

Der Berliner Sozialgipfel

www.Berliner-Sozialgipfel.de



BERLINER
MIETERVEREIN



HVD



SoVD
Sozialverband
Deutschland



Berliner Sozialgipfel
c/o DGB Bezirk Berlin-Brandenburg
Keithstraße 1-3
10787 Berlin

Pressegespräch zum 6. Berliner Sozialgipfel 8. September 2015

- Statements der Bündnispartner des 6. Berliner Sozialgipfels
- Mehr Mieterschutz statt mehr Miete! 20 Punkte für eine soziale Wohnungspolitik und eine soziale Stadtentwicklung

Statements der Bündnispartner des 6. Berliner Sozialgipfels

Arbeiterwohlfahrt (AWO)

Hans-Wilhelm Pollmann, Geschäftsführer AWO Landesverband Berlin e.V.

„In Berlin sind zwischen 2.000 und 2.500 Kinder – häufig mit ihren alleinerziehenden Müttern – in Obdach- und Notunterkünften untergebracht, die weder personell noch räumlich auf die Bedürfnisse von Kindern ausgerichtet sind. Kinder verlieren beim Wohnungsverlust nicht nur das vertraute Dach über dem Kopf, sondern auch oft ihre Freunde und ihr soziales Umfeld. Wir fordern deshalb von der Politik verstärkte Maßnahmen zur Vermeidung von Kinderwohnungslosigkeit.“

Berliner Mieterverein e.V.

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins

„Der inzwischen weitgehend von privaten Unternehmen und Vermietern dominierte Wohnungsmarkt kann ganz offensichtlich die rasant angestiegene Nachfrage durch Zuwanderung, Geburtenüberschuss, „Versingelung“ und Flüchtlingszustrom nicht befriedigen. Der Bund und der Berliner Senat müssen sich auch finanziell stärker im Sozialen Wohnungsbau engagieren. Mit einer Verbesserung des Mieterschutzes muss sichergestellt werden, dass Mieter auch bei angespannter Wohnungsmarktlage ihre Wohnsicherheit nicht gefährdet wird.“

Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB)

Christian Hoßbach, stellv. Vorsitzender des DGB Bezirk Berlin-Brandenburg

„Mieten sind in Berlin viel schneller gestiegen als die Einkommen. Wer als Normalverdiener in Berlin eine bezahlbare Wohnung sucht, der hat ein Problem. Wir fordern als Gewerkschaften eine Offensive für soziales Wohnen, mit den Säulen sozialeres Mietrecht, Neubau sowie Stärkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.“

Sozialverband Deutschland e.V. (SoVD)

Ursula Engelen-Kefer, Sozialpolitische Sprecherin des SoVD Berlin-Brandenburg

„Der Berliner Senat ist besonders gefordert, seine Mieten- und Wohnungsbaupolitik stärker auf Menschen in höherem Lebensalter, mit Behinderungen und sozialen Schwächen auszurichten. Dabei sind deren unterschiedliche Bedarfe an bezahlbarer Wohnraumversorgung mit den Vertretungen der Betroffenen zu berücksichtigen. Notwendig sind insbesondere: Quotierungen, Durchmischung der Wohngebiete, und der Ausbau des barrierefreien Wohnungsangebots.“

Sozialverband VdK

Klaus Sprenger, Geschäftsführer Sozialverband VdK Berlin-Brandenburg e.V.

„‘Wohnlich‘ ist der Dachs-Bau, der Bienen-Korb, der Ameisen-Haufen, aber nicht die moderne Wohnung“. Damit dieses Zitat von Peter Altenberg nicht mehr zutrifft, fordert der Sozialverband VdK Berlin-Brandenburg e.V. ausreichenden, geeigneten und vor allem bezahlbaren alters- und behindertengerechten Wohnraum für Berlin und Brandenburg.

Ver.di - Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft

Roland Tremper, stellv. Landesbezirksleiter der ver.di Berlin-Brandenburg

„Das Recht auf bezahlbaren Wohnraum ist ein existentielles Recht. Deshalb muss der Staat dafür Sorge tragen, dass ausreichend kommunaler Wohnraum den Gesetzen des Marktes entzogen wird. Ansonsten gefährden wir die Stabilität unserer Zivilgesellschaft!“

6. Berliner Sozialgipfel schlägt Alarm!

Mehr Mieterschutz statt mehr Miete

20 Punkte für eine soziale Wohnungspolitik und eine soziale Stadtentwicklung

Seit etwa 5 Jahren hat sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt für Mieter erheblich verschlechtert. Durch den Bevölkerungszuwachs von mehr als 190.000 Personen seit 2010, der auch Folge der Finanz- und Wirtschaftskrisen mit dramatisch hoher Arbeitslosigkeit in EU-Krisenländern ist, sowie den fortgesetzten Trend hin zu Einpersonen-Haushalten wuchs die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in Berlin deutlich. Doch das Wohnungsangebot stieg nicht im gleichen Maße, denn der Berliner Senat wie auch die Wohnungswirtschaft „verschließen“ den Wandel am Wohnungsmarkt bzw. sahen in der wachsenden Marktanspannung wieder außerordentliche Renditen bei Geschäften mit Wohnraum möglich werden. In 2010 wurden nur 3.400 neue Wohnungen bezugsfertig, fast alles Eigenheime und Eigentumswohnungen. Preisgünstige Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren gar nicht darunter. Zwar hat sich die Zahl der bezugsfertig gewordenen Wohnungen in Neubauten auf mehr als 6.000 im Jahre 2014 erhöht, doch das Angebot an preisgünstigen Wohnungen für die vielen wohnungssuchenden Berliner und Zuwanderer mit durchschnittlichen oder niedrigen Einkommen ist nicht gewachsen. Im Gegenteil. Bei fast jedem Mieterwechsel steigt die Miete trotz Mietpreisbremse für den Folgiemietler weiter an.

Nach einer neuen Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Mitte werden etwa 23.000 Wohnungen, zumeist in den innerstädtischen Wohnquartieren, als Ferienwohnung genutzt und stehen für allgemeine Mietverträge nicht zur Verfügung. Deutlich mehr als bisher vermutet. Seit 2010 wurden mehr als 30.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Zwar werden nicht alle dem Mietwohnungsmarkt entzogen, doch wächst der Druck auf Freimachung dieser Wohnungen erheblich und auch die Mieten steigen in diesen Wohnungen schneller an, das zeigen Untersuchungen über Prenzlauer Berg und Kreuzberg. Gleichzeitig sinkt das Angebot an Sozialwohnungen bzw. sonstig geförderten Wohnungen. Mit der Förderung verbundene Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen oder werden nicht genutzt. Von den heute noch vorhandenen knapp 140.000 Sozialwohnungen werden bis 2024 rund 35% ihren Status verlieren. Die Mieter der rund 28.000 Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung leben ohnehin unter dem Damoklesschwert, binnen kürzester Zeit wegen der Mieterhöhungsmöglichkeit bis zur Kostenmiete (12-18 €/qm nettokalt monatlich) ihre Wohnung verlassen zu müssen.

Ist die Situation für Durchschnittsverdiener auf dem Wohnungsmarkt schon schwierig, so ist es für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder sonstigen Zugangsproblemen fast unmöglich geworden, eine angemessene Wohnung zu finden. Dies gilt insbesondere für Migranten aus islamisch geprägten Regionen oder Armutsländern, viele Behinderte und Kranke, Auszubildende, Arbeitslose und Rentner mit Grundsicherung oder niedrigen Renten und Haushalte mit Berufstätigen bzw. Selbständigen, deren Einkommen in Folge neoliberaler Wirtschaftspolitik der letzten Jahre so niedrig ist, dass sie dem Armutsrisiko unterliegen. Ganz besondere Schwierigkeiten bereitet die menschenwürdige Unterbringung der rasch wachsenden Zahl von

Flüchtlingen und Asylbewerbern, die hier überwiegend in Provisorien unter prekären Bedingungen leben. Für 2015 rechnet der Senat nunmehr mit 40.000 bis 70.000 Flüchtlingen aus Ländern mit kriegerischen Handlungen und Terrorismus, ethnischen und religiösen Diskriminierungen sowie Armutszonen und Hungergebieten.

Aber auch für Mieter mit bestehenden Mietverträgen steigt die Mietbelastung deutlich an. Schon bei „normalen“ Mieterhöhungen wird mit Hinweis auf Vergleichswohnungen oder den Mietspiegel der gesetzliche Rahmen von 15% in drei Jahren oft ausgeschöpft. Ganz massiv bedrohen Mietsteigerungen nach Modernisierung oder energiesparenden Maßnahmen das Mietverhältnis. Mieterhöhungen von mehr als 200,- € im Monat für eine 70 qm große Wohnung sind keine Seltenheit. Weil eine sozialverträgliche Verbesserung des energetischen Zustands der Wohngebäude weiter auf sich warten lässt, fressen höhere Kosten für Heizung und Warmwasser ein immer größeres Loch in das Haushaltsbudget. Seit 2005 haben sich die Kosten um mehr als 50% erhöht. Der Wohnkostenanstieg trifft viele Haushalte hart, denn die Einkommensentwicklung hält mit dem Preisanstieg nicht mit. Die Mietbelastung steigt gerade bei den Haushalten mit geringem Einkommen unerträglich auf bis zu 50% an, auch zum Schaden der Berliner Wirtschaft, weil für den privaten Konsum kaum noch was übrig bleibt. Arbeitslose und Grundsicherungsempfänger leben ständig unter dem Damoklesschwert, vom JobCenter zur unerreichbaren Wohnkostensenkung aufgefordert zu werden. Für manchen wird die Wohnung jedoch so teuer, dass eine billigere Bleibe gesucht werden muss. Das gelingt oft nur noch in den Großsiedlungen am Rand der Stadt. Der Verlust des vertrauten Wohnumfelds lässt sich unter den aktuellen Wohnungsmarktverhältnissen in der Regel nicht vermeiden. Hinzu kommt, dass die Rechtsprechung Vermieterkündigungen erleichtert und damit auch andere Rechtsansprüche wie die Mietminderung aushöhlt. Prekäre Wohnverhältnisse sind inzwischen an der Tagesordnung. Zelte im Park oder Matratzen unter S-Bahn-Brücken, Behinderte ohne Bewegungsmöglichkeiten, Zwischenmiete als Normalzustand.

Unsere Lösungsvorschläge und Forderungen sind an den Bund und den Berliner Senat sowie die Bezirksämter gerichtet:

I. Für Menschen, die wegen Zuwanderung, Wohnungswechsel, Vermieterkündigungen und aus sonstigen Gründen nicht über eigenen Wohnraum verfügen:

1. Ausweitung der Förderung von Sozialwohnungen auf 250 Mio. € pro Jahr, sodass preisgünstige Neubauwohnungen im Durchschnitt unter 6,- €/qm kosten. Der Bund soll sich hieran mit 100 Mio. € beteiligen und soll die sogenannten Entflechtungsmittel zunächst bis 2019 auf 1,5 Milliarden € pro Jahr bundesweit aufstocken.
2. Neue Wohnungen sind nicht von heute auf morgen zu haben. Damit die bezirklichen Genehmigungsverfahren beschleunigt werden, muss deutlich mehr qualifiziertes Personal eingestellt werden.
3. Verhinderung der Spekulation mit potentiellen Bauflächen durch Baugebote oder empfindliche Bußgelder
4. Aufhebung aller Freistellungen von Belegungsbindungen. Prüfung, wie bei bestehenden Sozialwohnungen die Bindungen verlängert werden können.

5. Beschlagnahmung von spekulativ leerstehenden Wohnungen
6. Anpassung der Regelungen für den Wohnberechtigungsschein mit Dringlichkeit
7. Aufstockung des „geschützten Marktsegments“ und Anpassung der Miethöchstwerte für die Wohnkostenübernahme nach SGB II und SGB XII
8. Noch mehr Engagement der städtischen Wohnungsunternehmen für die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Haushalten mit niedrigen Einkommen oder sonstigen Zugangsproblemen
9. Verbot von Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen und gesetzliche Regeln darüber, was ein Vermieter bei der Mieterauswahl wissen darf
10. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner beträgt in Berlin 40,1 qm. Aber der Gebrauch von Wohnfläche ist extrem unterschiedlich, nicht nur von Bezirk zu Bezirk sondern vor allem wegen der Einkommensverhältnisse. Wir appellieren an alle Haushalte, ob Mieter oder selbstnutzender Eigentümer, da wo Platz ist, die Aufnahme von Flüchtlingen zu prüfen. Wir bitten die Vermieter, dabei keine mietrechtlichen Hindernisse in den Weg zu legen.

II. Preiswerten Wohnraum erhalten und unfreiwilligen Verlust der Wohnung verhindern

1. Moratorium zur Sicherung der Wohnung für alle Empfänger von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung, deren bisherige Miete die Richtwerte der AV Wohnen überschreitet (ca. 85.000 Haushalte, die vom Verlust der Wohnung bedroht sind). Die Richtwerte für die Wohnkostenübernahme sind zu erhöhen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung nicht nur in einfacher Wohnlage wohnen. Es ist zudem sicher zu stellen, dass in den Richtwerten ein Klimabonus enthalten ist, der das Verbleiben in der Wohnung nach energetischer Sanierung ermöglicht. Das Konzept für die Unterkunftskosten muss zudem sicherstellen, dass auch die Mieten bei neuen Verträgen übernommen werden.
2. Zur Finanzierung eines neuen Mietensystems im Sozialen Wohnungsbau mit einer politisch festgelegten Richtsatzmiete müssen im Landeshaushalt jährlich mindestens 50 Mio. € eingestellt werden. Die Eigentümer sind an den Lasten durch Beschränkung der Eigenkapitalverzinsung zu beteiligen.
3. In der aktuellen Neubauförderung sind Quoten für altersgerechtes Wohnen und behindertengerechten Wohnraum zu verankern. Es ist ein Berliner Förderprogramm der Investitionsbank Berlin (IBB) für den Umbau im Wohnungsbestand aufzulegen. Die UN-Behindertenrechtskonvention muss umgesetzt werden.
4. Der Bestand an städtischen Wohnungen soll durch den Zukauf und den Bau von Wohnungen bis 2020 auf 400.000 Wohnungen steigen. Für die langfristige Sicherung

preiswerter Wohnungen soll ein Verbot der Veräußerung städtischer Wohnungen an Private in die Berliner Verfassung aufgenommen werden.

5. Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist endlich konsequent zu verfolgen. Im Gesetz müssen den Bezirken wirkungsvollere Eingriffe ermöglicht werden. Das Personal ist aufzustocken und zu qualifizieren.
6. Das Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz ist zu einem wirksamen Instrument der Instandsetzung und Beseitigung mangelhafter Wohnverhältnisse zu machen, z.B. indem Treuhänderschaften ermöglicht und die Verwaltungsverfahren bei unwilligen Eigentümern restriktiver werden. Den Bezirksämtern sind hinreichend finanzielle Mittel zur Durchführung von Ersatzvornahmen zur Verfügung zu stellen.
7. Um Verdrängung zu vermeiden, sind die Bezirksämter aufgefordert, verstärkt Gebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) auszuweisen und auch Umstrukturierungsverordnungen zu erlassen.
8. Der Senat wird aufgefordert, ein Berliner Förderprogramm für die energetische (Quartiers-) Sanierung mit Zuschüssen und Darlehen (revolvierender Fonds) in Höhe von mindestens 50 Mio. € jährlich aufzulegen, um die Berliner Klimaschutzziele und Energiesparmaßnahmen sozial verträglich gestalten zu können.
9. Der Senat soll sich mittels einer Bundesratsinitiative und durch ein begleitendes Bündnis großer Städte im Bund unter anderem einsetzen für:
 - Begrenzung der Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau (Kappungsgrenze) auf 15% in 5 Jahren und Absicherung der Mietspiegel als alleiniges Beweismittel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - Abschaffung der jetzigen Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierungen und Energieeinsparmaßnahmen und befristeter Ersatz durch eine an der erzielten Energieeffizienz (Verbrauchskennwert) orientierte Zulage geben, die den Betrag der erzielbaren Heizkostensparnis nur geringfügig übersteigen darf.
 - Das Wirtschaftsstrafgesetz ist zu verschärfen, um Mietpreisüberhöhungen wirksam begegnen zu können. Auf die Beweislast des Mieters für das Ausnutzen einen geringen Angebots soll verzichtet werden. Als Maßstab der ortsüblichen Vergleichsmiete soll der Mietspiegel verpflichtend sein.
 - Rechtsansprüche auf Wohnungstausch sind zu schaffen.
 - Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei Eigenbedarf und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung sind einzuschränken.
 - Sogenannte Schonfristzahlungen, mit denen Mieter Räumungen abwehren können, sind auch bei ordentlichen Kündigungen zu ermöglichen.
10. Die Träger des 6. Berliner Sozialpfeils gehen davon aus, dass die sich verschärfende Situation auf dem Wohnungsmarkt die aktuellen Verhandlungen für ein Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin noch beeinflusst. Wir schlagen ein Artikelgesetz vor, mit dem auch zukünftige Mittelzuweisungen des Bundes integriert werden können und die Mietenproblematik im bestehenden sozialen Wohnungsbau in Angriff genommen wird.