



Gemeinsame Erklärung zum Berliner Wohnungsmarkt und zum Wohnungsbau

1. Angespannter Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarksituation hat sich in Berlin in den letzten Jahren verschlechtert. Alle Wohnungsmarktuntersuchungen belegen eine **zunehmende Markttenge**. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot in 9 von 12 Berliner Bezirken deutlich. Schätzungen gehen von 12.000 bis 15.000 Haushalten mehr auf dem Wohnungsmarkt aus, die im letzten Jahr zusätzlich Wohnungen nachgefragt haben. Die Zahl der neu fertig gestellten Wohnungen lag in den letzten Jahren zwischen 3.000 und 4.000, darunter keine Sozialwohnungen. Unter Berücksichtigung von Abrissen, Umwandlungen und Wohnungszusammenlegungen ist der Nachfrageüberhang für Mietwohnungen erheblich gewachsen. Daraus resultiert wiederum ein erheblicher **Anstieg der Wiedervermietungsmieten**, was zu einem weiteren Anstieg der Wohnkostenbelastung führt. In den innerstädtischen Wohnquartieren liegen die Mieten bei Wiedervermietung um durchschnittlich 10% höher als im Vorjahr.

2. Die Lage der Mieter spitzt sich zu

Berliner ist eine Mieterstadt. Rund 86% der Haushalte wohnen zur Miete. Deshalb hat die Wohnungsmarksituation gravierende Auswirkungen für eine Mehrheit der Bewohner. Zwei Effekte sind bereits erkennbar aus der angespannten Marktsituation. Zum einen **sinkt die Fluktuation**, Mieter ziehen seltener um, weil der verlangte Mietpreis einer neuen Wohnung nicht finanziert werden kann. Zudem kommt es in der Hälfte der Berliner Bezirke zu einer **Verringerung der Wohnfläche pro Person**. Vor allem die Transfereinkommensbezieher müssen sich bei der Wohnfläche und der Zimmerzahl erheblich einschränken, wenn ein Haushalt auf dem Wohnungsmarkt überhaupt noch eine andere Wohnung erhalten will. In Anbetracht des

verschärften Konkurrenzdruckes bei der Wohnungssuche unter den Mieter führen Selektionsmechanismen in Form von Schufa-Abfragen, Fragebögen oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigungen für viele Haushalte zusätzlich zu verringerten Zugangschancen für eine angemessene Wohnung.

3. Soziale Spaltung und Verdrängung vermeiden

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Mietenanstieg führen dazu, dass Haushalte mit geringem Einkommen, insbesondere Transfereinkommensbezieher in den innerstädtischen Quartieren keinen Ersatzwohnraum mehr finden. Die Verdrängung vieler Haushalte in die Großsiedlungen am Stadtrand ist durch die Wanderungsstatistik der Jobagenturen belegt. Bauliche Aufwertung führt zudem in „dynamischen“ Wohnquartieren zu weiterer Entmischung. Die Soziale Stadt lebt aber von einer Durchmischung sozialer Strukturen in den Wohngebieten, von einem Nebeneinander von Arm und Reich, von Jung und Alt, von Einheimischen und Zugezogenen. Das Entmischen von sozialen Strukturen wird in unserer Stadt zu massiven sozialen Problemen führen.

Um die weitere soziale Spaltung zu vermeiden, sind in einem ersten Schritt die Richtwerte für die Wohnkostenübernahme von Arbeitslosen und Grundsicherungsempfängern zu erhöhen.

4. Nachhaltiges Bauen sichert Wohnungsbestand und Arbeitsplätze

Die nahezu vollständig erlahmte Neubautätigkeit ist eine der Ursachen für die Engpässe am Berliner Wohnungsmarkt. Der **Neubau in Bedarfsschwerpunkten und für Bedarfsgruppen muss wieder verstärkt werden**. Der Rückgang der Neubauzahlen ist auch ein Ergebnis der vom Senat immer wieder aufgestellten Behauptung, dass der Berliner Wohnungsmarkt entspannt sei. Der Senat trägt deshalb eine Mitverantwortung für die derzeitige Lage. Anreize für mehr Wohnungsbau sollen durch die Vergabe landeseigener Grundstücke für eine soziale und städtebauliche Steuerung der Bautätigkeit geschaffen werden. Dabei dürfen die Fehler der Vergangenheit, „Masse statt Klasse“ zu bauen, nicht wiederholt werden. Die Steuerungsmöglichkeiten des Landes, zum Beispiel über Festpreisvorgaben mit städtebaulichem Konzept, dürfen dabei nicht aus der Hand gegeben werden. Städtische Wohnungsunternehmen und Genossenschaften müssen eine wichtige Adressatengruppe sein. Jede neu gebaute Wohnung bedeutet die Sicherung von 3 Arbeitsplätzen pro Jahr. Damit trägt der Wohnungsneubau auch zur Stärkung des regionalen Arbeitsmarktes bei.

5. Bezahlbares und innovatives Wohnen auch im Neubau

In gewissem Umfang sollen für den Neubau auch öffentliche Fördermittel vergeben werden, wenn der Wohnraum langfristig für Haushalte bereit gehalten wird, die sich am Wohnungsmarkt allein oder in einer Gruppe nicht hinreichend versorgen können. Die Mittel des Bundes sind auf jeden Fall zu nutzen und durch Komplementärmittel des Landes zu ergänzen. Auch ein Einsatz europäischer Mittel, z.B. EFRE, ist zu überprüfen. Die Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus seit Anfang der 70er Jahre mittels Aufwandssubvention hat zu einer drama-

tischen Verschuldung des Landes Berlin geführt. Oft ist der Anteil der Bankzinsen an der Kostenmiete höher als der der Baukosten einschließlich der Löhne und Gehälter. Dies war und ist nicht akzeptabel. Auch die Finanzierung mittels öffentlicher Baudarlehen sorgt nicht hinreichend für eine akzeptable Einstiegsrente. Deshalb sind neue Finanzierungsmodelle erforderlich, die zusammen mit Wohnungsunternehmen, Mieterverbänden, Finanzexperten und Vertretern der Politik entwickelt werden sollen. Der Senat wird aufgerufen, diesen Diskussionsprozess anzustoßen. Das Wohnraumgesetz ist zu einem Wohnraumfördergesetz umzubauen.

Berlin gibt sich gern innovativ. Kleinere Wohnungen, flexibles Bauen, Ressourcen schonen und Generationen übergreifendes Zusammenleben sind nur einige Elemente, die im Rahmen einer Initiative Innovatives Bauen ausprobiert werden sollen.

6. Wohnungsbestand behutsam erneuern

Der Neubau von Wohnungen kann aber nur wenig zu einer sozialen Versorgung mit preiswertem Wohnraum beitragen. Das Hauptaugenmerk muss der Sicherung preiswerten Wohnraums im Wohnungsbestand und der behutsamen Sanierung dieser Wohngebäude gelten. Dabei steht die energetische Erhöhung der Wohngebäude im Vordergrund. Denn im Wohngebäudebereich sind die klimapolitischen Ziele von Bund und Land nur mit einer erheblichen Steigerung der Modernisierungsrate auf 2-3 % jährlich zu schaffen.

Mit dem Anstieg der energetischen Gebäudesanierung sind auch positive Beschäftigungseffekte zu erwarten. Laut Bundesministerium für Verkehr, Bauwesen und Stadtentwicklung sichern Investitionen von 1 Mio. € für ein Jahr 26 Arbeitsplätze. Die Erhöhung der Sanierungsrate ist jedoch ohne verpflichtende Maßnahmen im Gebäudebestand nicht zu erzielen. Zur sozialen Abfederung für Gebäudeeigentümer und Mieter ist eine stufenweise Festlegung von Grenzwerten erforderlich.

Sinnvoll ist auch ein Umbau von nicht mehr genutzten öffentlichen Gebäuden in Wohnhäuser. Die Mitglieder unserer Organisationen mit ihren Ortsverbänden bzw. Bezirksgruppen würden sich vor Ort an der Suche beteiligen.

7. Sicherung des (preiswerten) Wohnungsbestandes

Um einer Verknappung des Wohnungsangebots entgegen zu wirken, ist wieder ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum einzuführen. Damit kann der zunehmenden Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen, dem spekulativen Leerstand und Abriss sowie der Umwidmung in Gewerberaum begegnet werden. Auch durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geht preiswerter Wohnraum auf dem Mietwohnungsmarkt verloren. Deshalb ist für Gebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung durch den Senat ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu erlassen. Die Berliner Bezirksamter sind aufgefordert, weitere Gebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung festzulegen.

8. Keine Privatisierung – den Bestand an städtischen Wohnungen erweitern

Auf etwa 14,5% (270.000 Wohnungen) ist der Bestand der sechs städtischen Wohnungsunternehmen - ohne die Berliner Immobilien Holding - am gesamten Berliner Wohnungsbestand inzwischen geschrumpft. Der Verkauf von GEHAG und GSW war ein schwerer politischer Fehler. Der verbliebene städtische Bestand kann für Berlin dennoch ein wichtiges Korrektiv für die mehrheitlich auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Wohnungsbewirtschaftung der privaten Gebäudeeigentümer darstellen. Dazu muss aber die Zielvereinbarung des Senats mit den Wohnungsunternehmen so präzisiert werden, dass die Mieterschutzziele des Senats auch erreicht werden.

9. Wohnungsbau und Wohnungsmarkt im Dialog

Zur Steuerung des Wohnungsmarktes, bei der Entwicklung des Wohnungsbaubestandes und bei der Sicherung einer sozialen Stadtentwicklung sind auch der Sachverständ und die Bedürfnisse der Bewohner gefragt. IG BAU und Berliner Mieterverein halten einen Dialog zwischen den am Marktgeschehen Beteiligten und den Bewohnern für erforderlich. Die genannten Organisationen stehen dafür zur Verfügung.