



Beschluss der Fraktionssommerklausur Bündnis 90/Die Grünen, 17. August 2013

Wohnraum in Berlin: bezahlbar & lebenswert erhalten & schaffen

Herausforderungen in unserer sich wandelnden Stadt

In den letzten Jahren hat sich Berlin zu einer der begehrtesten Städte Europas gewandelt. Diese Entwicklung verändert auch die Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Investoren interessieren sich wieder für die Stadt – mit allen positiven und negativen Konsequenzen. Andere europäische Großstädte zeigen, wie wichtig eine Steuerung dieser Entwicklung ist, damit sie nicht zu einer sozialen Spaltung der Bevölkerung führt bzw. diese verstärkt. Um in Berlin soziale Vielfalt in den Stadtquartieren zu erhalten und zu schaffen, ist es für uns deshalb eine zentrale Aufgabe, sowohl die Wohnkostensteigerungen zu begrenzen, bestehenden Wohnraum zu schützen als auch neuen – insbesondere sozialverträglichen – Wohnraum zu schaffen. Es ist unbestritten, dass auch Neubau elementar wichtig für eine soziale Wohnungspolitik ist. Jedoch kann nur eine konsequente Bestandspolitik kombiniert mit einem Neubauprogramm, das einen hohen Anteil an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen beinhaltet, eine nachhaltige Entlastung des Wohnungsmarktes erzielen.

Steigende Mieten und Wohnraummangel

Aufgrund von Zuzug, der zunehmenden Versingelung der Haushalte, dem Wirtschaftswachstum und auch der internationalen Finanzkrise ist die Hauptstadt ein teures Pflaster geworden. Sämtliche Wohnungsmarktanalysen belegen eine seit einigen Jahren zu beobachtende Verengung auf dem Berliner Wohnungsmarkt: Während in den letzten Jahren vor allem attraktive Innenstadtlagen eine steigende Nachfrage verzeichneten, wird es nun auch in anderen Quartieren eng. Der BBU stellte bereits im Jahr 2011 nur noch einen Leerstand von 2,6 Prozent fest, obwohl 3-4 Prozent Wohnraumreserve für einen „gesunden Wohnungsmarkt“ benötigt werden. Es gibt keinen einzigen Berliner Bezirk mit rückläufiger oder stagnierender Mietentwicklung. Auffällig am Mietspiegel 2013 ist, dass gerade die Mieten für kleine Wohnungen in einfachen Lagen und in Altbaugebieten überdurchschnittlich stiegen. Neben der wachsenden Nachfrage hat auch der Anstieg der Energiepreise in den letzten Jahren zu einer deutlichen Erhöhung der Mietpreise beigetragen. Und auch im Eigentumssektor brodeln der Markt: Im Jahr 2012 wurden so viele Wohnungen wie noch nie innerhalb eines Jahres verkauft.

Im Vergleich der Großstädte belegt Berlin bei den Neuvertrags-Mieten sogar einen Spitzenplatz: Innerhalb der letzten zwei Jahre betrug der Anstieg in Berlin 16,4 Prozent; nur in Hamburg war er noch größer. Im Unterschied zu den meisten anderen deutschen Großstädten ist dabei die Kaufkraft in Berlin gleichbleibend niedrig. Die durchschnittliche Mietbelastung liegt laut Mikrozensus (Bruttokaltmiete ohne Heizung und Warmwasser) in Relation zum Haushaltseinkommen zwischen 26,7 Prozent im Bezirk Lichtenberg und 30,7 Prozent in Neukölln. Dabei steigt der Anteil der Haushalte, die 40 Prozent und mehr ausgeben müssen, stetig an. Besonders Alleinerziehende und RenterInnen sind betroffen. Die steigenden Mieten stellen damit eine große Belastung für die Haushalte dar. Und die Veränderung in den Kiezen ist bereits belegbar: Die Zahlen der Bundesagentur für Arbeit dokumentierten schon 2011 eine Wanderungsbewegung von ALGII-Haushalten (darunter auch sehr viele Haushalte mit sog. Migrationshintergrund) aus Neukölln, Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg vor allem in Gebiete außerhalb des S-Bahnringes oder in die Großwohnsiedlungen Spandaus

und Marzahn-Hellersdorfs. Die soziale Spaltung der Stadt schreitet leider voran. Die Situation des Wohnungsmangels verschärft auch die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und begünstigt kriminelle Strukturen illegaler Vermietungen, von denen u.a. Roma, Flüchtlinge und Obdachlose betroffen sind.

Fehlender sozialer Wohnraum bei hohem Bedarf

Vor allem im mittleren und unteren Preissegment ist es für Wohnungssuchende schwierig, eine angemessene Wohnung zu finden. Betroffen sind hiervon vor allem Menschen, die nur über geringe Einkommen verfügen oder Transferleistungen beziehen. 700.000 bis 900.000 Menschen werden weiterhin dauerhaft auf die öffentliche Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen sein – das sind ca. 25 Prozent der Berliner Bevölkerung. Derzeit sind sogar 58 Prozent der Berliner Bevölkerung berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen.

Der alte soziale Wohnungsbau lindert dieses Problem nicht, im Gegenteil: Ca. 62 Prozent der bestehenden Sozialwohnungen lagen 2011 über der Berliner Durchschnittsmiete. Es existieren zwar Belegungsbindungen; diese sind jedoch nicht immer an mietpreisgebundene Wohnungen gekoppelt und damit wertlos. Seit mehr als 10 Jahren gibt es in Berlin keinen sozialen Wohnungsbau mehr. Mehr noch: Die Zukunft der Sozialwohnungen ist ungewiss, und der Senat tut nichts, um diese Wohnungen als sozialen Wohnraum zu erhalten.

Wohn- und stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder

Wohnraum muss zukunftsfähig werden

Mit Blick auf den Klimawandel ist die energetische Modernisierung von Wohngebäuden eine zentrale Aufgabe, um Wohnraum zukunftsfähig zu machen. Zudem dürfen MieterInnen mit den steigenden Energiekosten und dem damit verbundenen Warmmietenanstieg nicht allein gelassen werden. Die finanzielle Last der energetischen Modernisierung muss auf Staat, VermieterInnen und MieterInnen gerecht verteilt und insbesondere für einkommensschwache Haushalte abgedeckt werden. Zugleich muss

der Wohnungsbestand entsprechend des demographischen Wandels weiterentwickelt werden, indem Wohnraum verstärkt barrierefrei bzw. barrierearm umgestaltet wird.

Mietpreisentwicklung dämpfen – Mietrecht stärken

Das wichtigste Instrument für die Dämpfung der Mietpreisentwicklung ist eine entsprechende Reform des Mietrechts auf Bundesebene – vor allem die Begrenzung der Neuvertragsmieten. Darüber hinaus brauchen wir Änderungen beim Mietspiegel, die Senkung der sogenannten Kappungsgrenze bei Bestandsmieten und eine faire, effektive Modernisierungumlage. Deshalb setzen wir uns seit langem auf Bundesebene für entsprechende Änderungen ein. Die rot-grün regierten Länder im Bundesrat konnten sich auch deshalb nicht bei der Begrenzung der Neuvertragsmieten durchsetzen, weil sich der Berliner Rot-Schwarze Senat in dieser Frage enthalten hat. Gemeinsam mit anderen Bundesländern fordern wir auf Bundesebene die Fortführung der Kompensationszahlungen bis 2019 als zweckgebundene Mittel für eine soziale Wohnraumförderung. Bundesrechtlich wollen wir das Sanierungsrecht und Erhaltungssatzungen wieder mit einem wirksamen Schutz vor Verdrängung für die ansässige Bevölkerung ausstatten. Jedoch müssen Bezirke wie Neukölln, Mitte oder Treptow-Köpenick auch bereit sein, diese überhaupt anzuwenden.

Steuerungsmöglichkeiten der Stadtentwicklungspolitik nutzen

Auch landespolitische Hebel im Wohnungsbestand verfolgt der Senat gar nicht oder nicht konsequent genug („Mietenbündnis“). Es ist völlig unverständlich, dass der Senat Ferienwohnungen erst ab 2015 einschränken wird. Denn 12.000 bis 18.000 Ferienwohnungen, die zumeist innerhalb des S-Bahnringes liegen, sind eine nicht zu vernachlässigende Größe auf dem Wohnungsmarkt, die akut fehlt. Außerdem scheut sich der Senat, die ungebremste Umwandlung von günstigen Miet- in teure Eigentumswohnungen zu steuern und in Gebieten mit großem Wohnungsdruck auch zu versagen.

Bei anderen Steuerungsmöglichkeiten versagte die Berliner Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik in den letzten zehn Jahren gänzlich. Während beispielsweise München Planungsgewinne systematisch abschöpft und Investoren seit den 90er Jahren durch

städtebauliche Verträge zu sozialen Investitionen verpflichtet, kommt Rot-Schwarz über eine reine Ankündigungspolitik nicht hinaus.

SPD und CDU setzen bei der Ankündigung ihrer Neubaupläne vor allem auf Quersubventionierung: In neuen Wohnhäusern soll mit hochpreisigen Mieten ein Anteil niedriger Mieten quersubventioniert werden. Eine Quersubventionierung ist mancherorts sinnvoll, kann aber nicht die Antwort sein. Denn sie ist schwer kontrollierbar und gibt keine längerfristige Sicherheit. Auch ist es verantwortungslos, die soziale Wohnraumversorgung gänzlich von den Spitzenmieten abhängig zu machen, die zum jeweiligen Zeitpunkt erzielt werden können. Der Senat kündigt in seinem Haushaltsentwurf ein soziales Neubauprogramm zwar (erst) ab 2015 an, das auch nur 10 Mio. Euro umfassen soll. Ein solches Volumen wird nicht ausreichen, um den vielen Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht zu werden, geschweige denn, den Wohnungsmarkt wirklich zu entspannen.

Dort wo der Senat Einfluss nehmen könnte, bleibt er außerdem untätig. Beim Projekt der Europacity/Heidestraße wurden in den städtebaulichen Verträgen und Bebauungsplänen keine konkreten Forderungen zur Sozialverträglichkeit festgeschrieben. Die grünen Bezirke sind hier schon weiter: Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg zeigen, dass man Investoren mit Verhandlungsgeschick und Hartnäckigkeit große Zugeständnisse abringen kann. Neben der Wohnungs- und Mietenpolitik müssen also auch alle Instrumente der Stadtentwicklung genutzt werden, um eine soziale Mischung der Kieze zu erhalten, die Nutzungsvielfalt zu stärken und kleinteilige, lebendige Strukturen statt großer Investorenretorten zu fördern.

Wohnungsneubau als Teil der Stadtentwicklung begreifen & gestalten

Die Diskussion über Wohnungsneubau muss mehr beinhalten, als nur die Anzahl an Wohnungseinheiten und die potentiellen Baufelder in die Debatte zu werfen. Im Gegensatz zum Senat wollen wir die Neuversiegelung von Flächen so gering wie möglich halten, die Neubebauung soll an nachhaltigen Zielen wie der Erhaltung, den Schutz und den Ausbau von Grünflächen, der urbanen, sanften Verdichtung sowie der

Anpassung an den Klimawandel ausgerichtet werden sowie zentrale Aspekte nachhaltiger Stadtentwicklung berücksichtigen und entsprechend im StEP Wohnen verankern. Kommt es in Ausnahmefällen doch zur Bebauung von ausgewiesenen Grünflächen aufgrund eines berechtigten, öffentlichen Interesses, so darf dies nur unter Einbeziehung der AnwohnerInnen geschehen. Wir benötigen sowohl ein grundlegendes Konzept mit transparenten Kriterien zur Ermittlung von Wohnungsbau- Potentialflächen und Prioritäten als auch eine Diskussion über Art und Weise des neuen Wohnungsbaus.

Nach wie vor sind über die Hälfte der aktuell genehmigten Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser. Gäbe man in den entsprechenden Gebieten – wo es städtebaulich verträglich ist – eine etwas höhere Dichte vor, erhielte man ein deutlich höheres Wohnungspotential als das vom Senat berechnete. Dies würde wiederum die Freiheit schaffen, bestimmte Flächen von einer Bebauung auszunehmen. Wir müssen daher nicht nur über verfügbare Flächen, sondern vor allem auch über die Art und das Maß der Bebauung diskutieren.

Wir wollen Urbanität im Innenstadt- wie auch im Außenbereich durch Kleinteiligkeit, Nutzungs- und Eigentüervielfalt, soziale Mischung und eine angemessene Dichte mit viel Durchgrünung stärken. Durch kleinteilige Parzellierung, Verpflichtung der Investoren durch städtebauliche Verträge und die Förderung vielfältiger und innovativer Eigentümerstrukturen kann es gelingen, neue, lebendige und vielfältige Stadtviertel zu entwickeln und die bestehenden zu ergänzen.

Auch für gefördertes Wohnen müssen diese urbanen Leitbilder gelten. Die Nutzungsmischung mit Handel und Gewerbe ist bis heute im Sozialen Wohnungsbau nicht üblich. Zudem haben die Großwohnsiedlungen des alten sozialen Wohnungsbaus die soziale Mischung eher verhindert als befördert. Mit dem neuen Wohnungsbau wollen wir die sozial- undutzungsgemischte Stadt vorantreiben, anstatt neue Siedlungsmonotonie zu schaffen.

Berlin braucht eine neue soziale Wohnraumförderung

Unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung ist Neubau grundsätzlich immer wesentlich teurer als die Ertüchtigung von Bestandswohnungen, bei denen die

Hauptlast der Bau- und Bodenkosten in der Regel bereits abgetragen sind. Auch macht Neubau höchstens 0,5 Prozent des Wohnungsbestands aus. Darum kann das Forcieren von Wohnungsneubau nicht die einzige Antwort auf die aktuellen Mietsteigerungen sein. Auch aufgrund des begrenzt verfügbaren Baugrunds, muss bei allen Neubauprojekten mehr auf Qualität als auf reine Quantität Wert gelegt werden und soziale Aspekte stärker in den Vordergrund treten.

Aktuell blüht der hochpreisige Eigentumswohnungsbau; die Anzahl der Baugenehmigungen ist im letzten Jahr stark angestiegen. Inwieweit dadurch jedoch der normale Wohnungsmarkt entlastet wird, ist umstritten. Umso wichtiger ist deshalb, bei der Entwicklung einer neuen sozialen Wohnraumförderung ein für die Bauherren tragfähiges Finanzierungssystem mit klaren und einfachen Förder- und Bindungsregeln sowie möglichst langer Belegungs-Bindungsdauer anzubieten.

Bevölkerungsentwicklung berücksichtigen

Ein wichtiger Faktor für den Wohnungsmarkt ist die weitere Entwicklung der Berliner Bevölkerung. Die Ergebnisse des Zensus belegen zwar eine geringere Einwohnerzahl als angenommen, jedoch ist der derzeitige hohe Zuzug unbestritten. In den letzten Jahren ist Berlin laut Senat um 60.000 EinwohnerInnen gewachsen. Wie sich die Bevölkerungsentwicklung aber weiter fortsetzen wird, ist durch unkalkulierbare internationale Fluktuationen nicht mehr so einfach abschätzbar. Umso wichtiger ist es, die Bevölkerungsentwicklung jährlich zu überprüfen, um auf die tatsächlichen Entwicklungszahlen rechtzeitig reagieren zu können.

Schaffung und Erhalt sozialen Wohnraums

Sozialer Wohnraum im Sinne dieses Papiers umfasst solche Wohnungen, für die das Wohnungsbindungsgesetz bzw. das Berliner Wohnraumgesetz gelten und daneben einen Teil der landeseigenen Bestände.

Landeseigene Wohnungen als Kern der sozialen Wohnungsversorgung

Die kontinuierliche Verringerung der geförderten Sozialwohnungen nach Wohnungsbindungsgesetz (bis 2020: auf ca. 100.000) macht es dringend notwendig zu handeln. Zentraler Bestandteil der sozialen Wohnungsversorgung sollen in der Zukunft die Bestände der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden. Für die ca. 270.000 Wohnungen haben wir eine Belegungsquote vorgeschlagen. Ein Drittel für Haushalte mit Bezug von Sozialleistungen, ein weiteres Drittel für Haushalte mit WBS und ein Drittel frei vermietbar. Die Quoten gelten für durch Fluktuation frei werdende Mietwohnungen. Konkret bedeutet dies, dass bis zu 180.000 Wohnungen zur Verfügung stehen sollen, deren Mietniveau sich im Mietspiegel oder darunter bewegen soll und nicht zur Verdrängung führen darf.

Durch unkomplizierte Wohnungstauschregelungen sollen je nach Bedarf Verkleinerungen und Vergrößerungen von Haushalten abgebildet werden. Der Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften soll durch Neubau und Zukauf erweitert werden. Dazu zählt insbesondere auch der Erwerb von Gebäuden aus dem alten Sozialen Wohnungsbau. Priorität hat dabei, die soziale Zusammensetzung insbesondere in den innerstädtischen Stadtteilen zu erhalten bzw. Segregation zu verhindern. Zugleich sollen die Wohnungen für Menschen mit geringen Einkommen besser über die Bezirke verteilt werden. Denn neue große Sozialwohnsiedlungen am Stadtrand können nicht die Lösung sein.

Gestaltungsmöglichkeiten städtebaulicher Verträge nutzen – Entwicklung einer SoBoN

Wenn Baurecht neu geschaffen oder verändert wird, wollen wir grundsätzlich städtebauliche Verträge abschließen, bei denen nach Münchener Vorbild ein Teil der Bodenwertsteigerung abgeschöpft wird. Mit Hilfe der städtebaulichen Verträge und der Bebauungspläne wollen wir die soziale Mischung und Eigentüervielfalt stärken, ambitionierte energetische und ökologische Vorgaben machen und die baukulturelle Qualität sichern. In München wurde die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) parteiübergreifend und im Konsens mit der Bauwirtschaft beschlossen, um eine möglichst große Planungssicherheit zu schaffen. In München gibt es ein klar strukturiertes Verfahren bei dem jeder Investor von vornherein weiß, mit welchen Forderungen er zu rechnen hat. Es reicht nicht aus, dass Staatssekretär Gothe in seinem

Haus einen Leitfaden zu städtebaulichen Verträgen für die Bezirke erstellen lässt, der dann je nach Bezirk ganz unterschiedlich umgesetzt wird. Auch in Berlin benötigen wir vielmehr eine parteiübergreifende Debatte darüber, nach welchen konkreten Kriterien ein solches Verfahren in Berlin angewandt werden soll.

Bei der SoBoN verbleibt mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung beim Planungsbegünstigten; der Rest wird über Verträge u. a. für soziale Infrastruktur, Planungsleistungen, die Bereitstellung sozialen Wohnraums u. ä. zur Verfügung gestellt. Die Investoren erhalten im Gegenzug Planungssicherheit und die zügige Herstellung von Planungsrecht.

Wie in München streben wir dabei einen Anteil von 30 Prozent sozialem Wohnraum an. Dem Investor soll nach Möglichkeit der dafür vorgesehene Grundstücksteil zum Verkehrswert für Grundstücke des sozialen Wohnungsbaus abgekauft werden, damit er gemeinwirtschaftlich orientierten Bauherren wie den landeseigenen Wohnungsbaugenossenschaften oder Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden kann. München hat mit diesem Verfahren schon gute Erfahrungen gemacht, da Investoren oft kein großes Interesse an der Errichtung sozialen Wohnraums haben. Durch dieses Vorgehen kann sozialer Wohnraum besser über die gesamte Stadt verteilt werden, als wenn nur landeseigene Flächen in Anspruch genommen werden. Für den Bau des sozialen Wohnraums werden die Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt. Für landeseigene Grundstücke wird ein Anteil von 50 Prozent sozialen Wohnraumes vorgesehen.

Für die Umsetzung der Förderprogramme, die Verhandlung städtebaulicher Verträge und die zügigere Herstellung von Planungsrecht muss die Verwaltung vor allem in den Bezirken ertüchtigt und zusätzliche Stellen geschaffen werden. Aktuell dauert die Festsetzung von Bebauungsplänen in den Bezirken im Durchschnitt ca. sieben Jahre; in einzelnen Bezirken liegt der Durchschnitt bei bis zu zwölf Jahren. Möglich wäre dies bei einer qualitativen und quantitativen Ertüchtigung der Verwaltung bereits deutlich unter zwei Jahren. Ohne die Ertüchtigung der Bezirksverwaltungen wird ein vermehrter Wohnungsbau nicht möglich sein.

Bei größeren Gebieten sollte Berlin im Einzelfall auch wieder auf das Instrument der Entwicklungsgebiete setzen, ohne die Fehler der Vergangenheit zu wiederholen. Tübingen kombiniert seit Jahren Entwicklungsmaßnahmen mit einem Investorenauswahlverfahren und schafft damit interessante nutzungsgemischte und nachbarschaftlich stabile neue Quartiere. Die Stadt plant und entwickelt dadurch mit mehr Vielfalt und spart dadurch spätere soziale Kosten.

Umgang mit Sozialwohnungen der alten Förderung

Der alte Soziale Wohnungsbau Westberliner Prägung ab den 70er Jahren hatte den Nachteil, dass künstlich hohe Baukosten der Häuser produziert wurden und dadurch die langfristigen Verpflichtungen den Berliner Landeshaushalt bis heute stark belasten. Gleichzeitig sind durch den planmäßigen Förderabbau die Zahlmieten in etlichen Fällen so hoch, dass etwa ALG-II-BezieherInnen ihre Wohnungen aufgeben müssen; die genaue Anzahl der Fälle wird vom Senat nicht ermittelt. Fakt ist aber, dass die Mieten in über der Hälfte der sogenannten Sozialwohnungen über dem Berliner Mietspiegel liegen und damit gerade nicht den einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen zu Gute kommen.

Das Wohnraumgesetz von 2011 hat auf die Festlegung einer Richtsatzmiete zur Begrenzung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau verzichtet und somit die Situation erst recht verschärft. Anlässlich der Evaluierung fordern wir erneut eine solche Begrenzung der Zahlungen. Im Rahmen der Novellierung des Wohnraumgesetzes wollen wir die Einführung einer Sozialen Richtsatzmiete sowie die rechtliche Prüfung der Abschaffung der sog. fiktiven Kostenmieten. Der Ausstieg aus der Anschlussförderung kann nur der 1. Schritt sein, jetzt braucht es eine neue Berechnungsgrundlage, die den Berliner Besonderheiten gerecht wird. Die Praxis der sog. Mietenkonzepte („Gießkannenprinzip“) des Senats hat die Situation kaum verändert und ist unbefriedigend. Wir fordern dringend eine Bestandsaufnahme der bisherigen Praxis und insbesondere eine Bedarfsanalyse hinsichtlich der Bewohnerschaft der alten Sozialwohnungen und ihrer Bedürftigkeit.

Objekte, für die die Anschlussförderung nicht gewährt wurde, sind häufig im Rahmen von Insolvenzverfahren abgewickelt worden. Dadurch gingen langjährig geförderte Häuser für die Wohnraumversorgung von Menschen mit geringen Einkommen verloren. Die öffentlichen Darlehen werden bei Insolvenzen nicht zurückgezahlt und sind ebenfalls verloren. All diese Erfahrungen müssen im Fall einer neuen Förderung beachtet werden. Zukünftig sollen entsprechende Objekte gezielt und vermehrt durch den Senat oder landeseigene Gesellschaften, insbesondere im Falle von Insolvenzverfahren, angekauft werden. In diesem Zusammenhang sollen dies v. a. in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten verstärkt stattfinden.

Für leistungsempfangende und wohngeldberechtigte Mieterinnen und Mieter des alten sozialen Wohnungsbaus bedarf es einer individuellen finanziellen Unterstützung; nach einer genauen Bedarfsprüfung muss deshalb eine Härtefallregelung greifen. Eine Umzugsaufforderung darf nur dann erfolgen, wenn ein Umzug tatsächlich wirtschaftlich ist und sozialverträglich gestaltet wird. Betroffene sind vor Verdrängung zu schützen und sollen ihr soziales Umfeld möglichst nicht verlassen müssen. Solange kein alternativer adäquater Wohnraum verfügbar ist, ist von Sanktionen abzusehen, um Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Neue soziale Wohnraumförderung

Berlin braucht Wohnungsneubau. Besonders für Haushalte mit geringen Einkommen bedarf es beim neuen Wohngebäuden einer sozialen Wohnraumförderung. Angesichts der nötigen Kompensation für aus den Bindungen fallende Gebäude der alten westberliner Förderung sehen wir einen Bedarf von 50.000 neuen Wohnungen für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein oder Leistungsbezug nach SGB II oder XII.

Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wird auf dem Wege der Kapitalerhöhung die Basis zur Finanzierung von bis zu 25.000 Neubauten geschaffen. Dafür sollen sie sich auch am Aufkauf und der Bebauung von Grundstücken, die im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung beplant werden, beteiligen. Für alle anderen EigentümerInnen bzw. InvestorInnen muss es ein Förderprogramm zur

Errichtung von Mietwohnungen geben. Die Förderung muss erreichen, dass langfristig günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Bei allen Neubauten müssen die jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben zu energetischen Standards eingehalten werden. Derzeit sind das die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 sowie das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG). Ab 2020 müssen laut europäischer Gebäuderichtlinie¹ alle „(...) neuen Gebäude Niedrigstenergiegebäude“ sein. Für öffentliche neue Gebäude gilt diese Vorgabe bereits ab 2019.

Mit unserem neuen Förderprogramm sollen ausschließlich Neubauten gefördert werden, die zugleich auch entsprechend den Kriterien der KfW förderfähig sind und mindestens den jeweils höchsten KfW-Standard erfüllen.

Eingehalten werden müssen auch die Standards zum barrierefreien Wohnen der Berliner Landesbauordnung (BauO Bln). Bevorzugt gefördert werden Neubauten, die mindestens 5-geschossig sind; hierfür sind barrierefreie Aufzüge in der BauO Bln bereits verpflichtend vorgeschrieben. Zudem sollen die geförderten Wohnungen entweder barrierefrei sein bzw. mindestens so konzipiert werden, dass ein späterer Umbau kostengünstig möglich ist.

Wir schlagen ein wohnungspolitisches Programm vor, das folgende Komponenten enthält:

- Eigenkapitalhilfe für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zum Zwecke des Neubaus und Ankaufs von Wohnungen
- Neubauförderung
- Förderung der Zahlung von Genossenschaftsanteilen

Das Neubauprogramm via IBB beginnt bei ca. 5 Mio. Euro im ersten Jahr, da nur max. 2.000 Wohnungen gebaut werden und steigert sich auf 50 Mio. Euro, sobald die 25.000 Wohnungen erreicht sind. Die landeseigenen Gesellschaften bekommen für

¹ Richtlinie 2010/31/EU des europäischen Parlaments und des Rats vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden; Neufassung. Artikel 9

Neubau und Ankauf im ersten Jahr ca. 65 Mio. Euro und sukzessive weniger. Das Genossenschaftsanteilsprogramm soll bei einer halben Million Euro liegen.

a. Förderprogramm sozialer Wohnungsbau

Wir wollen in den nächsten 10 Jahren 25.000 neue Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau errichten. Die Förderung ist ein Angebot an Wohnungsunternehmen aller Eigentumsformen. Die Sozialmiete sollte deutlich unter den 6,50 Euro pro Quadratmeter liegen, die in Berlin auf dem Wohnungsmarkt inzwischen üblich werden. Angestrebt wird eine Nettokaltmiete von **5,50 Euro** pro Quadratmeter als Einstieg, die jährlich im Rahmen der Inflationsrate gesteigert wird.

Die Errichtungskosten bewegen sich aktuell im Bereich von ca. 2.000 Euro pro m². Angesichts eines möglichen Baubooms nebst Nachfrageengpässen ist es unerlässlich, die Kosten für geförderte Objekte bzw. die Förderung selbst zu deckeln. Das ist nicht zuletzt eine Lehre aus der alten westberliner Förderung, die Objekte mit Kostenmieten von heute bis zu 20 Euro pro m² erzeugt hat. Der förderfähige Höchstbetrag wird im Regelfall auf 1.250 Euro pro m² begrenzt. Eine Kombination mit KfW-Krediten muss möglich sein.

Die Finanzierung der Baudarlehen erfolgt über die IBB, die dafür Kapitalmarktdarlehen aufnimmt. Die Darlehen werden bis zu 25 Jahre zinsfrei gestellt. In dieser Phase übernimmt das Land Berlin die Zinszahlung an die IBB. Die Belegungsbindung endet frühestens nach 30 Jahren. Die vollständige Rückzahlung des Darlehens muss spätestens nach 30 Jahren erfolgt sein. Das Programm soll in den ersten beiden Jahren bis zu 2.000 Wohnungen fördern, danach jeweils bis zu 3.000 Wohnungen.

Da die Förderung auch darauf abzielt, soziale Mischungen und Nutzungsmischung mit Gewerbe zu ermöglichen, soll sich die Förderung nicht pauschal auf ganze Bauprojekte beziehen, sondern beispielsweise auf einen Anteil von 30 bis 50 Prozent sozial gebundener Wohnungen. Wenn in einzelnen Objekten eine Nettokaltmiete von 5,50 Euro pro qm aus Finanzierungsgründen überschritten wird, kann die Belegungsbindung ersatzweise auf Bestandswohnungen im gleichen Bezirk übertragen werden.

b. Eigenkapitalhilfe für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erhalten im Zeitraum von zehn Jahren insgesamt 375 Mio. Euro als zusätzliches Eigenkapital. Mit dieser Kapitalzuführung sollen die Gesellschaften in die Lage versetzt werden, ihren Bestand durch Ankauf und Neubau innerhalb von 10 Jahren um mindestens 25.000 Wohnungen zu erweitern. Dafür sollen die Landeseigenen Wohnungsunternehmen auch verpflichtet werden, die Belegungs- und Mietpreisbindungen im Bestand deutlich zu erhöhen. Zudem sollen sie durch den Ankauf von insbesondere insolventen Sozialwohnungen eine bessere, strategische Verteilung des kommunalen Wohnungsbestands in der Stadt erzielen.

c. Städtisches Bauland für besondere Bedarfs- bzw. Zielgruppen

Städtische Bauflächen soll zur Realisierung von Wohnraum zugunsten besonderer Bedarfsgruppen wie wohnungslosen Menschen, Flüchtlingshaushalten oder für integrative Wohnungskonzepte (z. B. Menschen mit Behinderung, Alleinerziehende, SeniorInnen) genutzt werden. In der Regel soll die Vergabe an Dritte über Erbbaurechte erfolgen. Für besondere Zielgruppen soll eine Anfangsbezuschung des Erbbauzinses erfolgen.

d. Erweiterung von Genossenschaften

Die Berliner Wohnungsgenossenschaften sind Wohnungsanbieter, die sich insbesondere durch stabile Mieten und Kontinuität auszeichnen. Für die Mitglieder bieten Genossenschaften eine langfristig sichere Wohnmöglichkeit. Genossenschaften sind wichtige Partner, wenn es um die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten an Wohngebäuden durch die Bezirke nach § 24 BauGB geht. BewohnerInnen solcher Gebäude sollen eine langfristige Perspektive erhalten, indem die Häuser an Genossenschaften weiterverkauft werden.

Um mehr Berlinerinnen und Berlinern die Mitgliedschaft in Genossenschaften zu ermöglichen, soll ein Förderprogramm zur Finanzierung von Einlagen in Genossenschaften per zinslosem Darlehen aufgestellt werden.

e. Städtische Vorkaufsrechte nutzen

Das Land Berlin soll stärker von der Möglichkeit des Vorkaufsrechtes nach § 24 BauGB an Immobilien in Gebieten mit Erhaltungs- oder Sanierungssatzungen Gebrauch machen. Dadurch können Häuser im Einzelfall der Spekulation entzogen werden und ansonsten mieterunfreundliche Sanierungsfälle abgewendet werden. Für die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes durch das Land Berlin nebst Weiterveräußerung von Objekten an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften oder geeignete Genossenschaften bedarf es jeweils einer temporären Übergangsfinanzierung.

Anhang

Übersicht Wohnungsbestände in Berlin 2012

1,9 Mio.	Wohnungen aller Eigentumsformen insgesamt
265.000	Mietwohnungen im Bestand der landeseigenen sechs Wohnungsbaugesellschaften, daneben bewirtschaften die Gesellschaften 10.000 WE, i. d. R. v. „Sale and lease back“-Geschäften
150.000	Sozialwohnungen entsprechend Wohnungsbindungsgesetz
davon 37.000	Sozialwohnungen im Eigentum der landeseigenen Gesellschaften (in den 265.000 oben enthalten)
davon 9.000	Sozialwohnungen im Eigentum von Genossenschaften
davon 104.000	Privatbesitz

(Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2012)

Übersicht Wohnungszuwachs durch o. g. Förderinstrumente

Förderprogramm Neubau:

Neubau von 25.000 Sozialwohnungen innerhalb von zehn Jahren.

Landeseigene Wohnungsgesellschaften:

Erweiterung des Bestands der landeseigenen Wohnungsgesellschaften durch Ankauf und Neubau innerhalb von 10 Jahren um mindestens 25.000 Wohnungen.

Finanzielle HH-Auswirkungen auf den Landeshaushalt

2 Mrd. Euro für soziale Wohnraumversorgung in 10 Jahren.

Jährliche Haushaltsbelastung: 65 Mio. Euro.

Jahre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe
Kosten IBB-Programm	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	275
Kapitalzuführung städt. WBGs	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	375
Gesamt Haushalt	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	650
Zinsloses Darlehen IBB	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	1.500
Gesamt Förderprogramm	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	2.150

(Alle Angaben in Mio. Euro)