

Zwischenbericht der Schwerpunkt AG „Soziale Wohnungspolitik“ der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin; Stand: 30.06.2010

Die sozialräumliche Spaltung ist eine der zentralen Herausforderungen für eine sozialraumorientierte Stadt und Wohnungspolitik. Linke Stadtpolitik sucht nach Wegen und Instrumenten, einer räumlichen Verfestigung von Armut und Ausgrenzung entgegenzuwirken und eine weitere Segregation der Stadt zu verhindern...Mietpreisentwicklungen sind neben sozialen Polarisierungen der Gesellschaft die zentralen Triebkräfte für Segregation.

(Berlin – eine gespaltene Stadt?, Andrej Holm, Februar 2010)

Der Landesausschuss (LA) der Partei DIE LINKE. Berlin hat sich am 28.05.2010 mit der oben beschriebenen Problematik auseinandergesetzt und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Antrag „Sozialen Wohnungsbau für die, die auf ihn angewiesen sind! Verdrängung von Sozialmietern verhindern“ wird der Arbeitsgruppe „Soziale Wohnungspolitik“ der Linksfraktion im AHB zur Überarbeitung und Qualifizierung übergeben.

Die Arbeitsgruppe arbeitet an einem Konzept für eine soziale Wohnungspolitik und erstattet auf der nächsten Tagung des LA (Ende September 2010 – UDg) Bericht über die Ergebnisse. Diese Ergebnisse bilden die Grundlage für einen Beschluss der Gremien des Landesverbandes.“

In der Sitzung des LA am 28.05.2010 wurde ein Zwischenbericht der Schwerpunkt-AG für Ende Juni 2010 zu gesagt.

Der vorliegende Zwischenbericht beschreibt die bisherigen Aktivitäten der Linksfraktion zum Thema „Wohnungspolitik“ und den Arbeitsstand der im Mai gebildeten Schwerpunkt-AG.

Die Linksfraktion im Abgeordnetenhaus hat sich in zwei Klausuren mit dem Thema “Wohnen / soziale Stadt” befasst und entsprechende Beschlüsse gefasst, die nunmehr umgesetzt werden müssen. Ziel ist es ein schlüssiges, wahlkampffähiges Konzept zu erarbeiten.

Wichtig ist hierfür die Vernetzung mit der LAG Wohnen, den AK Metropolenpolitik der Hellen Panke, der Rosa-Luxemburg-Stiftung, den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Sprechern in den BVVen und im Bundestag, mit externen universitären Experten, mit Mieterverbänden und Bürgerinitiativen.

Aufgabe der Schwerpunkt-AG ist es auf der Grundlage der Fraktionsklausuren die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen zu benennen und mit vorhandenen wohnungspolitischen Instrumenten neue Wege einer sozialen Wohnungspolitik zu formulieren.

Schwerpunkt der Betrachtungen bildet dabei die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen / die transferzahlungsabhängig sind. Zusätzlich soll die sozialräumliche Polarisierung der Stadt als zentrales Problemfeld einer künftigen Wohnungspolitik benannt werden. Ziel ist die Vermeidung von räumlichen Verfestigungen der sozialen Polarisierung und der (weiteren) Entstehung von benachteiligten Wohnquartieren. Bei der Erarbeitung von Lösungsansätzen für eine linke Wohnungspolitik müssen die Besonderheiten des Berliner Wohnungsmarktes berücksichtigt werden:

- Mieterstadt / Anteil der Mietwohnungen an den Wohnungen >85%
- Baualterstruktur der Wohnbestände / Altbaugebiete (energetische Sanierung!)
- Großsiedlungen
- kommunaler Wohnbesitz
- hoher Bestand im sozialen Wohnungsbau
- zu wenig Wohnbestand für kleinere Wohnungen / kleine Bedarfsgemeinschaften

Auch in den kommenden Jahren wird mit einem Wachstum der Zahl der Haushalte zu rechnen sein. Dabei handelt es sich in der Regel um kleinere Haushalte (Starterhaushalte, Rentner, Alleinstehende, Studenten) die im Normalfall über keinen großen finanziellen Spielraum verfügen. Für diese nur wenig zahlungskräftigen Haushalte müssen wir weiterhin ein ausreichendes Angebot an adäquatem und bezahlbarem Wohnraum sichern.

(Mit sozialem Fortschritt aus der Krise; U. Wolf, J. Matuschek, U. Doering; M. Michels; September 2009)

Zu beachten ist auch, "dass eine Stadtpolitik, die es allen Recht machen wird ... nur schwerlich geben kann. Entscheidungen für die Bedürfnisse der einzelnen Bewohnergruppen stellen oftmals Beschränkungen für andere dar. Linke Stadtpolitik wird sich daran messen lassen müssen, ob es gelingt die getroffenen Entscheidungen für oder gegen bestimmte Einzelinteressen zu begründen und öffentlich zu vertreten."

(Andrej Holm, Soziale Metropolenpolitik Berlin, Sept. 2008)

Nr.	Name	Forderungen	Herkunft	Stand der Bearbeitung	Drucksachen-Nr.
1	Anwendung des Berliner Mietspiegel	Der Senat soll sicher stellen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Ermittlung der Miete den Berliner Mietspiegel anwenden	SPD und DIE LINKE	AHB-Beschluss 14.02.08 Stellungnahme Senat 14.05.08	16/1004 16/1437
2	Grundsätze für den Mietspiegel 2009 erweitern	Für die Erstellung des Mietspiegel 2009 sollen folgende Kriterien berücksichtigt werden: -Die energetische Beschaffenheit der Gebäude -Die Anzahl der Leerfelder soll verringert werden -Bei der Festlegung der Spannen soll eine möglichst geringe Breite angestrebt werden -Die Belastung durch Verkehrslärm ist zu berücksichtigen -Der Mietspiegel soll im größtmöglichen Konsens zwischen allen Beteiligten (Mieter- und Vermieterverbände) erstellt werden.	SPD und DIE LINKE	AHB-Beschluss 14.02.08 Stellungnahme Senat 23.04.08	16/1005 16/1392
3	Mietrecht transparent und sozial gerecht gestalten	Der Senat soll zu folgenden Punkten eine Bundesratsinitiative einleiten: -Mietrecht an räumlichen Kriterien orientieren -Modifizierung der Modernisierungsumlage -Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen	SPD und DIE LINKE	AHB-Beschluss 03.06.10	16/2952
4	Mieterschutz sichern – Berlin lehnt unsoziale Pläne der schwarz-gelben Bundesregierung ab	u.a. gegen verkürzte Kündigungsfrist und Duldung von energetischer Modernisierung	SPD und DIE LINKE	AHB-Beschluss 25.02.10	16/2802

5	Mieterbeiräte stärken	u.a. einheitliche Regelungen in den Satzungen der Wohnungsbaugesellschaften	DIE LINKE	AHB-Beschluss 25.03.10	16/3021
6	Bezahlbare Mieten sichern I: Für einen nachhaltigen Berliner Mietspiegel und eine tragbare Mietenentwicklung im Sozialen Wohnungsbau	Mittel-bis langfristiges Konzept für eine tragbare Mietenentwicklung Sozialen Wohnungsbau; Zielvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur sozialverträglichen Begrenzung des Mietanstiegs	SPD und DIE LINKE	AHB-Beschluss 26.11.09 Der Senat bereitet eine Stellungnahme vor	16/2769
7	Bezahlbare Mieten sichern II: Bundespolitische Initiativen zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten	Mietminderung bei Nichteinhaltung der EnEV ; Energieausweis als fester Bestandteil des Mietvertrages; Erleichterung von Energiecontracting	SPD und DIE LINKE	AHB-Beschluss 11.03.10 Stellungnahme Senat 27.05.10	16/2770 16/3241
8	Mieterprobleme im Fanny-Hensel-Kiez lösen	Die bestehende Härtefallregelung soll überprüft werden; Es soll eine gütliche Lösung mit dem Eigentümer gesucht werden; Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen betroffenen Mietern Angebote für Ersatzwohnungen machen	SPD und DIE LINKE	AHB-Beschluss 25.02.10 Stellungnahme Senat 26.05.10	16/2995 16/3237
9	Erwerb von Sozialwohnungen	Der Senat soll prüfen, in welchen Fällen es für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften betriebswirtschaftlich sinnvoll ist, von der Insolvenz bedrohte Immobilien des sozialen Wohnungsbaus zu erwerben.	Grüne SPD DIE LINKE	AHB-Beschluss 17.06.10	16/3292

10	Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik	Es sollen beim Umgang mit Grundstücken u. a. folgende Kernziele berücksichtigt werden: Sicherung von Standorten der sozialen Infrastruktur; Förderung von Formen gemeinschaftlichen, familiengerechten Wohnens; Erwerb von Grundstücken durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften	SPD und DIE LINKE	AHB-Beschluss 03.06.2009 Beschluss Fraktionsklausur 02/10	16/3164
11	Bezahlbare Mieten sichern III: Mieten von städtischen Wohnungen auch bei Neuvermietung am Mietspiegel orientieren	Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen sich bei Neuvermietungen von Wohnungen an der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.	SPD und DIE LINKE	Antrag im Entwurfsstadium	---
12	AV Wohnen (1) – Bundesratsinitiative zur Ein-Jahres-Regelung	Überprüfung der Kosten der Unterkunft erst ein Jahr ab Bezug von ALG II	DIE LINKE	In der Linksfraktion beschlossen; liegt der SPD zur Beratung vor	---
13	AV Wohnen (2) – Flexibler Umgang mit Heizkosten	Flexibler Umgang bei steigenden Heizkosten	DIE LINKE	-dito -	---
14	AV Wohnen (3) – Kostensenkungsverfahren	Verbesserung des Beratungsangebots, z.B. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch Kooperationen mit Mietervereinen, Mieterberatungen	DIE LINKE	-dito-	---
15	AV Wohnen (4) – Mietspiegel/Sonderregelungen	Regelung der Kosten der Unterkunft ggf. dem neuen Mietspiegel anpassen ; mittleres Preissegment im Mietspiegel als Grundlage nehmen; Neuanmietung tatsächlich ermöglichen; reale Kostenentwicklung am Wohnungsmarkt berücksichtigen; prüfen, ob eine Überschreitung der Richtwerte in bestimmten Bezirken zuzulassen ist	DIE LINKE	-dito-	---

16	AV Wohnen (5) - Umzugsregelungen	Umzüge in andere Wohnungen erleichtern, die im Rahmen der Richtwerte liegen	DIE LINKE	-dito-	---
17	Kündigungsschutzklausel bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	Die Kündigungsschutzklausel läuft 2011 aus; Mieter vor Kündigungen schützen		Beschluss der Fraktionsklausur; zur Zeit läuft eine Kleine Anfrage; Antragsentwurf liegt vor	
18	Schwerpunkt-AG: Hat Berlin einen „angespannten Wohnungsmarkt“?	Ist eine kleinteilige Räumliche Betrachtung möglich? Differenzierung zwischen Innenstadt und Außenbezirken Mietenentwicklung, Leerstandsentwicklung		Nachweis; Studie in Auftrag geben; Andrej Holm; V.: Uwe Doering	
19	Schwerpunkt-AG: mietenpolitische Positionen anderer Parteien	Das Thema „Wohnen / Mieten“ wird absehbar eines der zentralen Themen im bevorstehenden Wahlkampf sein. Welche Positionen vertreten insbesondere die SPD und die Grünen? Welche Forderungen hat DIE LINKE ?		Erstellung einer Synopse, V.: Delia Hinz	Material liegt vor
20	Schwerpunkt –AG: Wohnungsbauförderungsgesetz und Wohnbindungsgesetz	Landesregelungen sind möglich; Darstellung des Rechtsrahmens und Synopse der entsprechenden Gesetze in anderen Bundesländern hinsichtlich der Belegungsbindung und der Mietpreisbegrenzung		Anfrage über den WPD des Bundestages, V.: Guido Brendgens, Sven Diedrich	Siehe hierzu auch Punkt 27a
20 a	Belegungsbindung	Für die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau wurde von Sen Stadt zunächst bis 2011 auf eine Belegungsbindung verzichtet. Ist eine (teilräumliche) Belegungsbindung sinnvoll und ohne weitere Kosten für das Land Berlin möglich?	hierzu wurde eine Kleine Anfrage gestellt	V.: Uwe Doering	

21	Schwerpunkt-AG: Mietbegrenzungen und Förderungsmöglichkeiten (Subjekt- und / oder Objektförderung)	Darstellung der Finanzströme und Regelungskreisläufe die zu beachten sind; hierzu die Finanzlage des Landes und die betriebswirtschaftliche Situation der Wohnungsbaugesellschaften		Beauftragung einer Studie; Vorschlag: M. Schindler; V.: Jutta Matuschek, Uwe Doering	
22	Schwerpunkt-AG: Netzwerkbildung	Erstellung einer Netzwerkstruktur der wohnungs- und mietenpolitischen Akteure in der LINKEN und anderen (nahestehenden) Strukturen zur Koordinierung von Aktivitäten und Ausschöpfung von Ressourcen		V.: Guido Brendgens	Siehe hierzu auch Punkt 34
23	Schwerpunkt-AG: Entwicklung im sozialen Wohnungsbau; Der Fanny-Hensel- Kiez ein Einzelfall? Welche Mietsteigerungspotentiale gibt es nach dem Ausscheiden aus der Grundförderung?	Untersuchung der Wohnungsbestände im sozialen Wohnungsbau, die in den nächsten Jahren aus der Grundförderung fallen ; Ermittlung des jeweiligen sozialen Umfeldes sowie der Miethöhe nach Mietspiegel und bei Neuvermietung		V.: Delia Hinz unter Beauftragung von Andrej Holm	Beauftragung ist erfolgt
24	Schwerpunkt-AG: Zusammenstellung der Beschlusslage in Fraktion und Landespartei			V.: Uwe Doering und Lothar Schüßler	Liegt mit diesem Papier vor, siehe auch Punkt 18

25	Schwerpunkt-AG: Anwendung städtebaulicher Instrumente	-Mieterberatung soll generell über den Landeshaushalt finanziert werden -Bei Auslaufen der Sanierungsgebiete sollen Sanierungsziele verstärkt über Milieuschutzverordnungen gesichert werden - Die derzeit gültige Kündigungsschutzklauselverordnung soll verlängert werden. Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung von jetzt 3 auf 7 Jahre -In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können Genehmigungen für Baumaßnahmen erteilt werden, die Nebenbestimmungen zur Vermeidung von Verdrängung enthalten (Sozialplanverfahren)	DIE LINKE	Beschluss der Fraktionsklausur am 09.03.09	Siehe hierzu den Punkt 16, ansonsten Thema der Schwerpunkt-AG Siehe hierzu auch das Papier von M. Nelken
26	Schwerpunkt-AG: Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, die in den nächsten Jahren aus der Grundförderung fallen	Zur Information für unsere BezirkspolitikerInnen wird eine anonymisierte Liste erstellt (Anzahl der betroffenen Wohnungen in Jahresscheiben nach Bezirken)		V.: Uwe Doering, Delia Hinz	Liste liegt vor
27	Wohngeld	Bezieher niedriger Einkommen sollen stärker durch Wohngeldzahlungen unterstützt werden. Hierfür soll eine Bundesratsinitiative initiiert werden. Der Stau bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen muss umgehend aufgelöst werden	DIE LINKE	Beschluss der Fraktionsklausur am 09.03.09	

28	Ausstieg aus der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau	<p>Rot-rot hält an der politischen Entscheidung zum endgültigen Ausstieg aus der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau fest.</p> <p>Eine erneute flächendeckende Förderung von Wohnungsunternehmen lehnen wir ab, weil es sich hierbei um eine Förderung handelt, die den Vermietern und nicht der Mieter zugute kommt</p>	DIE LINKE	Beschluss der Fraktionsklausur am 09.03.09	Siehe hierzu die Punkte: 6, 8, 9, 16, 19, 20, 22
28 a	Schwerpunkt AG: Insolvenzstrategie	Notwendig ist eine Insolvenzstrategie für die anschlussgeförderten Sozialwohnungsbestände in den Brennpunkten Berlins	DIE LINKE	Fraktionsklausur 02/10 V.: Jutta Matuschek, Malte Krückels	
28 b	Bezahlbare Mieten im sozialen Wohnungsbau	<p>Der Senat prüft, wie das Mietensystem im sozialen Wohnungsbau verändert werden kann. Hierzu soll ein Wohnraumförderungsgesetz für Berlin erarbeitet werden.</p> <p>Mieten im sozialen Wohnungsbau sollen sich zukünftig am Mietspiegel orientieren</p>	SPD und DIE LINKE	Beschluss Abgeordnetenhaus	Siehe hierzu Punkt 6

29	Kommunale Wohnungen / Städtische Wohnungsbau- gesellschaften	Berlin braucht einen Bestand an preiswerten kommunalen Wohnungen ... von min. 15%, d.h. min. 285.000 Wohnungen, verteilt über die gesamte Stadt. Die städt. Wohnungsbaugesellschaften sollen durch Ankauf von Wohnungen ihre Bestände erhöhen. Beim Auslaufen der Sozialbindung sollen die städt. Wohnungsbaugesellschaften nur schrittweise und moderate Mietanpassungen vornehmen. Grundsätzlich sollen die städt. Wohnungsbaugesellschaften zur Ermittlung der ortsüblichen Miete den Mietspiegel anwenden. Dies soll auch bei Neuvermietung gelten.	DIE LINKE	Beschluss der Fraktionsklausuren am 09.03.09 und 27.02.10	Siehe hierzu die Punkte 1, 6, 9, 10
30	Energetische Sanierung / Klimaschutzgesetz	Erstes Koordinierungsgespräch am 15.07.2010, 12 – 14 Uhr, AHB Die energetische Sanierung von Wohngebäuden ist aus klimapolitischen Gründen notwendig. Sinkender Energieverbrauch führt auch zu sinkenden Betriebs- und Heizkosten. Die hierfür notwendigen Sanierungen sollen für die Mieterinnen und Mieter möglichst Mietkostenneutral erfolgen.		Vorschlag: Marion Platta, Delia Hinz	Aufgabe für die LAG Umwelt?
31	Altersgerechtes Wohnen			Vorschlag: Angelika Mai	Aufgabe für die LAG Soziales?
32	Diskriminierung am Wohnungsmarkt abbauen und gleichberechtigten Zugang gewährleisten		DIE LINKE	Beschluss der Fraktionsklausur am 27.02.10	Antragsentwurf liegt der SPD-Fraktion vor

33	Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam verhindern	Durch die Zweckentfremdung von Wohnraum, wie die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen oder Büros, wird der Stadt Wohnraum entzogen. Wir wollen, dass Zweckentfremdung von Wohnraum künftig wieder wirksamer verhindert wird.	DIE LINKE	Beschluss der Fraktionsklausur am 27.02.10	Schwerpunkt-AG Beschluss im Bauausschuss: Der Senat soll prüfen, ob die Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen über die Beherbergungsstätten VO eingegrenzt werden kann.
34	Zusammenfassung und Koordinierung von bezirklichen Initiativen und Aktivitäten in den BVV				