

BESCHLUSS, 27. Februar 2010, Groß Dölln

Soziale Wohnungspolitik

Die Fraktion Die Linke sieht 2010/2011 in einer sozialen Wohnungspolitik einen wesentlichen Schwerpunkt ihrer Arbeit, für den sie ihre eigenen Kräfte bündelt, externen Sachverstand heranzieht und die stadtweite Debatte führt.

Die sozialräumliche Spaltung der Stadt ist eine der zentralen Herausforderungen für eine sozial orientierte Stadt- und Wohnungspolitik. Linke Metropolenpolitik sucht nach Wegen und Instrumenten, einer räumlichen Verfestigung von Armut und Ausgrenzung entgegen zu wirken. Die komplexen städtischen und sozialräumlichen Entwicklungen erfordern dabei einen Mix aus wohnungspolitischen, städtebaurechtlichen und quartiersbezogenen Instrumenten.

Mietpreisentwicklungen sind neben einer sozialen Polarisierung der Gesellschaft zentrale Triebkräfte für Verdrängung und Ausgrenzung. Die Fraktion Die Linke will dafür Sorge tragen, dass die Bevölkerungsvielfalt in den Wohnquartieren erhalten bleibt und soziale Segregation verhindert wird. Grundlage dafür kann auf lange Sicht nur ein Konzept sein, das Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt stellt. Mieten müssen bezahlbar sein, staatliche Förderungen gezielt bei Mietern ankommen und Kieze stabilisiert werden.

Diesen Ansatz hat die Fraktion Die Linke im März 2009 mit ihrem Beschluss „Soziale Wohnungspolitik für Berlin: Segregation verhindern. Die Bevölkerungsvielfalt in den Wohnquartieren erhalten.“ detailliert untersetzt und in der Folge bereits entsprechende parlamentarische Initiativen auf den Weg gebracht. Dazu gehören u.a. folgende Anträge der Koalition:

- „Bezahlbare Mieten sichern I: Für einen nachhaltigen Berliner Mietspiegel und eine tragbare Mietenentwicklung im sozialen Wohnungsbau“ (Drs. 16/2769). Wir wollen u.a. den Abschluss von Zielvereinbarungen mit städtischen Wohnungsunternehmen zur sozialverträglichen Begrenzung der Mietentwicklung.
- „Bezahlbare Mieten sichern II: Bundespolitische Initiativen zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten“ (Drs. 16/2770). Wir wollen u.a. Mietminderung bei Nichteinhaltung der Energieeinsparverordnung und die Vorlage eines bedarfsorientierten Energieausweises als festen Bestandteil von Mietverträgen.
- „Mieterbeiräte stärken“ (Drs. 16/2801). Wir wollen die Förderung von Mieterbeiräten und einheitliche Regelungen dafür in den Satzungen der Wohnungsbaugesellschaften.
- „Mieterschutz sichern – Berlin lehnt unsoziale Pläne der schwarz-gelben Bundesregierung ab (Drs. 16/2802). Wir lehnen jedwede Aufweichung berechtigter Schutzinteressen der Mieterinnen und Mieter ab.

- „Mietrecht transparent und sozial gestalten“ (Drs. 16/2952). Wir wollen das Mietrecht an räumlichen Kriterien orientieren, die Modernisierungumlage im Sinne der Mietengerechtigkeit modifizieren sowie die allgemeinen Mieterhöhungen begrenzen.

Die Umsetzung der Beschlüsse vom 10. März 2009 wird weiterhin im Zentrum der Arbeit zum Thema „Soziale Wohnungspolitik“ stehen.

In diese Zielstellung ordnen sich folgende Beschlüsse ein:

Unser Ziel bleibt: Zwangsumzüge vermeiden

Die Fraktion DIE LINKE. hält an dem Ziel fest, dass ALG-II-Empfangende möglichst nicht umziehen müssen und sich auch weiterhin nicht in erster Linie mit der Wohnungssuche befassen müssen, sondern sich darauf konzentrieren können, Arbeit zu suchen. Dafür ist nicht nur die Frist der Überprüfung ausschlaggebend, sondern auch, dass die Höhe der Wohnkosten, die übernommen werden, mit der tatsächlichen Mietentwicklung im Einklang ist.

Es ist auch weiterhin der feste Wille der Koalition, dass ALG-II-Empfangende in ihrem sozialen Umfeld bleiben können. Entsprechende Ausnahmeregelungen gibt es schon jetzt in der AV Wohnen und unsere Vorstellungen für ihre Weiterentwicklung liegen vor.

Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt abbauen und einen gleichberechtigten Zugang gewährleisten

Im Jahr 2006 wurde von der Europäischen Beobachtungsstelle für Rassismus und Fremdenfeindlichkeit (EUMC) aufgezeigt, dass besonders Menschen mit Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. In dem Bericht wird auch kritisiert, dass dieser Bereich nicht adäquat erforscht und beobachtet wird. Viele Untersuchungen zeigen, dass es eine anwachsende Spreizung in der Wohnqualität zwischen Mehrheits- und Minderheitsbevölkerung gibt.

Andere Untersuchungen sehen neben der ethnischen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt auch Belege für andere Ausgrenzungs- und Diskriminierungstendenzen, von denen Menschen mit geringem Einkommen oder Alleinerziehende ebenso betroffen sind wie Menschen mit Behinderungen oder Schwule und Lesben. Da es hierzu keine konkreten Zahlen gibt, ist es notwendig, die Formen und das Ausmaß von Diskriminierung auf dem Berliner Wohnungsmarkt genauer zu untersuchen.

Diskriminierung muss in allen Lebensbereichen unterbunden werden. Der Wohnungsmarkt muss unter diesem Aspekt stärker als bisher beobachtet werden. Die Identifizierung von Diskriminierungstatbeständen und die Entwicklung von Maßnahmen dagegen müssen deshalb fester Bestandteil der sozialen Stadtentwicklung werden. Nur so werden wir auf Dauer die Vielfalt in den Quartieren erhalten können. Diskriminierung präventiv entgegen zu wirken, ist ein wichtiger Beitrag, um Segregation zu vermeiden.

Die Fraktion Die Linke setzt sich dafür ein, im Rahmen der sozialen Stadtentwicklung geeignete Maßnahmen gegen die Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Dafür sind in erster Linie die Vernetzung und der Dialog zwischen den verschiedenen Akteurinnen und Akteuren zu fördern. Dies betrifft solche der Berliner Wohnungswirtschaft und der Mieterorganisationen, aber auch Vertreterinnen und Vertreter von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffener Gruppen. Dazu gehören besonders Menschen nichtdeutscher Herkunft.

Mit ihnen soll ein Maßnahmenpaket entwickelt werden, das u.a. folgende Initiativen umfasst:

- Aufbau eines Interventionssystems. Notwendig dafür sind eine koordinierende und in Konfliktfällen vermittelnde Stelle sowie Anlaufstellen, an die sich die Betroffenen wenden können, die sich bei der Wohnungssuche bzw. in ihrem Wohnumfeld diskriminiert fühlen. Dabei ist zu prüfen, wo die Ansiedlung einer solchen Koordinierungsstelle sinnvoll ist und wo mögliche Kooperationen mit bestehenden Strukturen wie Mieter- und Sozialberatungen, Stadtteilzentren und -treffpunkten möglich sind.
- Beauftragung einer empirisch fundierten Studie zu Formen und Ausmaß von Diskriminierungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die Studie muss sich hierfür geeigneter Methoden wie Testverfahren bedienen. Neben der Diskriminierung aus rassistischen oder ethnischen Gründen ist auch auf weitere Merkmale wie sozialer und Familienstatus oder Behinderung einzugehen.
- Es ist zu prüfen, ob und in welcher Form wohnungswirtschaftliche Akteurinnen und Akteure und ihre Mitarbeitenden Unterstützung brauchen, um Diskriminierungen aufgrund bestimmter Merkmale identifizieren zu können. Ferner ist zu prüfen, wie ihre Handlungskompetenzen zu stärken sind, um solchen Diskriminierungen entgegen zu treten und interkulturelle Kompetenz fortzuentwickeln. Wichtig ist dabei auch, den Anteil von Mitarbeitenden mit Migrationshintergrund zu erhöhen. Den landeseigenen Wohnungsgesellschaften kommt hier eine besondere Verantwortung zu, deshalb ist besonders mit ihnen über mögliche Modellprojekte zu reden.
- Es soll ein Gutachten erstellt werden, das prüft, inwieweit die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten, insbesondere das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), ausreichen, um das Gebot der Gleichbehandlung auf dem Wohnungsmarkt konsequent durchzusetzen respektive welche Weiterentwicklungsbedarfe bestehen.

Grundstücksentwicklung mit Augenmaß: Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik

Die Fraktion Die Linke will die Liegenschaftspolitik des Landes neu ausrichten und eine Grundstücksentwicklung mit sozialem Augenmaß durchsetzen. Sie beschließt deshalb u.a. folgende Punkte als Teil eines Koalitionsantrags:

Der Senat wird aufgefordert eine Neuausrichtung der bisherigen Liegenschaftspolitik vorzunehmen:

- Künftig soll beim Umgang mit Grundstücken aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds durch die Einbindung von wirtschafts-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Aspekten neben der fiskalischen Bewertung eine nachhaltige und langfristige Wertschöpfung für das Land Berlin angestrebt und erzielt werden.

Dabei sind folgende Kernziele zu berücksichtigen:

- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen vor allem in den Kompetenzfeldern der Berliner Wirtschaft und der Industrie durch Ansiedlung von Firmenzentralen und Industrieunternehmen
- Sicherung von Standorten für soziale Infrastruktur (z.B. von Schulstandorten)
- Förderung gemeinschaftlichen, familiengerechten Wohnens als Beitrag zur Umkehr von Suburbanisierungsprozessen sowie zur Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt
- Förderung klimaverbessernder Maßnahmen
- Qualitätssicherung im Bereich Architektur und Städtebau.

Der Senat soll dazu auf der Basis regelmäßiger Portfolioanalysen die Instrumente der Liegenschaftspolitik so anpassen, dass diese Ziele besser umgesetzt werden können.

- In Anbetracht der differenzierten Nutzungsbindungen können folgende Vergabeverfahren in Betracht gezogen werden:
 - Bedingungsfreie Bieterverfahren: können angewandt werden, wenn durch Abgeordnetenhaus bzw. Senat formulierte Ziele so gesichert sind (z.B. durch Planungsrecht), dass nur noch der angebotene Kaufpreis als Unterscheidungs- und Wertungskriterium maßgeblich ist.
 - Eingeschränkte Bieterverfahren: mit Auflagen und Bedingungen können dann eingesetzt werden, wenn durch Abgeordnetenhaus bzw. Senat formulierte Ziele nicht durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Planungsrecht) ausreichend gesichert sind.
 - Festpreisverfahren: können zum Einsatz kommen, wenn Liegenschaften an selbstnutzende Personen, Unternehmen oder Institutionen vergeben werden sollen, die sich bei der Umsetzung dem Qualitäts- und nicht dem Preiswettbewerb stellen sollen. Dies betrifft neben selbstnutzenden Baugemeinschaften im Wohnungsbau vor allem wirtschaftliche und kulturelle Nutzungen.
 - Direktvergaben: können zukünftig ausnahmsweise in begründeten Einzelfällen zum Einsatz kommen, wenn das geplante Projekt in besonderem Interesse des Landes Berlin liegt, nicht nur in dessen Eigenschaft als Bundeshauptstadt.
- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird beauftragt, die Möglichkeit des Erwerbs durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zu prüfen.
- Der Senat wird aufgefordert, in die Vergabe von Grundstücken an Baugruppen zum Festpreis auch Grundstücke außerhalb des S-Bahn-Ringes einzubeziehen und das Verfahren für weitere Interessentengruppen (z.B. für sich zum Zwecke des Erwerbs neu gründende Genossenschaften) zu öffnen.
- Der Senat wird gebeten zu prüfen, inwieweit auch für die Verkäufe von Grundstücken landeseigener Gesellschaften durch den Liegenschaftsfonds und die Verkäufe der Universitäten verbindliche Vorgaben des Steuerausschusses Liegenschaftsfonds abgegeben werden können.
- Im Ergebnis der Portfolioanalysen soll die Möglichkeit der Bestimmung von Vorhalteflächen für gewerblich-industrielle bzw. soziale und kulturelle Nutzungen geprüft werden.

Verstärkter Einsatz von Sozialplanverfahren

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist für umfassende Baumaßnahmen eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Geregelt ist dies nach Bundesrecht in den §§ 144, 145 des Baugesetzbuches. Die Genehmigung enthält unter anderem Nebenbestimmungen zur Vermeidung von Verdrängung.

Ist aufgrund des Umfangs der beantragten Maßnahmen eine erhebliche Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner zu erwarten, wird zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit darüber hinaus eine Sozialverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dazu wird vom Bezirk ein Sozialplanverfahren eingeleitet. (§180 BauGB, konkretisiert in den Richtlinien über das Ver-

fahren der Sozialplanung (SozPLRL) im Land Berlin vom 7.2.1985). Die Fraktion DIE LINKE setzt sich dafür ein, solche Sozialplanverfahren verstärkt als Mittel zur sozialen Balance auch in Quartieren außerhalb von Sanierungsgebieten zu nutzen.

In der Vergangenheit sind in den Sanierungsgebieten der Stadt zahllose Wohnungen in privatem Besitz mit öffentlichen Fördergeldern besonders aus dem Programm Soziale Stadterneuerung saniert worden. Im Gegenzug wurden langfristige Belegungs- und Mietpreisbindungen vereinbart, die auch lange nach Aufhebung der Sanierungsgebiete gelten. Die Fraktion DIE LINKE sieht in diesem Wohnungsbestand ein wichtiges Instrument, einkommensschwachen Mietern mit WBS wie auch Sanierungsbetroffene angemessen unterzubringen. Die Fraktion DIE LINKE setzt sich deshalb dafür ein, dass die Einhaltung der Vereinbarungen auch nach Aufhebung der Sanierungsgebiete konsequent und in allen Bezirken in gleicher Qualität kontrolliert wird. Desweiteren unterstützt die Fraktion DIE LINKE den Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen zwischen sanierungswilligen Eigentümern und dem Bezirksamt mit dem Ziel einer sozialverträglichen Sanierung.

Städtische Wohnungsbaugesellschaften: Partner sozialer Wohnungspolitik

Für die Fraktion Die Linke haben städtische Wohnungsbaugesellschaften die Aufgabe, stadtweit Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen zur Verfügung zu stellen. Auch in den kommenden Jahren wird die Zahl der Haushalte zunehmen, die mit kleineren Einkommen auskommen müssen.

Wenn auch einkommensschwächere Menschen weiterhin eine Chance haben sollen, in der Innenstadt zu wohnen, wenn wir Segregation verhindern wollen, brauchen wir dauerhaft für alle Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum. Hierfür haben die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Verantwortung. Dabei stehen sie vor dem Spagat, einerseits den Segregationstendenzen in Bereichen der Innenstadt entgegenzuwirken und auf der anderen Seite auf eine gute soziale Durchmischung in von Armut bedrohten Quartieren, insbesondere in den Großsiedlungen, zu achten. Angesichts der demografischen Entwicklung gehört dazu auch, mit Blick auf die Rentenentwicklung ein entsprechendes Angebot für altersgerechte und barrierefreie Wohnungen auszubauen.

Grundsätzlich sollten die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ausschließlich den Mietspiegel anwenden. Dieser Grundsatz soll auch bei Neuvermietungen gelten. Beim Auslaufen der Sozialbindung sollen notwendige Mietanpassungen nur schrittweise und moderat vorgenommen werden.

Wir wollen, dass der kommunale Wohnungsbestand in Berlin wieder schrittweise ausgeweitet wird – insbesondere in jenen Gebieten, in denen in der Vergangenheit durch Verkäufe von kommunalen Wohnungen der Bestand deutlich reduziert wurde.

Zu Recht haben wir uns lange mit der ökonomischen Verfasstheit der kommunalen Wohnungsbauunternehmen befasst. Nur betriebswirtschaftlich gut aufgestellte Unternehmen werden den Anforderungen, die wir an die kommunalen Wohnungsbauunternehmen stellen, gerecht werden.

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften stehen vor einer enormen Herausforderung, deshalb brauchen wir einen neuen Dialog mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch mit Genossenschaften und den Mieter- und Vermieterorganisationen.

Zweckentfremdung von Wohnraum wirksam verhindern

Zu beobachten ist, dass nicht nur die Mietentwicklung in Bereichen der Innenstadt zur Segregation beiträgt. Durch die Zweckentfremdung von Wohnraum, wie die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen oder Büros, wird der Stadt Wohnraum entzogen. Dies geschieht u.a. mit der Folge, dass das Angebot an Wohnungen eingeschränkt wird, was wiederum zu enormen Steigerungen bei den Neuvertragsmieten beiträgt.

Die Fraktion Die Linke will, dass Zweckentfremdung von Wohnraum künftig wieder wirksamer verhindert wird. Wir unterstützen den Ansatz des Senats, zum einen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für ihren Wohnungsbestand in die Pflicht zu nehmen, darauf zu achten, dass nicht mit der Untervermietung Wohnraum blockiert und dem Wohnungsmarkt entzogen wird sowie zum anderen rechtliche Möglichkeiten gegen die Zweckentfremdung wie etwa die Änderung der Betriebsverordnung für Beherbergungsstätten zu prüfen und umzusetzen.