

# NICHTS LÄUFT HIER RICHTIG.

## KONFERENZ ZUM SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN BERLIN

Unter der Schirmherrschaft von Dr. Andrej Holm. Organisiert durch „Kotti & Co. Die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor“ und das „berliner bündnis sozialmieter.de.“ Unterstützt durch die „Mietenpolitische Dossier-Gruppe“. In technischer Zusammenarbeit mit der „Senatsverwaltung für Stadtentwicklung“.

**Am 13.11.2012 im Abgeordnetenhaus Berlin, Niederkirchnerstraße 5 / Von 9:30 – 17:00 Uhr**

### ARBEITSGRUPPEN

#### **I. Wegfall der Anschlussförderung und das Berliner Wohnraumgesetz – Anschluss verpasst?**

Vor knapp zehn Jahren beschloss der Senat, aus der Anschlussförderung des Sozialen Wohnungsbaus auszusteigen. Vor etwa einem Jahr führte das Abgeordnetenhaus das Berliner Wohnraumgesetz ein. Beide Entscheidungen waren heftig umstritten.

Während der Wegfall der Anschlussförderung damit gerechtfertigt wurde, dass die prekäre Haushaltslage des Landes zu diesem Schritt zwingt, klang die Begründung für das Zustandekommen des Wohnraumgesetzes so: „Den [Sozialen Wohnungsbau] haben wir gerade abgeschafft.“ (Regierender Bürgermeister Wowereit, im TAGESSPIEGEL / 13.04.2011). Die Folgen des Wegfalls der Anschlussförderung für die Mieterinnen und Mieter sind stadtweit bekannt: Mietexplosion, Verlust der Wohnung und Verdrängung aus dem persönlichen Lebensumfeld.

Weit weniger bekannt ist die Tatsache, dass findige Geschäftsleute Objekte ohne Anschlussförderung (28.000 Wohnungen) zu Schnäppchenpreisen (unter 40% der ursprünglichen Baukosten) gekauft haben, gegenüber den in den Sozialwohnungen lebenden Mieterinnen und Mietern aber zum vollen Preis abrechnen. Und das für die nächsten 30 Jahre. Das in aller Stille praktizierte Geschäftsmodell hat zwei Seiten. Die erste: Die Mieterinnen und Mieter verlieren ihre Wohnungen, weil sie nicht im Stande sind, für Kosten zu bezahlen, die es gar nicht gibt. Die zweite: Gleichzeitig werden Eigenkapitalrenditen von über 30% p.a. erzielt. Es bleibt einzig das Risiko, dass die Gerichte diesen Geschäftspraktiken ein Ende bereiten könnten.

Hingegen sind die wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten der noch für Jahrzehnte als Sozialwohnungen geltenden Objekte ohne Anschlussförderung mit der Einführung des Berliner Wohnraumgesetzes auf eine rechtlich sichere Basis gestellt worden: Mit dem Verkauf der Objekte und dem Wechsel der Eigentümer fallen alle Belegungsrechte des Landes, die mit Steuersubventionen in Milliardenhöhe erworben wurden, ohne Gegenleistung unwiderruflich weg. Was die Zukunft dieser Wohnungen angeht, hat das Land das Mitspracherecht also aufgegeben.

In der Arbeitsgruppe werden folgende Aspekte vertiefend beleuchtet:

Zustandekommen der um bis zu mehrere hundert Prozent die Vergleichsmieten übersteigenden Kostenmieten, Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung und der Einführung des Berliner Wohnraumgesetzes für Mieter, Vermieter, Neuerwerber und das

Land, Analyse und Bewertung der Rechtslage sowie Skizze der rechtspolitischen Gestaltungsmöglichkeiten des Landes, Evaluierung des Berliner Wohnraumgesetzes (für das Jahr 2013 geplant), Haushaltsneutrale Lösungen zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung, Einführung einer allgemeinen Richtsatzmiete für Sozialwohnungen.

## **II. Kosten der Unterkunft im Sozialen Wohnungsbau - wie wird der Soziale Wohnungsbau sozial?**

Der Soziale Wohnungsbau war eine Einrichtung, die Menschen mit geringem Einkommen sicheren, bezahlbaren Wohnraum garantieren sollte.

Mit dem so genannten Ausstieg aus der Anschlussförderung ging der Senat bewusst ein hohes Risiko ein, das dann Geringverdiener tragen müssten: für die rot-rote Koalition führte der Senator für Stadtentwicklung aus: „Wir wissen, dass die neue Situation zu Mietsteigerungen auch bis zur Kostenmiete führen wird. Es wird Mieter geben, die ihre Wohnung verlassen müssen, weil sie die neue Miete nicht zahlen können. Wir bedauern diese Eingriffe in individuelle Lebensplanungen.“ Die bedauerte Situation ist eingetreten und selbst die Jobcenter sind nicht mehr bereit, die tatsächlichen Mieten im Sozialen Wohnungsbau zu übernehmen. Immer mehr Mieter\*innen im Sozialen Wohnungsbau erhalten Aufforderungen zur Kostensenkung, immer mehr sind von Zwangsräumung bedroht.

Diese AG nimmt die derzeitige Situation im Sozialen Wohnungsbau für HartzIV-Beziehende in den Blick. Das Hauptgewicht unserer Arbeit soll jedoch auf zukünftige Perspektiven für diejenigen Mieter\_innen im Sozialen Wohnungsbau gerichtet werden, die auf die Jobcenter angewiesen sind. In dieser AG werden die Fragen gestellt: Wie sieht die tatsächliche Situation im Sozialen Wohnungsbau aus, wieviel zahlen die Mieter\_Innen aus ihrem Budget zum Lebensunterhalt dazu, um ihre Wohnung zu halten? Wie kann der sofortige STOPP der Aufforderung zur „Senkung der Kosten der Unterkunft“ erreicht werden? Welche Änderungen müssen durchgesetzt werden, um Mieter\_Innen und besonders ihren Kindern, die auf Leistungen nach dem SGB angewiesen sind, dauerhaft eine verlässliche Lebensplanung zu ermöglichen? Neben der Darstellung der aktuellen Situation wollen wir realistische Alternativen zur bisherigen Praxis erarbeiten.

## **III. Was kostet die Kostenmiete wen und warum?**

Über Jahrzehnte sind Milliarden in den Sozialen Wohnungsbau geflossen. Trotzdem steigen die Mieten und langfristig gehen auch die Bindungen verloren. Der Grund ist das System der „Kostenmiete“, mit dem hohe Erstleistungs- und Finanzierungskosten gefördert und Mieten nur übergangsweise gebunden wurden. Dieses System beinhaltet zudem einen Konflikt zwischen steigenden Mieten und zusätzlicher Förderung, der aktuell verstärkt zu einer Verdrängung von MieterInnen mit kleinen Einkommen führt.

Wir fragen nach: warum haben die Subventionen nicht zu langfristig bezahlbaren Mieten geführt? Warum ist die „Kostenmiete“ so hoch? Wer verdient an ihr und wer muss zahlen? Wohin fließen die Mieterhöhungen der Mieter? Warum finanzieren die Sozialmieten den Berliner Landeshaushalt?

Neben der Vergangenheitsbewältigung geht es dabei vor allem um die Gegenwart. Wir

wollen herausfinden, woraus die aktuellen Belastungen resultieren, was es kosten würde, die Mieten auf ein verträgliches Niveau von 4,- Euro pro Quadratmeter zu senken und wer die dafür nötigen Entscheidungen treffen muss.

#### **IV. Re-Kommunalisierung: Alles anders und besser**

Hier geht es um einen Blick nach vorn, ausgehend vom derzeitigen Sozialwohnungsbestand, wie wir als Bewohner\_innen Berlins und seine BerufspolitikerInnen es ab heute und in Zukunft anders und besser machen können. Wie können die noch zu zahlenden Milliarden anders genutzt werden?

Außen vor gelassen werden bei der Arbeitsgruppe alle Modelle wie kleinteilige Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat, etc., die zwar meist für ihre Bewohner\_innen bezahlbare Mieten sichern, aber eben auch eine gewisse Form der Privatisierung darstellen.

Wir wollen konsequent über den Aufbau eines neuen kommunalen Wohnungsbestandes nachdenken, der insbesondere den Rückkauf von privatisierten Altbeständen und auch Neubau beinhaltet. Die bereits gebauten und geförderten 104.000 Sozialwohnungen in privater Hand sollen dem Land Berlin nicht verloren gehen. Wir wollen Lösungen finden für jenen wachsenden Teil der Berliner Bevölkerung, deren Miete zunehmend ihr zu geringes Einkommen verschlingt.

In der Arbeitsgruppe soll die Eigentumsfrage gestellt werden:

a) Wie kann der Bestand von jetzt noch rund 270.000 Wohnungen in öffentlicher Hand dauerhaft vor dem Zugriff der täglichen Politik gesichert werden? „Aktion Sperrminorität“ aus Freiburg berichtet von ihren Versuchen, ein Veto-Recht gegen Verkauf bei den städtischen Wohnbaugesellschaften in Freiburg zu erreichen.

b) Aufbau eines Kommunalen Sondervermögens – hierzu Bericht aus Salzburg über den „Salzburger Wohnbaufonds“, der dann in seiner Übertragbarkeit auf Berlin in Form eines Modells einer Körperschaft öffentlichen Rechts / Stiftung diskutiert werden soll.

Wir werden vorschlagen, dass Modell in Berlin praktisch anzugehen – als Beispiele können Häuser des Sozialen Wohnungsbaus am „Kotti“ und die Rückübertragung der 23 GSW-Häuser dienen.