



## KEIN ANSCHLUSS UNTER DIESER NUMMER – ODER DAS ENDE DES ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAUS

### WER VERLIERT, WER GEWINNT UND WAS IST ZU TUN?

Momentan sind die öffentlichen Medien voll von Protesten der Mieter der Fanny-Hensel-Siedlung und der Akazien/Belzigerstraße in Schöneberg. Sie sollen exorbitant hohe Mieterhöhungen für ihre im sozialen Wohnungsbau errichteten Wohnungen zahlen, z.T. bis in Höhe der so genannten Kostenmiete. Die aktuellen Vorgänge sind jedoch nur die Spitze des Eisbergs. Denn in naher oder mittlerer Zukunft haben nicht nur die Mieter dieser Häuser oder der vom Wegfall der Anschlussförderung berührten Wohnungen ein Problem, sondern sämtliche Mieter von Sozialwohnungen.

Worum geht es aktuell? Zwischen 1987 und 1997 hat das Land Berlin 28.000 Sozialwohnungen für die Dauer von 15 Jahren öffentlich mit 3,9 Milliarden Euro durch so genannte Aufwendungsdarlehen und Aufwendungszuschüsse gefördert. Das klingt nach Sozialstaat – war aber vor allem ein Riesengeschäft für Banken, Bauherren und Abschreibungsgewinnler. Denn mit Steuergeldern bezahlt wurde in der „Frontstadt“ Westberlin so ziemlich alles, was die Baubranche in Rechnung stellte. In der Folge machten nicht nur alle, außer den Mietern, ihren Schnitt, sondern vor allem wurden astronomische „Kostenmieten“ produziert, die anschließend mit Steuermitteln wieder auf ein bezahlbares Niveau herunter subventioniert werden mussten. Hierfür zahlte der Staat sogenannte „Aufwendungszuschüsse“, die im Wesentlichen den Unterschiedsbetrag zwischen der vom Mieter tatsächlich gezahlten Miete (derzeit ca. 5,40 Euro/qm) und der Kostenmiete (12,90 Euro/qm und für Bauten aus dem Jahr 1992 gar 19,40 Euro/qm) ausgleichen und so Sozialwohnungen gleichzeitig bezahlbar und profitabel machen sollten. Dieses System verschaffte in Kombination mit Steuererleichterungen den Investoren die Sozialwohnungen in Berlin langfristig zum Nulltarif.

Da die Grundförderung für Sozialwohnungen „nur“ 15 Jahre lief, wurde sie bis 2003 in der Regel anstandslos durch die so genannte Anschlussförderung um weitere 15 Jahre verlängert (Zur Anschlussförderung im öffentlichen Wohnungsbau im Land Berlin, Endbericht 27.3.2003). In die Mehrzahl der Berliner Sozialwohnungen sind auf diese Weise solche Unsummen an Fördergeldern geflossen, dass man sich fragt, wieso diese Wohnungen eigentlich noch nicht „volkseigen“ geworden sind. Als Folge des Berliner Bankenskandals und damit der Finanzmisere Berlins Anfang des letzten Jahrzehnts wurde allerdings immer klarer, dass sich auch der Senat ein solches System nicht mehr leisten konnte. Im Jahr 2003 wurde deshalb die bislang gewährte „Anschlussförderung“ ersatzlos gestrichen. Da den Vermietern der Sozialwohnungen damit erheblich Einbußen an Profit drohten, hat der Senat für diese Wohnungen „zur Unterstützung der (vom Wegfall der Anschlussförderung) betroffenen Vermieter“ (O-Ton, [www.stadtentwicklung-berlin.de/wohnen/Anschlussförderung](http://www.stadtentwicklung-berlin.de/wohnen/Anschlussförderung)) vorerst bis 31.12.2011 die Belegungsbindung (d.h. Vermietung nur an einkommensschwache Mieter mit WBS) ausgesetzt. Obwohl in den betroffenen Häusern vor allem einkommensschwache Mieter wohnen, darf die Miete damit bis hin zur Kostenmiete erhöht werden.

### AUSWIRKUNGEN AUF DIE MIETER

Verlierer sind damit vor allem die Bewohner\_innen der Sozialwohnungen, deren Mietbelastung steigt. Denn zurzeit bezahlen sie durchschnittlich 5,40 Euro/qm netto kalt und ihre Miete kann auf die so genannte Kostenmiete, also auf bis zu 19,40 Euro/qm, angehoben werden. Dies ist auch rückwirkend für ein Jahr möglich, wenn es vertraglich festgelegt ist!! Es reicht – im Gegensatz zur Mieterhöhung im frei finanzierten Wohnraum – die Übersendung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung.



Der Senat ist damit zwar aus der Förderung ausgestiegen – die Kosten dafür tragen aber die Mieter. Im Gegensatz zur Fürsorge für die Vermieter, die der Senat in der Abwägung zwischen dem „Vertrauensverlust“ gegenüber Investoren und den möglichen Einspareffekten für den Landeshaushalt, bei der Beschlussfassung 2003 walten ließ, spielten die Belange der Mieter überhaupt keine Rolle. Weil die Wohnraumversorgung angeblich auch für untere Einkommensschichten angesichts eines „entspannten“ Wohnungsmarktes kein Problem sei, ein Phantom wie man weiß, wurde die immer noch bestehende Belegungsbindung aufgehoben.

Nunmehr können die Vermieter die Miete nicht nur bis in Höhe der Kostenmiete erhöhen, sondern sich vor allem auch die Mieter aussuchen, die ihnen am besten passen. Infolge des Verzichts auf die Belegungsbindung können sie versuchen, nur noch an finanzkräftige Bewerber zu vermieten, die bereit sind, Mieten bis an die Grenzen der extremen Kostenmieten zu zahlen. Da solche Mieten selbst aber in Potsdamer-Platz-Nähe kaum zu erzielen sein dürften, können sie auch versuchen, ihre Bestände zu verkaufen, oder soweit an Service und Instandhaltung zu sparen, dass sie auch mit normalen Mieten noch ein gutes Geschäft machen können. So oder so sind die Mieter die Angeschmierten.

Die Hauseigentümer haben jetzt grundsätzlich drei Möglichkeiten, mit denen sie auch ohne Anschlussförderung Profit aus den ehemaligen Sozialwohnungen schlagen können:

- a) Ausschöpfen der Mietspielräume bis zum Anschlag; da es sich hier um Sozialwohnungen handelt, die per se von einkommensschwachen Mietern bewohnt werden, folgt daraus mit Notwendigkeit die Vertreibung einkommensschwacher Mieter, sozusagen eine „Turbo-Gentrifizierung“,
- b) falls trotzdem die Differenz zwischen erzielten Mieterträgen und Kostenmieten nicht ausreichend verringert werden können, Insolvenz bzw. gezielte Filetierung und Weiterverkauf rentabler Teile des Gesamtportfolios.
- c) Segmentierung der Bestände in Teile in guter Lage (Musterbeispiel Fanny-Hensel-Siedlung), die dem Immobilienmarkt zugeführt und dort möglichst gewinnbringend verwertet werden, und solche, bei denen Resteverwertung (d.h. schlechter Service, verringerte Instandhaltung, downfiltering) stattfindet.

Die einzige kärgliche Unterstützung der Mieter durch das Land Berlin ist zur Zeit nach den Mietausgleichsvorschriften (MietA-VV) 2007 die Gewährung eines Mietausgleichs für sozial schwache Mieter auf die Dauer von fünf Jahren (wobei dieser im ersten Jahr bis zu 90% der Ursprungsmiete beträgt und dann jedes Jahr um 20% reduziert wird) und die Bezahlung von Umzugshilfen. In einigen Fällen (wie in der Fanny-Hensel Siedlung) ist die ab Ende der Grundförderung 2005 laufende 3-jährige Antragsfrist sogar schon abgelaufen, so dass die Mieter nicht einmal mehr in den Genuss dieser minimalen Unterstützung kommen können. Das Grundproblem des drohenden Verlustes von bezahlbarem Wohnraum in der Innenstadt wird mit den MietA-VV 2007 nicht einmal im Geringsten angepackt. Anstatt Wohnraum für einkommensschwache Mieter zu erhalten, werden öffentliche Mittel benutzt, um die Verdrängung von Sozialmietern abzufedern und für den Vermieter möglichst kostenneutral zu gestalten. Was vom Senat als „Mietausgleich und Umzugshilfe zur Vermeidung sozialer Härten“ bezeichnet wird, ist ein öffentlich gefördertes Verdrängungsmanagement im Interesse der Hausbesitzer. In den Worten eines Eigentümers: „Wer an diesem Standort nicht bleiben kann, dem soll das Umsiedeln sozial verträglich bereitet werden“ (Wortprotokoll BauWohn 16/47, 17.Februar 2010).



## DIE SPITZE DES EISBERGS

Das Problem der „Anschlussförderung“ betrifft aktuell 16.000 Wohnungen in Berlin, bis 2018 kommen weitere 12.000 hinzu. Insgesamt ist das aber nur die Spitze des Eisbergs, denn die Zahl der vom Auslaufen von Miet- und Belegungsbindungen betroffenen Wohnungen geht weit über die 28.000 betroffenen Wohnungen der Programmjahre 1987-97 hinaus. Von rund 273.000 Sozialwohnungen im Jahr 1999 sind 2008 noch 186.200 übrig geblieben. 2013 werden es noch 152.200 Wohnungen sein (Zum Vergleich: Die Gesamtanzahl der Wohnungen liegt in Berlin bei 1,84 Mio.). Im Jahr 2018 sinkt die Zahl auf knapp 120.000 Wohnungen. Damit werden innerhalb von 20 Jahren mehr als die Hälfte wegfallen. Hauptsächlich konzentriert sich diese auf die Bezirke Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Reinickendorf. Hier macht der „Soziale Wohnungsbau“ 10% des Wohnungsbestandes aus. Aber auch in den Innenstadtbezirken betrifft das relevante Teile. So hat z.B. der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gegenwärtig bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 141.440 Wohnungen noch 14.448 Sozialwohnungen. Diese Zahl wird sich bis 2013 auf ca. 11.600 verringern. Daneben werden 2013 ca. 152.000 Wohnungen im ehemaligen Ostteil Berlins aus der Belegungsbindung nach der Altschuldenregelung (Belegungsbindungsgesetz vom 10.10.1995) fallen. In Kreuzberg-Friedrichshain handelt es sich bspw. um rund 12.000 Wohnungen

Hinzu kommt das Auslaufen der Miet- und Belegungsbindungen in den öffentlich geförderten modernisierten Altbauten. Da die Bindung abhängig von der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse ist – in der Regel 15 bis 22 Jahre – und ausschließlich über den Fördervertrag gesichert wird, lassen sich keine allgemeinen Aussagen über das Ende treffen. Der größte Teil der in den 80er Jahren geförderten Altbauten unterliegt jedoch keiner Belegungs- und Mietenbindung mehr. Laut Aussage von Bezirksbürgermeister Franz Schulz sind in Friedrichshain-Kreuzberg noch 7.500 Wohnungen miet- und belegungsgebunden.

Selbst die keineswegs mieterfreundliche Investitionsbank Berlin (IBB) fragt daher nicht umsonst, wie eine „adäquate Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen bzw. anderweitigen Marktzugangsschwierigkeiten sichergestellt werden kann und mit welchen wohnungspolitischen Instrumenten den sich zeigenden Segregationstendenzen in der Stadt effektiv entgegengewirkt“ (IBB Wohnungsmarktbericht 2009, S. 33) werden kann.

## WAS IST ZU TUN?

Eine Fortsetzung der Förderung in der bisherigen Form schmiert tatsächlich nur Immobilienhaie und Bankenprofiteure und kann für die Zukunft kein Weg sein. Andererseits führt der ersatzlose Wegfall der Anschlussförderung zum Verlust miet- und belegungsgebundener Wohnungen und damit zur Verdrängung ärmerer Bewohner.

Dass Sozialwohnungen für die bisherigen Eigentümer nicht mehr lukrativ sind, ist aber nicht nur ein Problem, sondern auch eine Chance. Sie sollte so genutzt werden, dass öffentliche Gelder in Zukunft dafür ausgegeben werden, wofür sie gebraucht werden – nämlich nicht für Steuergeschenke, Immobilienrenditen und Bankenprofite, sondern für bezahlbaren Wohnraum für alle Berliner! Hierfür bedarf es sowohl kurzfristiger Maßnahmen, die den betroffenen Mietern zeitnah helfen, als auch eines mittel- und langfristigen Umstuwerns.

Dass der Senat in diesem Bereich nichts tun kann, ist ein Märchen. Vielmehr gibt es eine ganze Reihe praktikabler Maßnahmen, mit denen die Situation im Interesse der Mieter verbessert werden kann.



## WAS DER SENAT TUN KÖNNTE, ABER NICHT TUT

**Kurzfristig** kann der Senat ohne Weiteres die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten, auf Mieterhöhungen zu verzichten. Spätestens ab 1.1.2012 kann er die Belegungsbindung, auch für aus der Anschlussförderung gefallene Sozialwohnungen, wieder aufleben lassen. Und schließlich kann er die MietA-VV 2007 so ändern, dass er nicht etwa für einen reibungslosen Auszug der Mieter sorgt, sondern die Sozialmieter etwa durch die Aufstellung langfristiger Sozialpläne und durch die Übernahme von Kosten für die Rechtsberatung in ihrem Kampf gegen eine Verdrängung unterstützt.

**Mittelfristig** kann der Senat selbst die aus der Förderung fallenden Sozialwohnungen übernehmen und zu einem echten kommunalen Wohnungsbestand ausbauen. Hierfür kann er z.B. in die Insolvenz gehende private Wohnungsbestände übernehmen, er kann die ausstehenden Zins- und Tilgungszahlungen der Immobilienfonds gegen die Überlassung der Wohnungen tauschen, er kann freihändig Wohnungen erwerben und, und, und... Da die Sozialwohnungen in den letzten Jahrzehnten mit Milliardenbeträgen aus öffentlichen Steuermitteln praktisch schon vollständig bezahlt worden sind, sollten solche Maßnahmen nichts oder kaum etwas kosten - soll heißen: Enteignung wäre hier angebracht.

Der Senat kann außerdem Hausgemeinschaften unterstützen, die bereit sind, den Schritt zur Übernahme ihrer Häuser in Selbstverwaltung anzugehen. Zu diesem Zweck könnte er die früher üblichen Selbsthilfefonds wieder aufleben lassen.

**Langfristig** muss es auf den Ausstieg aus der profitorientierten Wohnungswirtschaft hinauslaufen. In den letzten fünfzehn Jahren haben wir das Verschleudern eines wertvollen öffentlichen Wohnungsbestandes an Finanzinvestoren erlebt, die sich nun, da keine Steuergeschenke und Subventionen mehr fließen, auf Kosten der Mieter bedienen wollen.

Die Wohnungsversorgung der Berliner Bevölkerung muss aber im Mittelpunkt stehen und über ein breites Spektrum an kommunalen und genossenschaftlichen Trägern gesichert werden. Voraussetzung dafür ist die Schaffung und der Ausbau eines kommunalen Wohnungsbestandes, der in jedem Berliner Bezirk im ausreichenden Maße angemessenen und preiswerten Wohnraum, gerade auch für Geringverdiener\_innen, zur Verfügung stellt. Solch ein öffentlicher oder gemeinnützig selbstverwalteter Wohnungsbestand mit geringen Mieten ist ein Schritt hin zu mehr sozialer Gerechtigkeit und zu einem lebenswerten Berlin.

Zur Zeit wollen sich alle großen Parteien wegen der im nächsten Jahr anstehenden Abgeordnetenhauswahlen über das Thema Mieten profilieren, aber keine will das Problem ernsthaft im Interesse der Mieter/innen lösen. Daher müssen wir den Druck durch gemeinsamen Protest und Widerstand der betroffenen Mieter/innen soweit erhöhen, dass kein Weg mehr an einer wirklich sozialen Stadtpolitik vorbei führt.