

17. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Wohnungsmarkt sozial gestalten – Mietentwicklung dämpfen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Berliner Wohnungspolitik steht vor zwei großen Aufgaben: Berlin darf nicht in arm und reich segregiert werden. Das Wohnen in allen Bezirken muss auch für Menschen mit wenig Einkommen trotz des angespannten Wohnungsmarktes möglich sein. Außerdem muss der Wohnungsbestand energetisch und dabei sozial verträglich saniert werden, um Betriebskosten zu sparen und das Klima zu schützen.

Der Senat wird aufgefordert, folgende Maßnahmen für eine gedeihliche Entwicklung des Wohnens in Berlin umzusetzen:

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften vorbildlich ausrichten

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen perspektivisch zum zentralen wohnungspolitischen Steuerungsinstrument auf der Berliner Ebene entwickelt werden: durch klare Vorgaben zur Mietentwicklung, durch vorbildliches und transparentes energetisches Sanieren. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen vorrangig Wohnraum für Menschen mit geringen Einkommen bereitstellen.

Als Grundlage für Regelungen zur Bevorrechtigung von Menschen mit wenig Einkommen muss eine entsprechende Analyse über die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft erstellt werden.

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften dürfen nicht mehr ein Motor der Erhöhung des Berliner Mietniveaus sein und müssen sich bei Neuvermietungen in einem entsprechend moderaten Rahmen bewegen.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen zudem mit Ausnahme einer symbolischen Million Euro der HOWOGE keine Gewinne an den Landeshaushalt abführen. Im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebotes muss über die Verwendung der Überschüsse im Parlament diskutiert werden, um damit wohnungspolitische Strategien umsetzen zu können. Das betrifft neben der Bestandssanierung auch die Neubautätigkeit.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) einzusehen.

Sozialwohnungen

Sozialwohnungen sind oft teurer als solche am freien Markt. Der Senat muss ein Konzept für die Überführung der Sozialwohnungen in das Vergleichsmietensystem entwickeln. Sozialwohnungen aus dem Segment, für das keine Anschlussförderung gewährt wird und die zur Zwangsversteigerung kommen bzw. zum Verkauf stehen, sollen im Einzelfall durch den Senat angekauft werden. Das ist nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch finanzpolitisch sinnvoll. Denn Bürgschaftsgelder sind besser für den Erwerb von Sozialwohnungen eingesetzt als für geplatzte Kredite. Berlin erhalte im Gegenzug einen Gegenwert in Immobilien für ohnehin unvermeidliche Ausgaben. Durch dieses Modell würden auch MieterInnen vor solchen horrenden Mietsteigerungen bewahrt werden können, wie jüngst im Fanny-Hensel-Kiez in Kreuzberg aufgetreten.

AV Wohnen/Kosten der Unterkunft (KdU)

Bei der Festsetzung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft sind ausdrücklich die Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen und mietpreiserhöhende Wirkungen zu vermeiden. Um dem Problem der sozialen Entmischung zu begegnen, muss die Möglichkeit der Einführung von bezirksbezogenen Richtwerten für die Kosten der Unterkunft (KdU) geprüft werden. Außerdem müssen bei der Angemessenheitsprüfung der KdU energetische Standards von Wohnungen berücksichtigt werden.

Um das Einsparpotential bei den Betriebskostenabrechnungen von ALG-II-EmpfängerInnen zu heben, muss eine externe Prüfung organisiert werden, z.B. indem nach dem Vorbild in anderen Städten die Kosten einer Mitgliedschaft in Mieterorganisationen übernommen werden.

Geschütztes Marktsegment nutzen

Um Wohnraum für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen und Haushalte zu sichern, gibt es seit 1993 zwischen dem Land Berlin und der Wohnungswirtschaft einen „Kooperationsvertrag Geschütztes Marktsegment“ (KV/GM). Der Vertrag wurde mehrfach modifiziert bzw. fortgeschrieben und gilt derzeit in der Version vom 01.11.2003. Hiernach umfasst das jährliche Kontingent 1.350 Wohneinheiten.

Der Senat wird aufgefordert, zu prüfen, ob die Kontingentgröße für die Deckung des entsprechenden Bedarfs ausreichend ist und diese falls nötig zu erweitern. Zudem muss sichergestellt werden, dass das zur Verfügung stehende Kontingent auch umfassend ausgelastet wird.

Gestaltungsräume auf Landesebene nutzen

In Bezirken mit knappem Angebot an Wohnraum muss Mietwohnraum durch eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung gesichert werden, damit die Nutzung von Wohnraum durch Dauermieter Vorrang bekommt gegenüber einer Nutzung zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen), der Umnutzung zu Gewerberäumen und auch gegenüber Abrissen. In Milieuschutzgebieten, die dem Erhalt der Struktur der Wohnbevölkerung dienen sollen, muss die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen durch einen Genehmigungsvorbehalt eingeschränkt werden. Zudem muss in Gebieten, in denen der Umwandlungsdruck von Miet- in Eigentumswohnungen groß ist und Menschen mit geringen und mittleren Einkommen verdrängt werden, das kommunale Vorkaufsrecht genutzt werden, um preiswerten Mietwohnraum zu erhalten.

Energetische Gebäudesanierung

Die energetische Sanierung der Berliner Wohnungen muss klimaverträglich, sozial gerecht und technologieoffen auf den Weg gebracht werden. Das von

BUND, IHK und Berliner Mieterverein vorgeschlagene Stufenmodell muss dafür weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Die Kosten dafür müssen gerecht verteilt werden auf Mieter- und Vermieterseite sowie den Staat. Wichtig ist hierbei insbesondere, die Belastung für finanziell Schwächere abzufedern. Um einer Verdrängung von Haushalten von ALG II-EmpfängerInnen entgegenzuwirken, müssen deshalb energetische Standards von Wohnungen bei der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft berücksichtigt und zusätzlich ein Klimabonus eingeführt werden.

Wohnungsneubau

Die Anzahl von ca. 4.000 p.a. derzeit in Berlin neu errichteten Wohnungen muss erhöht werden. Um die Bedarfe und Potentiale für Wohnungsbau in der ganzen Stadt zu erfassen, muss es eine übergreifende Planung geben.

Einen öffentlich geförderten Wohnungsbau alter Westberliner Prägung darf es nicht noch mal geben. Jedwede Überlegungen für eine neue Förderung bedürfen zunächst einer wohnungspolitischen Bilanz des alten Systems. Es muss geklärt werden, wie viele Wohnungen zu welchen Preisen für welche Bevölkerungsgruppen tatsächlich zur Verfügung stehen und wie diese Wohnungen dauerhaft zur Wohnungsversorgung von Menschen mit geringem Einkommen gesichert werden können. Sobald die Rückläufe aus den bestehenden Aufwendungsdarlehen es erlauben, muss über eine andere Förderung nachgedacht werden. Mittels eines revolvingen Fonds soll dafür gesorgt werden, dass öffentliche Mittel dauerhaft im Förderkreislauf verbleiben.

Auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften müssen einen Beitrag zum Wohnungsneubau leisten. Auf ihrer Grundstücksreserve von 25 Hektar können kurzfristig mehrere Tausend Wohnungen errichtet werden. Finanziert werden soll das aus den Überschüssen, die einzelne Gesellschaften erwirtschaften.

Liegenschaftspolitik

Die Politik des Liegenschaftsfonds muss entsprechend des Gesellschaftervertrags an seiner definierten Zweckbestimmung ausgerichtet werden: Die Verwertung der Grundstücke des Landes Berlin muss sich an wirtschafts-, aber vor allem an stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielen orientieren und darf nicht wie bisher ausschließlich von finanziellen Interessen geleitet sein. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke werden immer weniger. Der Senat soll eine Inventur des landeseigenen Grundbesitzes vornehmen und muss im aktiven Dialog mit der Stadtgesellschaft die Prioritäten der zukünftigen Nutzung festlegen.

Recht auf Bundesebene verändern

Um die Mietentwicklung zu dämpfen und den Wohnraum klimafreundlich und altersgerecht zu modernisieren, bedarf es bundesgesetzlicher Änderungen: Es muss eine Obergrenze für Wiedervermietungsrenten eingeführt, die Kappungsgrenze für dreijährlich mögliche Mieterhöhungen muss abgesenkt und die Modernisierungumlage muss auf energetische und barrierefreie Modernisierungen fokussiert werden. Das Sanierungs- und Erhaltungsrecht im Baugesetzbuch muss dahingehend verändert werden, dass bei der Ausweisung von Sanierungs- und Milieuschutzgebieten Mietobergrenzen wieder zugelassen werden.

Dem Berliner Abgeordnetenhaus soll bis zum 31. März 2012 berichtet werden.

Begründung

Berlin braucht angesichts eines enger werdenden Wohnungsmarktes dringend eine umfassende und zukunftsorientierte Wohnungspolitik, damit Wohnen für die Bevölkerung der Stadt bezahlbar ist und zugleich der Wohnungsbestand den Herausforderungen der Zukunft angepasst wird. In diesem Antrag werden die zentralen Herausforderungen benannt und konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Der Senat soll die rechtlichen Rahmenbedingungen verbessern und die vorhandenen Möglichkeiten nutzen.

Berlin, den 15.11.2011

Pop Ratzmann Otto Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen