

# Steigende Mieten Stoppen!



...damit noch was zum Leben bleibt.

## Bündnis „Steigende Mieten Stoppen!“

c/o Stadtteilbüro  
Mariannenplatz 2a  
10997 Berlin  
mietenstopp@gmx.de  
mietenstopp.blogspot.de

### **Stellungnahme zur Senatsvorlage eines „Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin ( Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln)“ vom 12.4.2011**

Nach jahrelanger Verzögerung hat der Senat vor wenigen Wochen den Entwurf für ein „Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln)“ vorgelegt. Noch vor der Sommerpause soll dieser Entwurf vom Abgeordnetenhaus bestätigt und Grundlage für den zukünftigen Umgang mit Sozialwohnungen in Berlin werden. Wie der Presse zu entnehmen war, stieß der Entwurf in der ersten Lesung auf Kritik - sowohl die Linke als auch die Grünen fordern längere Auszugsfristen, bessere Härtefallregelungen und einen Mietausgleich für von exorbitanten Mieterhöhungen betroffene BerlinerInnen.

Das Bündnis „Steigende Mieten Stoppen“ kritisiert diese Diskussion als Scheindebatte, die von wesentlichen Problemen des Gesetzes ablenkt. Wird dieses Gesetz Wirklichkeit, verbessert sich nämlich nicht nur die Lage von aktuell von Mietsteigerungen betroffenen SozialmieterInnen kaum. Darüber hinaus forciert das Gesetz den Abbau von Sozialwohnungen, treibt langfristig die Mieten hoch und fördert die „Gentrification“ jetzt noch gemischter Quartiere.

Dabei ist die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt jetzt schon dramatisch. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp und die Mietbelastung liegt für einkommensschwache Haushalte heute schon zum Teil bei über 45 Prozent des Nettoeinkommens. Bei Neuvermietungen werden inzwischen Mieten verlangt und auch tatsächlich durchgesetzt, die weit über den Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels liegen<sup>1</sup>. Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit 1999 durch das Auslaufen von Miet- und Belegungsbindungen von 273.000 auf 153.000 Wohnungen zurückgegangen und wird sich bis 2020 nochmals auf ca. 107.000 vermindern. Im Bezirk Mitte wird das etwa ein Viertel aller Sozialwohnungen betreffen, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg etwa ein Fünftel, in Tempelhof-Schöneberg jede dritte und in Spandau und Neukölln fast jede zweite Sozialwohnung. Während

---

<sup>1</sup> So kosten etwa in der Baualtersklasse bis 1949 netto/kalt in Kreuzberg-Friedrichshain Wohnungen in einfacher Lage bis zu 6,00€/m<sup>2</sup> und in mittlerer Lage bis zu 7,50€/m<sup>2</sup> und in Szenevierteln wie Samariterviertel, Bereich Simon-Dach-Str., Bergmannkiez, Paul-Lincke-Ufer bis 9,00€/m<sup>2</sup>; in Neukölln in einfacher Lage bis 5,50€/m<sup>2</sup> und in einfacher bis mittlerer Lage bis 6,25€/m<sup>2</sup>; in Pankow in der einfachen bis mittleren Lage bis 7,25€/m<sup>2</sup> und in guter Lage bis 8,25€/m<sup>2</sup> und in der Szene Prenzlauer Berg bis 12,00€/m<sup>2</sup>; in Mitte in einfacher bis mittlerer Lage bis 6,50€/m<sup>2</sup> und in guter Lage bis 10,00€/m<sup>2</sup> (Immobilienpreisservice des IVD Berlin Brandenburg e. V. 2009/2010, S.27,35, 33. Zu vergleichbaren Mieten kommt auch die IBB in ihrem Wohnungsmarktbericht 2010, S.60ff.

die Mieten in Gesamtberlin steigen und die Wohnungreserve immer weiter abschmilzt, verliert Berlin innerhalb von zwei Jahrzehnten fast zwei Drittel seines Sozialwohnungsbestandes. „Gentrification“ ist in vielen Kiezen bereits Realität und betroffene Mieter müssen ihr angestammtes Wohnumfeld verlassen und in zurzeit noch preiswertere Randbezirke ziehen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Reform des Sozialen Wohnungsbaus bitter nötig. Die vom Senat am 12.4.2011 beschlossene Gesetzesvorlage ist jedoch ein Skandal. Wenn der Regierende Bürgermeister Wowereit im Interview mit dem Tagespiegel vom 15.4.2011 sagt, diese Gesetzesvorlage schaffe Entlastung für die Mieter so streut er im Wahlkampf den Mietern nur Sand in die Augen. Statt „Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau“ sollte der Entwurf zutreffender „Gesetz zur beschleunigten Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus“ heißen. Die Vorlage löst nämlich weder die jetzt bestehenden Probleme am Wohnungsmarkt für die einkommensschwachen Mieter noch sieht sie für die Zukunft überhaupt den Neubau von Sozialwohnungen vor. Ihr Ziel ist vielmehr die Überführung bestehender Sozialwohnungen in den allgemeinen Wohnungsmarkt und die Entlassung von möglichst vielen der ohnehin nicht mehr sehr zahlreichen Sozialwohnungen aus der Belegungs- und Mietbindung. Das hilft vielleicht Immobilienspekulanten, Hauseigentümern und Wohnungsgesellschaften. Das Interesse der Mehrzahl der BerlinerInnen an bezahlbarem Wohnraum bleibt dabei aber auf der Strecke.

## **1. Nulllösungen für die Probleme der Anschlussförderung**

Für die 28.000 Sozialwohnungen, für die es keine Anschlussförderung mehr gibt, lehnt der Senat eine Lösung aus „eigentumsrechtlichen Gründen“ ab. Hier sind bislang Kostenmieten von bis zu 20 Euro pro qm juristisch durchsetzbar. Selbst das normale Mietrecht gilt nicht.<sup>2</sup>, Vor allem in attraktiven Lagen (Beispiel Fanny-Hensel-Siedlung) hat bereits ein rasanter Verdrängungsprozess ärmerer Mieter eingesetzt. Als einzige neue Regelung sieht der Gesetzentwurf in diesem Bereich die Einführung eines Sonderkündigungsrechtes bei Mieterhöhungen vor. Es räumt dem Mieter eine Überlegungsfrist von drei Monaten und anschließend einer Kündigungsfrist von ebenfalls drei Monaten ein – die Frist zwischen Mieterhöhung und Auszug soll also auf sechs Monate verlängert werden. Linke und Grüne fordern inzwischen, diese Frist zu verlängern – aber die Verdrängung würde auch damit nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben. Anstatt die Mieter zu schützen und bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt zu sichern, wird die Verdrängung aus der Innenstadt lediglich hinausgezögert, „mieterfreundlicher“ gestaltet.

## **2. Kostenmiete wird Vergleichsmiete**

Statt der Kostenmiete soll nach dem Gesetz in Zukunft in Sozialwohnungen „nur noch“ die Vergleichsmiete gelten. Mietspiegelmieten im sozialen Wohnungsbau sind aber unsinnig. Denn der Mietspiegel reflektiert ja nur die allgemeine Marktentwicklung. Als

---

<sup>2</sup> Für Sozialwohnungen, die zwischen 1987 bis 1997 errichtet wurden, hat der Senat im Jahr 2003 die bis dahin übliche Anschlussförderung eingestellt. Bis jetzt betrifft das 16.000 Wohnungen, bis 2018 kommen 12.000 weitere hinzu.

Instrument zur Begrenzung der Mietsteigerungen eignet er sich kaum. Da in ihn nur die Mieten der letzten vier Jahre mit ihren hohen Neuvermietungsmiten einfließen, ist nicht nur in attraktiven Lagen eine Mietsteigerungsautomatik vorprogrammiert.

Im Gegensatz zum am Markt orientierten Mietspiegel hat der Soziale Wohnungsbau die Aufgabe, einkommensschwache Haushalte, die sich auf dem Markt keine Wohnung leisten können, mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Der Grund, dass für den Sozialen Wohnungsbau Unsummen öffentlicher Mittel bezahlt wurden, liegt schließlich gerade darin, dass das Vergleichsmietensystem dauerhaft nicht in der Lage war, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten zur Verfügung zu stellen. Daran hat sich bis heute nicht viel geändert. Sozialmieten müssen deshalb politisch anhand sozialpolitischer Erwägungen festgelegt werden – und nicht durch das Wechselspiel von Angebot und Nachfrage.

### **3. Beschleunigte Abwicklung des bestehenden sozialen Wohnungsbau**

Fast 90 % des Gesetzes handeln von den Bedingungen, unter denen ein Ausstieg aus der Mieten- und Belegungsbindung erfolgen kann. So erhalten Eigentümer von Sozialmietwohnungen der Wohnungsbauprogramme ab 1972, für die nach der Grundförderung noch eine Anschlussförderung geleistet wird, ein bis zum 31.12.2013 befristetes Angebot zur Rückzahlung der auf den Häusern lastenden Aufwendungsdarlehen. Bei vorzeitiger Ablösung dieser Darlehen besteht die Möglichkeit, jede zweite frei werdende Wohnung als nicht mehr „öffentlich gefördert“ festzulegen und damit sofort und dauerhaft auf Mietpreis- und Belegungsbindung zu verzichten. Bei höchst lukrativen Verkäufen zur Abwendung der Zwangsversteigerung, bei denen der Käufer die Begleichung der restlichen öffentlichen Darlehen nicht übernimmt, soll der Status „öffentlich gefördert“ drei Jahre nach Eigentumserwerb wegfallen.

Wollen Wohnungsunternehmer noch bestehende Miet- und Belegungsbindungen loswerden, öffnet ihnen der Gesetzentwurf also Tür und Tor. Damit forciert die Vorlage nicht nur den sowieso schon dramatischen Abbau von Sozialbindungen, sondern wird vor allem in attraktiven Lagen der „Gentrification“ Tür und Tor öffnen. Denn von dem Tausch „vorzeitige Darlehensablösung oder Kauf von insolventen Grundstücken gegen die Befreiung von Miet- und Belegungsbindung“ werden die Eigentümer vor allem dort Gebrauch machen, wo sie sich sicher sein können, die von sozialen Bindungen befreiten Wohnungen teuer vermieten zu können. Im Ergebnis gehen weitere Sozialwohnungen vor allem dort verloren, wo sie am meisten gebraucht werden. Die voraussehbare Konsequenz ist eine Ballung der verbleibenden Sozialwohnungen in unattraktiven Lagen, während in den Innenstadtkiezen kaum noch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen wird.

### **4. Fazit und Forderungen**

Die Gesetzesvorlage ist ein einziger Skandal. Sie darf nicht Gesetz werden, sondern muss bekämpft werden, weil sie den Sozialen Wohnungsbau abschafft und auch in Zukunft nicht für eine ausreichende Versorgung der einkommensschwachen Bevölkerung

mit angemessenem Wohnraum sorgt. Der Soziale Wohnungsbau braucht dringend eine Neuausrichtung durch ein Gesetz, das den Namen „Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau“ auch verdient. Es muss der Wohnungsversorgung der Berliner Bevölkerung und nicht dem Renditekalkül der Eigentümer dienen. Dieses Ziel kann nur ein Gesetz erreichen, das eine Antwort zu mindestens folgenden Fragen – es sind sicherlich noch viele mehr vorstellbar – gibt:

- Wie sollen zukünftig auch für Einkommensschwache und Hartz IV-EmpfängerInnen bezahlbare Mieten dauerhaft festgesetzt werden?
- Wie können Belegungs- und Mietbindungsrechte auf Dauer gesichert und ausgebaut werden ?
- Wie soll der kommunale Wohnungsbestand gesichert und ausgebaut werden ?
- Wie können private Bauherren, Baugemeinschaften und Genossenschaften so in die Stadtentwicklung eingebunden werden, dass auch sie bezahlbare Mietwohnungen für einkommensschwache Mieter zur Verfügung stellen?

Die Antwort auf diese Fragen ist nicht einfach. Ein neuer sozialer Wohnungsbau wird nicht zum Nulltarif zu haben sein. Aber die erforderlichen finanziellen Mittel sind eine gute Investition in die Stadt, die den Bürgern gehört, was den Parteien und den Wohnungsunternehmen klargemacht werden muss.

***„Steigende Mieten Stoppen“***