

## Stellungnahme zum Entwurf eines „Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin ( Wohnraumgesetz Berlin –WoG Bln)“<sup>1</sup>

Über Jahrzehnte wurde in Berlin ein System Sozialen Wohnungsbaus entwickelt, das für Banken, Immobilienspekulanten und Steuerabschreiber eine Goldgrube war. Im Ergebnis haben wir heute im Sozialen Wohnungsbau Mieten, die teilweise sogar über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Immer mehr Bindungen laufen aus, und die Zahl von Sozialwohnungen ist bereits von 273.000 im Jahre 1999 auf 153.404 (2010) zurückgegangen. Bis 2020 wird sie sich auf etwa 107.600 weiter verringern. Das ist das katastrophale Ergebnis der bisherigen Förderpolitik.

Katastrophal ist auch die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Bezahlbarer Wohnraum wird knapp, und vor allem einkommensschwache BerlinerInnen leiden an einer ständig steigenden Mietbelastung. Bei Neuvermietungen werden inzwischen Mieten verlangt und auch tatsächlich durchgesetzt, die weit über den Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels liegen<sup>2</sup>. „Gentrification“ ist in vielen Kiezen bereits Realität und betroffene Mieter müssen ihr angestammtes Wohnumfeld verlassen und in zurzeit noch preiswerte Randbezirke ziehen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Reform des Sozialen Wohnungsbaus bitter nötig. Der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegte Gesetzentwurf ist jedoch ein Skandal! Statt „Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau“ sollte er zutreffender „Gesetz zur beschleunigten Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus“ heißen. Der vom Senat vorgelegte Vorschlag löst nämlich weder die jetzt bestehenden Probleme am Wohnungsmarkt für die einkommensschwachen Mieter noch sieht er für die Zukunft den Neubau von Sozialwohnungen vor. Sein Ziel ist vielmehr die Überführung bestehender Sozialwohnungen in den allgemeinen Wohnungsmarkt (Vergleichsmietensystem) und die Entlassung von möglichst vielen der ohnehin nicht mehr sehr zahlreichen Sozialwohnungen aus der Belegungs- und Mietbindung. Im Vordergrund stehen dabei die Profitinteressen der Hauseigentümer und Wohnungsbaugesellschaften. Das Interesse der Mehrzahl der BerlinerInnen an bezahlbarem Wohnraum bleibt auf der Strecke.

---

<sup>1</sup> Entwurf der Senatsverwaltung zum WoG Bln Stand 4.10.2010

<sup>2</sup> So kosten etwa in der Baualtersklasse bis 1949 in Friedrichshain-Kreuzberg Wohnungen in einfacher Lage nettokalt bis zu 6,00 Euro/m<sup>2</sup> und in mittlerer Lage bis zu 7,50 Euro /m<sup>2</sup> und in Szenevierteln wie Samariterviertel, Bereich Simon-Dach-Str., Bergmannkiez, Paul-Lincke-Ufer bis 9,00 Euro /m<sup>2</sup>; in Neukölln in einfacher Lage bis 5,50 Euro /m<sup>2</sup> und in einfacher bis mittlerer Lage bis 6,25 Euro /m<sup>2</sup>; in Pankow in der einfachen bis mittleren Lage bis 7,25 Euro /m<sup>2</sup> und in guter Lage bis 8,25 Euro /m<sup>2</sup> und in Prenzlauer Berg bis 12,00 Euro /m<sup>2</sup>; in Mitte in einfacher bis mittlerer Lage bis 6,50 Euro /m<sup>2</sup> und in guter Lage bis 10,00 Euro /m<sup>2</sup> (Immobilienpreisservice des IVD Berlin Brandenburg e.V. 2009/2010, S. 27, 35, 33)

## **I. Nulllösungen der bestehenden Probleme**

### **I.1 Keine Lösung für die Mieter der Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung**

Für die 28.000 Sozialwohnungen, für die es keine Anschlussförderung mehr gibt<sup>3</sup>, lehnt der Senat eine Lösung aus „eigentumsrechtlichen Gründen“ ab. Hier sind bislang Kostenmieten von bis zu 20 Euro/m<sup>2</sup> juristisch durchsetzbar, und selbst das normale Mietrecht gilt nicht. Vor allem in attraktiven Lagen (Beispiel Fanny-Hensel-Siedlung) hat bereits ein rasanter Verdrängungsprozess ärmerer Mieter eingesetzt.

Als einzige neue Regelung sieht der Gesetzentwurf die Einführung eines Sonderkündigungsrechtes bei Mieterhöhungen vor. Es räumt dem Mieter eine Überlegungsfrist von drei Monaten und anschließend eine Kündigungsfrist von ebenfalls drei Monaten ein. Anstatt die Mieter zu schützen und bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt zu sichern, wird die Verdrängung aus der Innenstadt also lediglich um drei Monate hinausgezögert, „mieterfreundlicher“ gestaltet.

Anstelle der langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums wird jetzt sogar vorgesehen, dass im Fall des Verkaufs der Wohnungen oder des Austauschs der Gesellschafter der Wohnungsunternehmen, die betreffenden Wohnungen überhaupt nicht mehr als öffentlich gefördert gelten und damit überhaupt nie mehr einer Miet- und Belegungsbindung unterliegen sollen. Wo das bei Wohnungen in attraktiven Lagen geschieht, werden nochmals Sozialwohnungen vorzeitig abgebaut und auf dem freien Markt mit Profit verwertet. Das Problem der „Fanny-Hensel“-Wohnungen in attraktiven Lagen wird also auf dem Rücken von Sozialmietern nach dem Motto entsorgt: „Operation gelungen, Patient tot.“

### **I.2 Keine Lösung für das Auslaufen von Bindungen**

Der Bestand an Sozialwohnungen ist seit 1999 durch das Auslaufen von Miet- und Belegungsbindungen von 273.000 bereits auf 153.000 Wohnungen zurückgegangen und wird sich bis 2020 nochmals um knapp 50.000 auf 107.000 vermindern. Ein Unding, wenn man bedenkt, dass der öffentlichen Hand eigentlich aufgrund der immensen Fördergelder (bis zu 180 % der Bau- und Grundstückskosten) die Bindungsrechte auf Dauer gehören müssten. 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 der Wohnungsmarkt also spürbar anzieht, verliert Berlin innerhalb von zwei Jahrzehnten fast zwei Drittel seines Sozialwohnungsbestandes.

Auch dieses Problem wird im Gesetzentwurf nicht einmal angesprochen. Statt Perspektiven für die aus der Bindung ausscheidenden Bestände zu bieten, verliert sich der Text in ominösen Vergleichen des Berliner Mietniveaus mit dem von Hamburg oder München.

---

<sup>3</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.

### **I.3 Absage an neuen kommunalen oder selbstverwalteten sozialen Wohnungsneubau**

Der Entwurf regelt überhaupt nicht die Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen für die einkommensschwache Bevölkerung. Die Zahl der Sozialmietwohnungen von derzeit rund 157.000 Wohnungen wird bis 2020 um ca. 33 % nach den eigenen Angaben der Senatsverwaltung abnehmen. Selbst der IBB Wohnungsmarktbericht 2009 fordert Sozialmietwohnungsneubau, weil zurzeit der Mietwohnungsneubau trotz einer zunehmenden Zahl von Haushalten minimal ist. Anstatt massiv einen kommunalen sozialen Wohnungsbau, in dessen Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung die Mieter mit eingebunden werden, zu fördern, wird diese Aufgabe nebulös auf die ferne Zukunft verschoben.

## **2. Skandalöse Lösungen zur Abwicklung des bestehenden sozialen Wohnungsbaus**

### **2.1 Mogelpackung soziale Richtsatzmiete**

#### *Mietspiegel statt Sozialmiete*

Bei Wohnungen älterer Förderjahrgänge vor dem Programmjahr 1987, für die nach der Grundförderung noch eine Anschlussförderung geleistet wird, soll vom Senat eine „soziale Richtsatzmiete“ festgesetzt werden. Dadurch will man die indiskutable Kostenmiete durch die Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel ablösen. Diese „soziale Richtsatzmiete“ soll zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem Mietspiegel liegen.

Die Bezugnahme auf den Mietspiegel ist unsinnig. Denn der Mietspiegel reflektiert die allgemeine Marktentwicklung und richtet sich also nach Angebot und Nachfrage, d.h. er stellt lediglich eine Markttransparenz her. Als Instrument zur Begrenzung der Mietsteigerungen eignet er sich kaum. Da in ihn nur Mieten der letzten 4 Jahre mit ihren hohen Neuvermietungsrenten einfließen, ist gerade in attraktiven Lagen eine Mietsteigerungsvorprogrammierung 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. Sozialmieten werden deshalb politisch, anhand sozialpolitischer Erwägungen, festgelegt, und nicht durch das Wechselspiel von Angebot und Nachfrage. Eine Orientierung der Mietentwicklung in Sozialwohnungen am Mietspiegel stellt daher den Grundgedanken des Sozialen Wohnungsbaus auf den Kopf.

### *Mietanpassung nur nach oben*

Aber auch so handelt es sich bei näherer Betrachtung um eine Mogelpackung. Der Entwurf sieht vor, dass die am Tag vor dem Inkrafttreten des Gesetzes geschuldete Miete zur vertraglich vereinbarten Miete wird. Liegt diese Miete unterhalb der Richtsatzmiete, so darf die Miete wie bisher pro Jahr um 0,13 €/m<sup>2</sup> erhöht werden, solange die jeweils festgesetzte soziale Richtsatzmiete nicht überschritten wird.

Liegt aber die vertraglich vereinbarte Miete oberhalb der jeweils festgesetzten sozialen Richtsatzmiete, ist der Vermieter nicht zur Mietsenkung verpflichtet. Das dürfte bereits jetzt auf die meisten Mietverhältnisse zutreffen. Für diejenigen Mieten, die noch unterhalb dieses Richtwertes liegen, kann man sich lebhaft vorstellen, wie die Vermieter versuchen werden, die Mieten mit allen rechtlichen oder sonstigen Tricks bis einen Tag vor Inkrafttreten des Gesetzes anzuheben, um sie möglichst weit über den von der sozialen Richtsatzmiete vorgegebenen Wert zu heben. Für diejenigen Vermieter, die selbst so nicht mit ihren Mieteinnahmen klar kommen, soll eine Härtefallregelung vorgesehen werden, bei Neuvermietungen gilt dann nicht einmal mehr die Richtsatzmiete.

Schließlich sollen jetzt auch im sozialen Wohnungsbau Modernisierungskosten mit 9 % auf die Miete umgelegt werden können. Wie auf dem freien Wohnungsmarkt wird das die Mieten schnell nach oben treiben. Der Senat behält sich lediglich vor, für den Modernisierungszuschlag möglicherweise eine Kappungsgrenze festzusetzen.

Zusammengefasst kann man also sagen: Mietanpassungen gibt es im Gesetz nur nach oben, wenn es dem Vermieter nicht weh tut. Wie auch sonst im freien Markt können nun auch im Sozialen Wohnungsbau Modernisierungsmaßnahmen genutzt werden, um die Miete kräftig anzuheben.

## **2.2 Ablösung der Aufwendungsdarlehen = Aufhebung der Belegungsbindung**

Die Geschenke an die Eigentümer von Sozialwohnungen gehen aber noch weiter: Sozialmietwohnungen der Wohnungsbauprogramme ab 1972 erhalten ein auf fünf Jahre befristetes Angebot zur Rückzahlung der auf den Häusern lastenden Aufwendungsdarlehen. Ein pauschaler Abschlag von 10 % vom durch die IBB zu ermittelnden Darlehensbarwert<sup>4</sup> soll gewährt werden. Ein weiterer Abschlag von 10 % der Darlehensschuld kann gewährt werden kann, wenn der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete unterschreitet. Nachdem jahrzehntelang Millionen in den Sozialen Wohnungsbau gepumpt wurden, wird so selbst dessen Abwicklung zu einem Geschäft für Hausbesitzer und Spekulanten gemacht.

Um diesen Deal noch verlockender zu machen, sieht das Gesetz die Möglichkeit vor, bei vorzeitiger Darlehensablösung jede zweite frei werdende Wohnung, jedoch nicht mehr

---

<sup>4</sup> Die Barwertmethode sieht so aus: Eine in 20 Jahren fällige Darlehensschuld von 50.000 Euro könnte, wenn man 7,5 % Zinsen während der restlichen Laufzeit zur Rückzahlung des Darlehens erzielen könnte, nach der Zinseszinsrechnung sofort durch einen Betrag von 11.770 Euro beglichen werden. Denn bei heutiger Anlage dieses Betrages zu einem Zinssatz von 7,5 % p.a. würde er in 20 Jahren genau auf 50.000 Euro anwachsen

als 50 % der im Objekt vorhandenen Wohnungen, auf Dauer von der Mietpreis- und Belegungsbindung freizustellen.

Damit geht nicht nur ein weiterer Verlust von Sozialbindungen einher. Vor allem in attraktiven Lagen wird mit diesem Verfahren der Gentrifizierung Tür und Tor geöffnet. Denn vom Tausch „vorzeitige Darlehensablösung gegen Freistellung von Miet- und Belegungsbindungen“ werden die Eigentümer vor allem dort Gebrauch machen, wo sie sich sicher sein können, die von Belegungsbindungen 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.

### 3. Fazit und Forderungen

Der Entwurf ist ein einziger Skandal. Er darf nicht Gesetz werden, sondern muss bekämpft werden, weil er 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 gewährleistet 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.

*„Steigende Mieten Stoppen“, 19.10.2010*

Steigende Mieten Stoppen!  
Bethanien-Südflügel  
Mariannenplatz 2A  
10997 Berlin

Email: [mietenstopp@gmx.de](mailto:mietenstopp@gmx.de)  
Web: [mietenstopp.blogspot.de](http://mietenstopp.blogspot.de)