrichen werden.

Weiteres Vorgehen:

Es bedarf eines mehrstufigen Prozesses: Zunächst soll kurzfristig und als Brückenlösung die Mietbelastung der derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner auf ein tragbares Niveau reduziert werden. Im Vorgriff auf eine verpflichtende gesetzliche Regelung soll die Entlastung der Eigentümer (Nachsubventionierung oder Streckung der Rückzahlungsverpflichtungen) mit einer vertraglichen Verpflichtung verbunden werden, alle

möglichen kostensenkenden Maßnahmen zu ergreifen und zu dokumentieren. Parallel dazu sollen die Jobcenter und Sozialämter angehalten werden (z.B. im Rahmen von Rundschreiben und Ausführungsvorschriften), ein Moratorium für Aufforderungen zur Kostensenkung bzw. zum Umzug aus Sozialwohnungen zu erlassen.

Es muss umgehend eine gesetzliche Neuausrichtung des Sozialen Wohnungsbaus auf Landesebene in Angriff genommen werden, die die Miethöhen begrenzt, die Eigentümerbeiträge verfassungskonform regelt, die fortgeltenden Bindungen sichert und die Mieterschutzregelungen den entsprechenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zumindest angleicht. Hierfür sollte weiterer externer Sachverstand zu Rate gezogen werden und auch der Vorschlag zur Einsetzung einer Enquête-Kommission des Abgeordnetenhauses aufgegriffen werden.

Kotti & Co

(Pressekontakt: 015739620490)

mieterstadt.de - Netzwerk für soziales Wohnen und bürgernahe Stadtentwicklung e.V.

(Pressekontakt: 01791379353)

Berliner Mietergemeinschaft e.V.

Berliner Mieterverein e.V.

Landesarmutskonferenz Berlin

(Pressekontakt: Ekkehard Hayner, Tel.: 0163 4809821)

Sozialverband Deutschland Landesverband Berlin-Brandenburg e.V.

(Pressekontakt 030/26393820)

Katrin Lompscher (Sprecherin der Abgeordnetenhausfraktion DIE LINKE für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)

Oliver Höfinghoff (Sprecher der Piratenfraktion im Abgeordnetenhaus für Bauen und Wohnen)