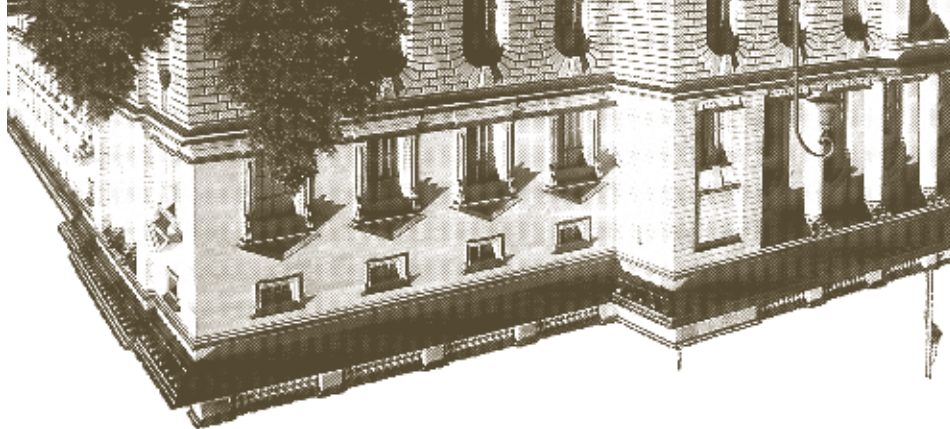




NICHTS LÄUFT HIER RICHTIG

**INFORMATIONEN ZUM
SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN BERLIN**



Diese Broschüre stellt eine Sammlung von Beiträgen zum Themenkomplex bestehender Sozialer Wohnungsbau in Berlin dar. Sie steht im Zusammenhang mit der von **Kotti & Co** (Die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor) und dem **berliner bündnis sozialmieter.de** organisierten und von der **Gruppe Mietenpolitisches Dossier** unterstützten Veranstaltung „Nichts läuft hier richtig - Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin“, die im November 2012 im Abgeordnetenhaus von Berlin stattfand.

Die Broschüre richtet sich an MieterInnen, FachpolitikerInnen, JournalistInnen, Wohnungsbau- und -genossenschaften, Stiftungen usw. sowie an die interessierte Öffentlichkeit. Sie trägt dazu bei, nachhaltige sozial-, wohnungs- und haushaltspolitisch sinnvolle Lösungen für den Sozialen Wohnungsbau im Bestand zu finden.

IMPRESSUM: Berlin 2014 • Diese Broschüre baut auf die Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin am 13. November 2012 „Nichts läuft hier richtig“ auf • **Herausgegeben von** der Mietergemeinschaft Kotti & Co, dem berliner bündnis sozialmieter.de und der Selbstuniversität e.V. • **Redaktion:** Ulrike Hamann, Sandy Kaltenborn • **Gestaltung:** image-shift.net • **Fotos:** Kotti & Co; Christian Ditsch (S.31); Weichselplatz (S. 56); Kai Horstmann (S. 37/38); Flickr VXLA (S. 58) • **Wir danken** allen Autoren, UnterstützerInnen und MitstreiterInnen für Kritik und Zuspruch • Auch danken wir der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für die freundliche Unterstützung.

An dieser Stelle sei auf unsere Video- und Audiodokumentation der Konferenz, sowie die erste - immer noch lesenswerte - Broschüre verwiesen. Dokumentation und Broschüre sind abrufbar unter: www.kottiundco.net/2012/11/30/konferenz-dokumentation (Alternativ die Webseite www.kottico.net aufrufen und dort unter dem Menüpunkt **Ausgewähltes** die weiteren Links einsehen.)

INHALT

VORWORTE

- 5 GRUSSWORT STAATSEKRETÄR EPHRAIM GOTHE**
- 7 GRUSSWORT ANDREJ HOLM**
- 8 ALLES MUSS MAN SELBER MACHEN**
- 9 „ABER HEUTE MACHEN WIR NICHTS MEHR FALSCH.“**

PROBLEMLAGE

- 10 WOHNUNGSNOTBERICHT BERLIN**
- 14 NEUBAU IST NICHT DIE LÖSUNG**
- 19 DIE VERDAMMTEN DIESER STADT – KDU IN BERLIN**
- 22 DAS KOSTENMIETENPROBLEM**
- 26 „BERLINER VERHÄLTNISSE“: 10.000 EURO MIETE**

WEGE AUS DEM SUMPF

- 33 KORREKTUR DER „BERLINER VERHÄLTNISSE“**
- 36 DIE RECHTSPOLITISCHE NEUAUSRICHTUNG DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS**
- 40 DIE RICHTSATZMIETE IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU**
- 42 GEMEINWOHLORIENTIERT UND NACHHALTIG**
- 44 NIEDRIEGE MIETEN, OHNE BANKEN UND MIT BALKON**
- 46 GENOSSENSCHAFTEN AUCH FÜR ÄRMERE HAUSHALTE**
- 48 NEUE BEWIRTSCHAFTUNGSMODELLE**
- 50 „SOZIALE MISCHUNG“ – BEGLEITMUSIK DER VERDÄNGUNG**
- 52 REKOMMUNALISIERUNGS PLUS**
- 54 ZUR ZUKUNFT DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS**
- 56 FOTOS / KONFERENZZDOKUMENTATION**



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

STAATSSSEKRETÄR EPHRAIM GOTHE

5

ein Sonderkapitel des Wohnungsbaus stellen die etwa 150.000 staatlich geförderten Wohnungen dar, die in den 1970er und 1980er Jahren in West-Berlin und in den 1990er Jahren in ganz Berlin im Sozialen Wohnungsbau errichtet worden sind.

Sie sind Fluch und Segen zugleich - Segen deshalb, weil sie in Jahrzehnten errichtet worden sind, in denen niemand bereit war, Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau zu errichten und die nun heute in einem Berlin zur Verfügung stehen, das von starkem Zuzug und sich verknappenden Wohnraum geprägt ist.

Fluch deshalb, weil das damals ersonnene Finanzierungssystem einerseits heute dazu führt, dass die jährlich steigende Kostenmiete die Mieterinnen und Mieter in vielen Fällen an den Rand des Machbaren drängt, andererseits die Stadt Berlin auch noch in den folgenden Jahren mit dreistelligen Millionenbeträgen für die lange fertiggestellten Wohnungen belastet ist.

Politik und Zivilgesellschaft sind herausgefordert, mit diesem Bestand verantwortlich umzugehen und beim Wiedereinstieg in den Sozialen Wohnungsbau die Fehler des alten Fördersystems zu vermeiden.

Dazu bot die Konferenz im November 2012 und bietet diese Broschüre eine anschauliche Grundlage, die Interessierten und Verantwortlichen den Einstieg in eine zugegebenermaßen komplexe Materie möglich macht.

Ich bedanke mich bei den Initiatoren wie auch bei allen 5 Fraktionen, die die Konferenz im Abgeordnetenhaus befördert haben.



DRAN BLEIBEN

ANDREJ HOLM

Workshops und Tagungen zur Wohnungsversorgung gehören mittlerweile in Berlin wieder zum Tagesgeschäft der Stadtpolitik. Die steigenden Mieten, das sich verknappende Angebot, die Verdrängungsprozesse in vielen Innenstadtbezirken und nicht zuletzt die Proteste einer wachsenden Zahl von Mietergruppen und Stadtteilinitiativen haben die Wohnungspolitik zurück auf die Agenda der Politik gesetzt.

Die „Nichts läuft hier richtig – Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin“ unterschied sich von all den anderen Fachveranstaltungen zur Wohnungsfrage. Es waren nicht die „üblichen Verdächtigen“ von Senatsverwaltungen, wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Mieterorganisationen die die Themen festlegten und die Podien besetzten. Mieterinnen und Mieter aus verschiedenen Häusern des Sozialen Wohnungsbaus organisierten die Tagung, luden Expert/innen ein und bestimmten den Takt der Diskussionen. Hier haben jene die Stimme erhoben, über die sonst gesprochen wird.

Die Strategie der Selbstermächtigung prägte die Stimmung der Konferenz. In vier Arbeitsgruppen diskutierten mehr als 250 Mieter/innen, Expert/innen und Interessierte nicht nur über Problemlagen und Lösungsmöglichkeiten, sondern fixierten auch Forderungen und Prüfaufträge an die anwesenden Vertreter/innen aus Verwaltung und Politik.

Die Bilanz nach einem Jahr fällt mager aus. Nur in wenigen Bereichen wurden die Vorschläge und Forderungen der Konferenz aufgegriffen. Ein halbherziges Mietenkonzept für einen Teil der Großsiedlungen im Sozialen Wohnungsbau reicht nicht aus, um die noch knapp 150.000 Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus dauerhaft für eine soziale Wohnungsverversorgung in der Stadt zu erhalten.

Die auf der Konferenz erarbeiteten Vorschläge und Modelle für eine Rekommunalisierung und eine Neufassung des Wohnraumgesetzes weisen in eine richtige Richtung und sind nach wie vor hoch aktuell. Vor allem aber zeigen sie: Eine andere Wohnungspolitik ist möglich.

Mit der Beharrlichkeit ihrer Proteste haben die Mieter/innen der Fanny-Hensel-Siedlung, von Kotti & Co und vielen anderen Orten das Thema des Sozialen Wohnungsbaus in die politische Debatte zurückgetragen und Lösungsvorschläge erarbeitet. Doch die Mieter/innen sind der Ausflüchte des politischen Tagesgeschäfts müde. Sie kennen all die Koalitionspartner, die von der vernünftigen Lösung noch nicht restlos überzeugt wurden, die Senatskolleg/innen, die noch nicht zugestimmt haben und die ungeklärten Rechtslagen. Die Geduld der Mieterinnen und Mieter wird sich nicht endlos strapazieren lassen. Für 150.000 Sozialwohnungen in Berlin tickt die Uhr. Jetzt heißt es dran bleiben und handeln!

ALLES MUSS MAN SELBER MACHEN

KOTTI & CO

Die Miete im Sozialen Wohnungsbau ist zu hoch. Wir sagen das, seit unser Protestcamp am Kottbusser Tor besteht (Mai 2012). In dieser zweiten Broschüre zeigen Wissenschaftler_innen und Sozialrechtsexpert_innen warum das so ist, welche (Markt)entwicklungen dahinter stehen, was an dem System des Sozialen Wohnungsbaus Ursache dafür ist und wie sich dieses u.a. auf Haushalte mit geringem Einkommen auswirkt. Vor allem zeigen wir (noch einmal) welche Alternativen seitens der Politik ergriffen werden müssten.

8

Als wir vor mehr als einem Jahr die Konferenz „Nichts läuft hier richtig“ zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin organisierten und begleitend die erste Broschüre herausgaben, lautete der Titel unseres Grußwortes: „Eine Konferenz macht noch keinen Sommer“. So ist auch diese zweite Broschüre, neben versammelter Expertise, ein Ausdruck davon, dass Senat und Verwaltung ohne Zivilgesellschaft den Problemen Berlins nicht gewachsen sind.

Die bisher vom Senat unternommenen Maßnahmen, wie zum Beispiel das Mietenkonzept, helfen kaum. Sie zeigen keine Perspektive auf, wie der Bestand angesichts des angespannten Wohnungsmarktes u.a. für Haushalte, die von Transferleistungen abhängig sind, gesichert werden kann. Der politische Wille, das System Sozialer Wohnungsbau nachhaltig im Sinne der Mieter_innen zu ändern, fehlt dem Senat bis heute.

Etwa 1000 Wohnungen am Kottbusser Tor gehören der GSW. Deren Privatisierung war der größte Fehler der Regierung für die Wohnungspolitik. Jetzt sind sie von der „Deutschen Wohnen“ gekauft. Die Mieterschutzrechte, die im Kaufvertrag (2004) verankert, aber den Mietern verheimlicht wurden, können nicht durchgesetzt werden, weil die Berliner Regierung die Interessen der Eigentümerin über die der Mieter_innen stellt. Die „Deutsche Wohnen“ kauft diese öffentlich subventionierten Bestände nicht aus sozialem Anliegen, sondern Profitinteresse. Von der Regierung wird alles unternommen, um den Mieter_innen ihre Rechte zu nehmen, wie die Mieter_innen der 23 verschenkten GSW-Häuser wissen. Mit Sozialwohnungen lässt sich auch wunderbar Rendite machen - und diese Regierung fördert das.

„Die Miete ist zu hoch! - Kira çok yüksek!“. Als „Gäste“ und Arbeiter_innen haben viele unserer Eltern dieses Land mit aufgebaut. Heute reichen weder unsere Renten noch die Löhne zum Leben. Wir kämpfen um unser Recht, in der Innenstadt in unserem Zuhause zu bleiben.

In dieser Broschüre schlagen wir letztmalig Modelle vor, wie man es besser machen könnte. Sollte wieder einmal von den politisch Verantwortlichen niemand darauf reagieren, sehen wir den 2012 begonnenen Dialog als gescheitert an. Diese Politik ist damit für uns nur noch Folklore zum großen Festessen des Immobilienwirtschaft.

„ABER HEUTE MACHEN WIR NICHTS MEHR FALSCH.“

BERLINER BÜNDNIS SOZIALMIETER.DE

Unsere Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau „Nichts läuft hier richtig“ liegt nun mehr als ein Jahr zurück. Was hat sich in der Zwischenzeit getan? - Die Liste der Veränderungen fällt ernüchternd aus: Im Moment werden Mietsteigerungen allenfalls für die 37.000 städtischen und zu Großwohnsiedlungen zählenden Sozialwohnungen abgemildert und dies auch nur unzureichend und zeitlich begrenzt. Für vom Wegfall der Anschlussförderung Betroffene gibt es überhaupt keine Verbesserung.

Ein nachhaltiges Konzept für den Umgang mit den etwa 140.000 Sozialwohnungen im Bestand ist weiterhin nicht in Sicht. Im Planungsteil des bis zum Jahr 2025 geltenden Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen wird der bestehende Soziale Wohnungsbau nicht einmal erwähnt. Grundsätzlich bleibt es dabei: Die absurde und deutschlandweit einmalige Situation, dass die Sozialmieten zu den teuersten Mieten am Markt zählen, hält an.

War es zuvor so, dass „nur“ der Steuerzahler für die Aneinanderreihung der wohnungspolitischen Fehlentscheidungen Berlins aufzukommen hatte, ist der „Kelch“ mittlerweile an uns Mieterinnen und Mieter weitergereicht worden. Nun sehen wir uns vor die Wahl gestellt, entweder die finanziellen Folgen dieser Fehler irgendwie selbst zu schultern oder aber unsere Wohnung und meist auch unser persönliches Lebensumfeld aufgeben zu müssen.

Unsere Mieten berechnen sich bis heute auf der Basis von künstlich „aufgeblähten“ Kosten, weil Investoren beim Bau der Sozialwohnungen Steuersparmodelle nutzten und an möglichst großen Verlustzuweisungen interessiert waren. Kommt es später im Rahmen eines Insolvenz- oder Zwangsversteigerungsverfahrens zu einem Eigentümerwechsel, dann entfallen meist Kostenpositionen in Millionenhöhe. Doch das bedeutet nicht, dass die Miete sinkt. Stattdessen werden diese Kosten - nun als fiktive Rechengrößen - weiterhin in Anrechnung gebracht. Auf diese Weise lassen sich Eigenkapitalrenditen im mehrstelligen Bereich erwirtschaften. Nur Wenigen ist bekannt, dass Vermieter hierbei sogar Zinsen auf Steuergelder kassieren.

Statt die seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 zur Verfügung stehenden rechtspolitischen Möglichkeiten umfassend zu nutzen und das defekte Kostenmietensystem endlich zu reparieren, macht es sich die Berliner Politik einfach: Sie bedauert zwar die besonderen Verhältnisse beim Bau der Häuser - nicht selten fällt in diesem Zusammenhang sogar das Wort „Baumafia“ - doch Folgen hat das nicht. Ohne sich mit den Fehlern auseinanderzusetzen, wird stattdessen lapidar erklärt: „Aber heute machen wir nichts mehr falsch.“ - Wirklich?

WOHNUNGSNOTBERICHT BERLIN

Die Mietenproteste der vergangenen Jahre haben es an Licht gebracht. Berlin hat ein Problem. Ein Mietenproblem. Ob neuer Mietspiegel, Wohnungsangebote oder Sozialmieten, der Trend kennt nur eine Richtung: Nach oben. Von Immobilienverbänden, bestellten Experten und Politikern kommen immer wieder Verweise auf die noch höheren Preise in anderen Großstädten und eine angeblich historisch bedingte und nur vorübergehende Marktanpassung.

Doch entscheidend für die wohnungspolitische Beurteilung eines Wohnungsmarktes sind nicht Vergleiche zu anderen Städten sondern die Qualität der Versorgungsfunktion für städtische Haushalte. In einer Mieterstadt wie Berlin, in der 85 Prozent aller Haushalte zur Miete wohnen, muss der Mietwohnungsmarkt das volle Spektrum der sozialen Lagen versorgen. Entsprechend groß wird dabei der Druck auf die Armen der Stadt. In der Konkurrenz mit zahlungskräftigen Mittelschichtshaushalten haben sie in der Regel das Nachsehen.

10 Die Defizite der sozialen Wohnungsversorgung haben sich durch die Wohnungsmarktdynamik und die regressive Wohnungspolitik der letzten Jahre drastisch ausgeweitet. Angetrieben von einer steigenden Ertragserwartung privater Eigentümer und Investoren werden die Spielräume für Haushalte mit geringen Einkommen sowohl im Bestand als auch im Angebot des Berliner Mietwohnungsmarktes immer kleiner.

Wohnungsversorgung:

Massives Defizit an leistbaren Wohnungen

Die Wohnungsversorgungsqualität einer Stadt misst sich daran, ob es gelingt, auch Haushalte mit geringen Einkommen mit angemessenen Wohnungen zu versorgen. Die aktuellen Einkommensstatistiken Berlins weisen 18 Prozent aller Haushalte als armutsgefährdet aus. Darunter gefasst werden alle Haushalte, die mit weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Einkommens auskommen müssen. In Berlin betrifft das nach aktuellen Daten der Einkommensstatistik fast 380.000 Haushalte. Berücksichtigen wir die unterschiedlichen Haushaltsgrößen, sind es immer noch

fast 260.000 Haushalte die mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze auskommen müssen.

Die größte Gruppe darunter stellen die 143.000 Ein-Personen-Haushalte, die mit weniger als 705 Euro im Monat über die Runden kommen müssen. Wer nur geringe Einkommen erzielt, kann weniger Miete zahlen. Ausgehend von einer maximalen Wohnkostenbelastung durch die Nettokaltmiete von 30 Prozent, können diese armen Ein-Personen-Haushalte maximal 211 Euro im Monat für die Miete ausgeben. Hinzugerechnet werden müssen dabei die Betriebs-, Heiz- und Energiekosten, so dass den meisten kaum der Regelsatz von Hartz IV zum Leben bleibt. Gestehen wir den Haushalten zumindest einen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 38,8 Quadratmetern zu, liegt der Grenzwert der leistbaren Nettokaltmiete bei maximal 5,42 Euro/qm.

(→ Tabelle 1)

Eine zentrale sozial- und wohnungspolitische Frage ist, ob es nach Preis und Größe überhaupt genügend angemessene Wohnungen für die armutsgefährdeten Haushalte gibt. Ein Blick auf die Grundgesamtheit der Mietspiegeldaten von 2013 gibt einen ersten Überblick.

(→ Tabelle 2)

Nicht einmal 40.000 der knapp 140.000 im Mietspiegel erfassten Kleinstwohnungen weisen Mietpreise aus, die von den armen Einpersonenhaushalten bezahlt werden können. Ganz ohne zu berücksichtigen, dass diese preiswerten Wohnungen möglicherweise auch von anderen Einkommensgruppen nachgefragt werden, fehlen allein

Tabelle 1: Armutsgefährdete Haushalte und ihre Mietzahlungsfähigkeit in Berlin, 2013

	Haushalte in Berlin				
	gesamt	1-Personen	2 Personen	3 Personen	4 und mehr
Anzahl	2.030.500	1.102.700	588.000	186.400	153.300
Durchschnittliches mtl. Einkommen in Euro	1.650 €	1.175 €	2.275 €	2.625 €	2.950 €
Armutsgrenze (60%)	990	705	1.365	1.575	1.770
Anzahl armutsgefährdeter Haushalte	258.500	143.000	75.800	25.400	14.300
Anteil armutsgefährdeter Haushalte	12,7%	13,0%	12,9%	13,6%	9,3%
Maximale Mietzahlungsfähigkeit (30% des EK)		211 €	409 €	472 €	531 €
Leistbare Nettokalt-Miete pro qm		5,42 €/qm	5,85 €/qm	5,91 €/qm	5,90 €/qm

Tabelle 2: Armutsgefährdete Haushalte und leistbare Wohnungen in Berlin, 2013

	Haushalte in Berlin				
	gesamt	1-Personen	2 Personen	3 Personen	4 und mehr
Anzahl armutsgefährdeter Haushalte	258.500	143.000	75.800	25.400	14.300
Anzahl Mietwohnungen gesamt	1.251.500	137.800	402.000	520.200	191.400
Anzahl leistbarer Wohnungen im Bestand	570.148	39.587	59.278	353.426	117.857
Anteil leistbarer Wohnungen im Bestand	45,6%	28,7%	14,7%	67,9%	61,6%
Verhältnis leistbarer Wohnungen an Bedarf		27,7%	78,2%	> 100,0%	> 100,0%
Defizit leistbarer Wohnungen	- 119.935	- 103.413	- 16.522	-	-

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berliner Mietspiegel, eigenen Berechnungen

für die 143.000 alleinlebenden Armen über 100.000 preiswerte Wohnungen.

Auch für die über 75.000 Zwei-Personen-Haushalten mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle weist der Mietspiegel nur knapp 60.000 zumindest theoretisch leistbare Wohnungen aus. Insgesamt fehlen in der Stadt 120.000 preiswerte Wohnungen und für fast die Hälfte der armutsgefährdeten Haushalte gibt es zurzeit in Berlin keine angemessene und leistbare Wohnung. Für größere Haushalte stellt sich die Preisstruktur des Berliner Mietwohnungsbestandes etwas günstiger dar, obwohl auch hier die Existenz preiswerter Wohnungsbestände nichts über deren Zugänglichkeit für ärmere Haushalte sagt. Viele der Haushalte versuchen, diesen Wohnungsmangel individuell zu kompensieren und mit Überbelegungen und einer massiven Standardabsenkung der Wohnqualität sind Wohnungsfragen des vergangenen Jahrhunderts heute wieder auf der Tagesordnung der Stadtpolitik. So sind schon jetzt über 75 Prozent (das sind 74.0000 Wohnungen) der von den kleinen Armutshaushalten (mit ein oder zwei Personen) bezahlbaren Wohnungen in den Substandardbeständen zu finden. Die Rückkehr des längst überwunden geglaubte Zwei-Klassen-Wohnens in Berlin verschärft die Wohnungskrise. Sind es doch zugleich die Bestände mit dem größten Modernisierungspotential und dem höchsten Verdrängungsdruck.

Bestandswohnungen:

Auflösung des unteren Preissegments

Ein Blick auf die Mietspiegeldaten des letzten Jahrzehnts zeigt einen bestandsweiten Anstieg der Mietpreise. Seit 2003 sind die Bestandsmieten in ihrer Gesamtheit um 29 Prozent gestiegen. Die Durchschnittsmiete der Mietspiegelmittelwerte hat sich dabei von 4,19 Euro/qm auf 5,39 Euro/qm erhöht. Für eine durchschnittliche Wohnungsgröße (65 Quadratmeter) entspricht das einer Steigerung der Nettokaltmiete von 272 auf 350 Euro. Hinzu kommen für die Haushalte deutlich gestiegene Belastungen im Bereich der Betriebs-, Heiz- und Energiekosten.

Die Mietsteigerungsdynamik erfolgt dabei nicht einheitlich, sondern betrifft vor allem die Baualtersgruppen mit den günstigsten Mietangeboten. (→ Tabelle 3)

Während in den teuersten Baualtersgruppen, also den in Westberlin zwischen 1973 und 1989 errichteten Wohnungen und den Nachwende-Neubauten die Mittelwerte im Vergleich zu 2003 stagnieren oder sogar leicht rückläufig sind, weisen die preiswertesten Bestände die höchsten Steigerungsraten auf. So sind die Durchschnittsmieten in den Gründerzeitbauten (vor 1918 errichtet) und den Zwischenkriegssiedlungen (1919 bis 1949) um jeweils fast 40 Prozent gestiegen. Umgerechnet auf eine Durchschnittswohnung (65 Quadratmeter)

11

Tabelle 3: Mietentwicklungen nach Baualterklassen (Mietspiegel 2003 bis 2013)

Baualterklasse	Mittelwerte des Mietspiegels in Euro/qm						Veränderung 2003-2013
	2003	2005	2007	2009	2011	2013	
Bis 1918	3,82	3,98	4,19	4,32	4,90	5,27	38%
1919 - 1949	3,86	4,13	4,47	4,62	5,03	5,33	38%
1950 - 1955	3,93	4,41	4,70	4,87	5,18	5,25	34%
1956 - 1964	4,06	4,26	4,68	4,71	5,17		29%
1965 - 1972	4,79	4,77	4,94	4,83	5,08	5,15	8%
1973 - 1983 (West)	6,20	6,20	5,03	6,35	6,64	6,62	7%
1984 - 1990 (West)	7,31	7,07	6,76	6,52	6,40		-9%
1973 - 1990 (Ost)	4,06	4,50	4,79	4,78	4,99	5,12	26%
Nach 1991	7,48	6,83	6,31	6,68	7,05	7,34	-2%
Gesamt	4,19	4,40	4,62	4,74	5,15	5,39	29%

Mietspiegel, 2003 bis 2011 (Grundgesamtheit), eigene Berechnungen

entspricht das einer Erhöhung der Nettokaltmiete von 248 auf 342 Euro.

Mit der ungleichen Mietsteigerungsdynamik hat sich die geringe Preisdifferenzierung des Berliner Mietwohnungsmarktes weiter verringert. Lagen 2003 immerhin noch 3,66 Euro/qm zwischen der preiswertesten und teuersten Baualtergruppe, sind es zehn Jahre später nur noch 2,22 Euro/qm. Was zunächst wie eine gute Voraussetzung für eine sozialräumliche Verteilung ohne Konzentrationseffekte armer Haushalte in bestimmten Bestandgruppen klingt, bedeutet in der Konsequenz vor allen die faktische Auflösung eines preiswerten Wohnsegmentes.

Aus einer gesamtstädtischen Perspektive alarmierend ist dabei die Entwicklung der Ostberliner Plattenbausiedlungen (1973 bis 1989 Ost). Waren sie mit ihren Mietpreisen noch bis 2009 im gediegenen Mittelfeld der Baualtergruppen, werden sie trotz erheblicher Steigerungen in den vergangenen Jahren im Mietspiegel 2013 erstmals als preiswerteste Bestandsgruppe ausgewiesen. Wenn es stimmt, dass die ärmsten Haushalte regelmäßig in die preiswertesten Bestände gedrängt werden, verweist der aktuelle Mietspiegel auf eine künftige Randwanderung der Armut in Berlin. Die Altbaubestände boten seit Jahrzehnten zuverlässig die preiswertesten Mietpreise und haben Berlin vor den Pariser Verhältnissen einer Peripherisierung der Armut bewahrt.

Angebotsmieten: Arme praktisch ausgeschlossen

Noch dramatischer stellt sich die Situation der armutsgefährdeten Haushalte mit Blick auf die Wohnungsangebote dar. Eine Abfrage von Mietwohnungsangeboten in Berlin ergab, dass nur ca. 1.400 von über 17.000 inserierten Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen überhaupt in Frage kommen. Für die schon im Bestand dramatisch unterversorgten Ein-Personen-Haushalte mit monatlichen Einkommen von weniger als 705 Euro gibt es stadtweit ganze 11 Wohnungsangebote. Das sind lediglich 0,2 Prozent der knapp 6.000 Wohnungsangebote von Ein- und Zweizimmer Wohnungen unter 50 Quadratmeter. (→ [Tabelle 4](#))

Die räumliche Struktur der Wohnungsangebote verweist zudem auf eine wachsende Regionalisierung des Mark-

tes. Insbesondere die über 300.000 Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften bekommen den Druck einer ungleichen Stadtentwicklung zu spüren. Im Wohnungsangebot sind ganze Stadtteile in der Innenstadt praktisch schon jetzt Hartz-IV-freie Zonen. So lagen beispielsweise im gesamten Jahr 2011 in Prenzlauer Berg nur 2,6 Prozent aller Wohnungsangebote unterhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft, die von den Jobcentern übernommen werden. Zum gleichen Zeitpunkt waren es in Marzahn etwa 85 Prozent. Steigende Mieten und repressive Sozialgesetzgebung verstärken sich dabei gegenseitig zu einem Segregationsmotor.

Soziale Wohnungsbestände: Fehlanzeige

Auch die durch die Privatisierungsorgien der 1990er und frühen 2000er Jahre auf 270.000 Wohnungen geschröpften Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die etwa 140.000 Sozialwohnungen aus früheren Förderperioden erfüllen den Wohnungsbedarf für preiswerte Wohnungen nicht. Die Rechnung ist relativ simpel: Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen brauchen Wohnungen zu unterdurchschnittlichen Mietpreisen. Solange Sozialmieten über dem städtischen Durchschnitt – und vielfach sogar über den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft – liegen und sich kommunale Wohnungsbaugesellschaften am Mietspiegel orientieren, werden Haushalte mit geringen Einkommen auf der Strecke bleiben.

Der private Mietwohnungsmarkt in Berlin verweist bei der Versorgung von Haushalten mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze auf ein systematisches Marktversagen. Eine soziale Wohnungspolitik muss sich jedoch an der angemessenen Versorgung eben jener Haushalte messen lassen. Neben einem Bestandsschutz der wenigen preiswerten Wohnungsmarktsegmente sind hier vor allem Strategien für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und die Restbestände des Sozialen Wohnungsbaus gefragt.

Andrej Holm

Stadtsoziologe / Humboldt-Universität Berlin

Tabelle 4: Armutsgefährdete Haushalte und Mietwohnungsangebote in Berlin, 2013

	Haushalte in Berlin				
	gesamt	1-Personen	2 Personen	3 Personen	4 und mehr
Anzahl	2.030.500	1.102.700	588.000	186.400	153.300
Anzahl armutsgefährdeter Haushalte	258.500	143.000	75.800	25.400	14.300
Maximale Mietzahlungsfähigkeit (30% des EK)		211 €	409 €	472 €	531 €
Anzahl Mietwohnungsangebote	17.195	5.978	6.194	3.673	1.350
Anzahl leistbarer Wohnungen im Angebot	1.436	11	755	524	146
Anteil leistbarer Wohnungen im Angebot	8,3%	0,2%	12,9%	14,3%	10,8



LÖHNE RAUF
MIETEN
RUNTER

NEUBAU IST NICHT DIE LÖSUNG

WARUM WOHNUNGSNEUBAU DIE WOHNUNGSVERSORGUNG DER MENSCHEN MIT NIEDRIGEN EINKOMMEN ZUR ZEIT NICHT SICHERN KANN.

Das gegenwärtige Problem auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist nicht nur ein Problem der Gesamtmenge der zur Verfügung stehenden Wohnungen. Eine besondere sozialpolitische Zuspitzung erfährt die Situation durch das wachsende Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment. Dem können Neubauten mit höheren Ausgangsmieten nicht abhelfen, sondern dafür wird eine gezielte Strategie zur Erhöhung des Angebots an preiswerten Wohnungen benötigt.

14

Die Zuspitzung auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat eine Reihe von unterschiedlichen Ursachen, die in ihrem Zusammenwirken das Problem ausmachen, und die deshalb bei einer Problemlösung zusammen beachtet werden müssen.

Die Ursachen sind einmal auf der Seite der Nachfrage nach Wohnraum

- die rapide gestiegene und weiter steigende¹ Bevölkerungszahl,
- die noch schneller ansteigende Zahl der Haushalte, weil die Zuwanderer vorwiegend in kleinen Haushalten leben.

Auf der Seite des Wohnungsangebots:

- Die sehr geringen Neubauraten, die nicht einmal den normalen Verlust von Wohnungen durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung oder durch Nutzung als Ferienwohnungen ausgeglichen haben.
- Die enormen Verschiebungen innerhalb der Wohnungsmarktsegmente, bei der die Angebote an preiswerten Wohnungen schnell abgenommen haben zugunsten der Angebote im oberen Segment. Dies entwickelte sich nicht nur durch das Auslaufen der Bindungen im Bestand der Sozialwohnungen und den Verkauf städtischer Wohnungen, sondern in starkem Maße durch die Modernisierung von Altbauwohnungen.
- Schließlich hat die mit der Wohnungsknappheit einhergehende Verteuerung durch enorme Aufschläge bei Neuvermietung in den letzten fünf Jahren zu weiteren Preissprüngen geführt, wodurch neue Wohnungen für viele Haushalte unbezahlbar sind².

Die beiden zuletzt genannten Punkte betreffen besonders die Altbauwohnungen. Dies ist deshalb besonders gravierend, weil die Altbauwohnungen in der Vergangenheit die zweite Säule bei der Versorgung von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen mit preiswerten Wohnungen neben den Sozialwohnungen und den städtischen Wohnungen waren.

Allerdings war selbst Anfang des vorigen Jahrzehnts, als

es einen Wohnungsleerstand gab, das untere Wohnungsmarktsegment nicht entspannt. Das hatte eine vom Senat selbst in Auftrag gegebene Studie gezeigt. Weil in etwa der Hälfte des preiswerten Bestandes Mieter mit höheren Einkommen wohnten, fehlten selbst damals ca. 200.000 preiswerte Wohnungen. Inzwischen ist die Relation weit aus ungünstiger wegen der bereits genannten deutlichen Verringerung der preiswerten Bestände. Die Zahl der Nachfrager mit geringen Einkommen hat sich dagegen nicht verändert, weil im letzten Jahrzehnt die Einkommenszuwächse der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen unterhalb der Inflationsrate lagen.

Damit zeigt sich, dass auf dem Berliner Wohnungsmarkt zwei Problemkomplexe bestehen:

- Das rein quantitative Problem des Mangels an Wohnungen im Vergleich zu den nachfragenden Haushalten,
- das besondere Problem des wachsenden Missverhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage auf dem unteren Wohnungsmarktsegment.

Die Wohnungsproblematik bekommt man nur dann in den Griff, wenn beide Problemkomplexe angegangen werden. Analysiert man von dieser Zielsetzung ausgehend die Initiativen und Pläne des Berliner Senats, so fällt die Konzentration auf den Neubau ins Auge. Zwar wurden auch andere Initiativen ergriffen, wie das Mietenbündnis mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Reaktivierung des Zweckentfremdungsverbots, und die Begrenzung des Mietanstiegs im Bestand und bei der Neuvermietung³. Auch der stärkere Einsatz der sozialen Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) stellt eine gewisse Hilfe dar. Allerdings wird dieses Instrument nicht, wie ursprünglich beabsichtigt, durch den Einsatz einer Umstrukturierungsverordnung zur Begrenzung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und Nutzung des Vorkaufsrechts so weit verstärkt, dass dauerhaft wirksame Eingriffe möglich sind. Diese Maßnahmen, so sinnvoll sie auch sind, lösen aber das dargestellte Problem des Fehlbestandes im unteren Wohnungsmarktsegment nicht. Dadurch wird zwar die weitere Abnahme verringert, aber weder eine langfristige

Sicherung noch gar eine Bestandserhöhung erreicht. Der Berliner Senat setzt nun bei der Lösung des Wohnungsproblems auf ein Neubauprogramm. Das könnte für die beiden genannten Problembereiche, Mangel an Wohnungen insgesamt und Mangel an Wohnungen im unteren Segment, nur dann gleichermaßen wirksam sein könnten, wenn auch in größerem Maße als jetzt geplant, Neubauten mit niedrigen Mieten erstellt würden. Da dies nur mit öffentlicher Unterstützung im Rahmen eines ‚neuen‘ sozialen Wohnungsbaus möglich wäre und der Senat bestenfalls geringe, für das Problem bei weitem nicht ausreichende Mittel dafür bereitstellen will, kann auf diesem Weg die Lücke im unteren Wohnungsmarkt nicht geschlossen werden.

Der Senat und seine Berater sehen das anders und behaupten, auch Wohnungsbau mit hohen Mieten käme direkt auch den unteren Einkommen zugute. Dabei stützen sie sich auf eine auch in der Fachwelt sehr umstrittene These, die ‚Sickertheorie‘⁴. Die geht von der Annahme aus, dass durch einen Neubau mit einer Miete im oberen Mietpreissegment eine Umzugskette in Gang gesetzt würde, die letztlich auch einem armen Mieter eine bezahlbare Wohnung beschaffe. Das soll so ablaufen: Ein reicher Mieter zieht in die neue, bestausgestattete Wohnung und macht eine etwas schlechtere Wohnung frei, in die dann wieder ein etwas Ärmerer einzieht usw. bis zuletzt ein Mieter vom unteren Ende der Einkommensskala eine billige Wohnung erhält.

Ohne auf diese Theorie im Einzelnen eingehen zu können, kann gesagt werden:

1. Die ‚Sickertheorie‘ ist in keiner Untersuchung der letzten Jahrzehnte bestätigt worden. Es wurden lediglich kurze Umzugsketten⁵ festgestellt, bei denen die beteiligten Wohnungswechsler aber stets im gleichen Einkommensbereich blieben. Die unteren Einkommensgruppen profitierten gar nicht.
2. Selbst wenn die ‚Sicker‘-Annahme stimmen würde, käme sie in Berlin dennoch nicht zum Tragen, weil das geplante Neubauvolumen unter dem Anstieg der Haushalte durch Zuzug liegt. Die zusätzlichen Wohnungen werden im Prinzip durch Zuwanderer besetzt, die gar keine alte Wohnung in Berlin frei machen. Das untere Segment geht leer aus.
3. Und selbst wenn wir auch davon absehen, würde der Umfang freifinanzierter Neubauten die Lücke im unteren Segment nicht schließen können, weil die privaten Anbieter nur so viele neue Wohnungen bauen, wie sie zu dem von ihnen berechneten Miet- oder Kaufpreis absetzen können. Fehlen z.B. 10.000 Wohnungen und es gibt nur 5.000 Haushalte, die neue Wohnungen bezahlen können, dann werden auch nur 5.000 gebaut. Andernfalls liefen die Investoren Gefahr, auf ihren Wohnungen sitzenzubleiben oder sie unter Preis abgeben zu müssen.
4. Die derzeitige Realität und Rechtslage verschärft dies Mengenproblem zusätzlich. Den 5.000 einkommensstarken Mietern werden außer Neubauten auch

teuer modernisierte Altbauwohnungen angeboten. Wenn 2.000 sich dafür entscheiden, sinkt die zahlungskräftige Nachfrage nach Neubauwohnungen auf 3.000 und die Lücke zu den benötigten 10.000 wächst auf 7.000. Zudem sind weitere 2.000 preiswerte Wohnungen durch hohe Modernisierungsinvestitionen verloren gegangen.

Schon bei dieser groben Betrachtung zeigt sich, dass die Sicherung einer adäquaten Wohnungsversorgung durch Wohnungsbau nicht zu erreichen ist. Freifinanzierter Neubau kann bestenfalls den Druck auf den Wohnungsmarkt abschwächen. Eine Entspannung im unteren Wohnungsmarktsegment durch Wohnungsbau ist nicht ohne einen hohen Anteil öffentlich geförderter Neubauten möglich. Dies aber wird die finanziellen Möglichkeiten des Senats bei Weitem übersteigen. Es müssen also dringend weitere Initiativen ergriffen werden, den noch bestehenden Bestand an preiswerten Wohnungen zu sichern und auszuweiten. Es ist nicht nur ökonomischer, Bestandswohnungen für die soziale Wohnungsversorgung zu sichern als neu zu bauen. Es könnten zudem diese Bestände auch langfristig preiswert erhalten werden, wenn Ressourcen der Selbstorganisation und Selbsthilfe zusätzlich aktiviert würden. Dazu gehört die Begrenzung der Aufwertung von preiswerten Bestandswohnungen ebenso wie die langfristige Sicherung der letzten noch vorhandenen Sozialwohnungen durch neue Bewirtschaftungsmodelle, die geeignet sind, die unsoziale Mietendynamik der degressiven Abschreibung zu beenden und die Wohnungen auch über den jetzt festgelegten Auslauf-fristen für eine soziale Wohnungsversorgung zu sichern.

(Siehe Kuhnert in dieser Broschüre)

Die MieterInnen am Kotti

- Soziale Lage und Mietbelastung

Die soziale und ökonomische Lage der MieterInnen am Kottbusser Tor, ihre Wohnverhältnisse und Mietbelastungsquoten sind bisher nicht wissenschaftlich untersucht, weil es bisher keine spezielle Sozialstudie zu den betreffenden Wohnblocks gibt. Bekannt ist allerdings, dass die Mieten in den Wohnungen aufgrund der regelmäßigen Erhöhungen im Zuge der degressiven Abschreibung inzwischen über 6 €/m² liegen. Während die Mieterinitiative Kotti & Co davon ausgeht, dass die Mehrheit der Bewohner sehr niedrige Einkommen haben, da über die Hälfte der Haushalte von Hartz IV abhängig sei, werden diese Einschätzungen bezweifelt. Nur ein kleinerer Teil sei arm, der größere Teil habe eine Einkommenssituation, die sie in die Lage versetze, die Mieten zu zahlen. Anhand zugänglicher Statistiken lässt sich aber zeigen, dass die Einschätzungen von Kotti & Co plausibel sind. So liegt der Anteil der Hartz IV-Empfänger im Wahlbezirk 207 mit über 40% der unter 65jährigen doppelt so hoch wie der Berliner Durchschnitt, obwohl zu diesem Wahlbezirk speziell mit dem Wohnblock, der durch Planufer, Böckh- und Graefestraße begrenzt wird, Wohnlagen mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen einbezogen sind. Es ist also mit Sicherheit davon auszugehen, dass in den Wohngebäuden

aus den 70er Jahren deutlich über die Hälfte der Haushalte von Hartz IV abhängig ist.

Dass auch die Einkommenssituation der übrigen MieterInnen dort deutlich unterdurchschnittlich ist, zeigt sich bei der Betrachtung der ökonomischen Lage der Bewohner in vergleichbaren Wohnungsbeständen, die sich aus den Sozialstudien zum Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36) ablesen lässt. Deren Einkommensniveau liegt im Schnitt ca. 15% unter dem Berliner Niveau und damit überwiegend im Bereich der WBS-Berechtigung.

Die Warmmietbelastung dieser Bewohnergruppe – ohne Transferempfänger – beträgt 34%, trotz unterdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauchs – oft durch Überbelegung. Das ist über dem Berliner Durchschnitt und deutlich zu viel für Haushalte mit einem derart geringen Einkommen. Auffällig ist dabei, dass nicht nur die Nettokaltmieten in diesen Wohnungsbeständen, sondern auch die kalten Betriebskosten deutlich über dem Gebiets- und dem Berliner Durchschnitt (um 40 Ct./m²) liegen.

MieterInnen am Kottbusser Tor können bereits die jetzigen Mieten nur unter unakzeptablen Einschränkungen ihres sozialen Lebens und der Wohnverhältnisse aufbringen.

Es zeigt sich, dass ohne bewusste, aktive Erhöhung des Bestandes an Wohnungen in einem Mietpreisbereich am unteren Durchschnitt des Berliner Mietspiegels,

die Wohnungsversorgung der großen Gruppe der Berliner MieterInnen mit niedrigen Einkommen wie am Kottbusser Tor nicht sichergestellt werden kann. Die schlichte Hoffnung, hochpreisige Neubauten könnten ‚irgendwie‘ nach unten durchsickern ist nicht nur falsch sondern fatal.

Sigmar Gude

TOPOS/ Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung

Fussnoten:

1 In 2012 um ca. 50.000.

2 Ein besonders eindringliches Beispiel ist Nordneukölln. Noch 2007 ein Gebiet mit deutlich unterdurchschnittlichen Mieten mit bezahlbaren Wohnungsangeboten für Niedrigverdiener und Migranten deutlich unter dem Mietspiegel werden jetzt bei Neuvermietungen fast so hohe Mieten gefordert wie in den Nachbarbezirken, die deutlich über dem Mietspiegel liegen.

3 Hier könnte die in den Koalitionsverhandlungen angedachte Begrenzung der Neuvermietungsrenten eine reale Hilfe darstellen.

4 Zuletzt hat sich der Leiter des ‚Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu)‘ gegen die ‚Sickertheorie‘ ausgesprochen.

5 Im Schnitt lediglich ca. drei Umzüge pro neu erstellte Wohnung. Das ist zuwenig, um mit einer Umzugskette auch Haushalte aus dem unteren Einkommenssegment zu erreichen.



DIE VERDAMMTEN DIESER STADT – KDU IN BERLIN

DIE WOHNUNGSPOLITISCHE LAGE DER H4-HAUSHALTE, ANSATZPUNKT MIETENPOLITISCHER KÄMPFE

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden momentan nur diejenigen glücklich, denen der Preis egal ist oder die an Wohneigentum verdienen wollen. Für BerlinerInnen, die zu HartzIV verdammt sind (H4-Haushalte) ist die Lage trostlos, wie ich aus langjähriger Beratungstätigkeit sagen kann. Die soziale Lage der HartzIV-er, vor allem wenn sie diesem System repressiver Observanz länger ausgesetzt sind, insbesondere alleinerziehende und lebensältere Menschen, wird durch die Mietensituation der Stadt verschärft. Der Belastungsfaktor Nr. 1 ist eindeutig und mit Abstand die Wohnung, im Verwaltungsdeutsch treffend als „Unterkunft“ bezeichnet, oft mit schlechtestem Erhaltungszustand, hohen Nebenkosten - und trotzdem steigen die Preise.

Trotz einer kostenbedingten Umzugswelle 2008 bis 2012 müssen heute ca. 100.000 H4-Haushalte in Berlin den öffentlich nicht gedeckten Teil der Miete anderweitig aufbringen: Sei es von den gewährten Lebenshaltungskosten (sog. Regelsatz), durch Minijobs, oder durch undokumentierte Arbeit. Denn zu den aus der Sicht des Berliner Senates „angemessenen“ Kosten sind in Berlin kaum Wohnungen für Umzüge verfügbar. Marginalisiert, vereinzelt, traumatisiert, hungrig, der Gängelung der sogenannten Leistungsträger-Verwaltungen ausgesetzt - da bleibt kaum noch Kraft zur Gegenwehr, höchstens zu gelegentlichem Aufbegehren. Da traut mensch sich nicht mehr unter andere Menschen, schottet sich selbst ab. Inwieweit nützt diese Entwicklung den Verantwortlichen?

Die etablierte mietenpolitische Debatte schwadroniert von Neubau und energetischer Sanierung. Die mietenpolitische Bewegung redet von „Gentrifizierung“. Von H4-ern redet niemand. Völlig unbeachtet bleibt, daß gerade die Wohnungssituation einkommensschwacher Haushalte strategische Ansatzpunkte bietet, der allgemeinen Preisentwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Mit der Durchsetzung von HartzIV gelang der Bundesregierung 2005 die Etablierung eines breiten Niedriglohnsektors und eine Senkung der Reallöhne. Heute wird mit den „Kosten der Unterkunft“ über die Lebensbedingungen der ärmeren Hälfte Berlins entschieden.

I. Die Marktlage

Etwa 25% der Berliner Miethaushalte gelten als „einkommensschwach“. Ende 2012 waren es 417.000. Davon wurden 320.000 von den Jobcentern verwaltet (SGB II) und 24.000 über die bezirklichen Sozialämter (SGB XII außerhalb von Einrichtungen). Für beide Gruppen werden die „Kosten der Unterkunft“ (KdU) in Berlin in der sog. Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV) und der zugehörigen Ausführungsvorschrift Wohnen (AV Wohnen) durch den Sozialsenat identisch geregelt. Hinzu kommen

noch 35.000 Haushalte mit Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, sowie 38.000 Haushalte, die Wohngeld erhalten. Für die Mietsubvention all dieser Haushalte werden in Berlin pro Jahr ca. 1,6 – 1,8 Mrd. € aufgewandt. Genauer ist schwer zu erfahren, offenbar soll verdeckt werden:

- 1) wie sich die Mietaufwendungen der sog. Transferleistungs-Haushalte in Berlin real entwickeln, bzw. in Berlin verteilt sind;
- 2) daß die Mietsubvention hinter der Marktentwicklung seit 2009 zurückbleibt, Mieten zunehmend nicht mehr durch die Subvention gedeckt sind und dies zur Verdrängung hauptsächlich aus dem Innenstadtring führt;
- 3) daß der Senat die seit 2011 die unter diesem Titel gestiegenen Bundessubventionen anderweitig verausgabt (KdU SGB II +180 Mio. €, SGB XII/4. Kap. 400 Mio. €).

Der Senat verwendet in den letzten Jahren die stufenweise angestiegene Bundesbeteiligung in Höhe von ca. 400 Mio. € nicht für Wohnungszwecke von Transferleistungs-Haushalten. Das ist legal, aber nicht legitim. Wir fordern deshalb eine jährliche, solide und öffentliche Berichterstattung zur Wohnungsmarktlage einkommensschwacher Haushalte.

II. Die Perspektive

Im gesamten Innenstadtbereich wird der Verdrängungsdruck auf die einkommensschwachen Haushalte zunehmen, angesichts der aktuellen Marktdynamik besonders im nördlichen Neukölln bis Kreuzberg. Neben der konventionellen Mietenprogression entlang des Mietspiegels wirken sich in der Innenstadt insbesondere Investitionen in denkmalgeschützte Immobilien aus. In diesen – bislang aus Kostengründen vernachlässigten – Beständen wohnen häufig einkommensschwache Haushalte.

Bislang ist der Bezug von Grundsicherung im Alter nach SGB XII hauptsächlich ein Phänomen ehemaliger Westbezirke. Hintergrund ist, daß insbesondere weibliche Erwerbstätige der ehemaligen DDR weitgehend kontinu-

ierliche Erwerbsbiografien aufweisen. Zunehmend aber wirkt sich die Langzeitarbeitslosigkeit im Osten ab 1990 aus. Ganze Gruppen wechseln vom SGB II ins SGB XII. Erschwerend kommt hinzu, daß der durchschnittliche Kostenaufwand für seniorengerechtes Wohnen höher ist, als im SGB II (behindertengerecht, barrierefrei). In diesem Bereich gibt es nicht mal im Ansatz eine staatliche Planung. Trotz diverser obergerichtlicher Entscheidungen werden in Berlin die sog. besonderen Bedarfe nach § 35a SGB XII im KdU-Bereich vollständig ignoriert.

Ende 2009 verteilten sich „überziehende“ KdU-Haushalte etwa gleichmäßig über das Stadtgebiet. Heute gibt es in den Außenbezirken kaum noch Leerstände (ca. 2,5 %), und es ist unbekannt, wie viele Wohnungen unterhalb der KdU-Angemessenheitsgrenzen neuvermietet werden. Für Haushalte, die ihre Wohnung wegen des Einkommens aufgeben müssen, wird absehbar nicht nur in der Innenstadt, sondern auch in den Außenbezirken kein bezahlbarer Wohnraum verfügbar sein. Da das Angebots-Mietniveau im Berliner Umland in etwa dem der Außenbezirke vergleichbar ist, werden diese Haushalte in die äußeren Regionen Brandenburgs verdrängt.

III. Kostensenkungsverfahren:

Die Jobcenter machen die Drecksarbeit

Wenn die Wohnkosten die „Angemessenheitsgrenze“ übersteigen, tritt das Jobcenter auf den Plan. Dem betroffenen Haushalt werden 6 Monate Zeit gegeben, die Kosten zu senken: Durch Verhandlungen mit dem Vermieter (!!!); durch Aufnahme eines zahlenden Untermieters; durch Umzug in eine preisgünstigere WE, oder indem der die Angemessenheitsgrenze übersteigende Betrag aus eigener Tasche bezahlt wird. In den meisten Fällen frieren die JC die KdU nach 6 Monaten exakt auf der Höhe der Angemessenheitsgrenzen ein.

Zahlen gibt es hier nur für die Haushalte, die ALG II beziehen, und auch erst ab 2010. Insgesamt erhielten (Stand September 2011) 99.148 Haushalte (somit 31 % aller SGB II-Haushalte) KdU oberhalb der KdU-Grenzen. Die JC haben 2010 insgesamt 71.187 „Aufforderungen zur Kostensenkung“ ausgesprochen, 2011 waren es 65.511 Aufforderungen. Nicht verlangt wurde eine Kostensenkung 2010 von 11.400 Haushalten, 2011 von 21.923 Haushalten.

2010 wurden 25.123 Haushalte als „Härtefälle“ anerkannt, 2011 waren es 36.335 Haushalte. Die dann folgende Anhebung der Angemessenheitsgrenze um 10 % ist keineswegs ausreichend. Auch viele Härtefall-Haushalte zahlen noch aus eigener Tasche drauf.

Durch Kostensenkungsverfahren bedingte Umzüge zählte die Verwaltung 2010 nur bei 1.195 und 2011 bei 1.313 Haushalten. Sowohl der rot-rote, wie der heutige rot-schwarze Senat rühmen die geringe Zahl von Zwangsumzügen. Also alles kein Problem? Nein, es läuft nur anders: Wenn die JC das Geschirr erst mal zertöppert haben (keine volle KdU-Übernahme), kommt der Haushalt irgendwann in finanzielle Probleme: Mietschulden. Die Gerichte ermöglichen die Zwangsräumung. Bei zwei ausstehenden Monatsmieten kann der Vermieter fristlos kündigen. Falls der Mieter nicht auszieht, wird eine Räumungsklage

beim Amtsgericht (AG) angestrengt. Dieses unterrichtet zwar das zuständige Sozialamt und/oder JC (§ 22 Abs. 9 SGB II sowie § 36 Abs. 2 SGB XII), allerdings ohne Folgen. Falls der Mieter nicht schon bis dahin geflüchtet ist, wird er nun per Gerichtsvollzieher zwangsgeräumt.

2009 soll es in Berlin 9.072 und 2010 genau 9.934 Räumungsklagen gegeben haben. Die Gerichtsvollzieher versandten 2009 5.021 Räumungsmittelungen, 2010 waren es 5.603. Nicht erfaßt wird, wenn Haushalte bereits nach fristloser Kündigung durch den Vermieter ohne die Räumungsklage abzuwarten ausziehen. Allein in Friedrichshain sind nach unserer Schätzung seit 2009 auf diese Weise ca. 2.500 Haushalte ‚entsorgt‘ worden.

Nach Ansicht des Berliner Sozialsenators Czaja, gibt es mit der neuen WAV (Mai 2012) kein Verdrängungspotenzial. Im Auftrag des Berliner Mietervereins hat das Institut TOPOS Stadtforschung im Mai 2012 eine Untersuchung zur WAV vorgelegt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass auch die neuen, minimal angehobenen WAV-Werte von mindestens 70.000 Haushalten überschritten werden, und eine reale Verfügbarkeit von im Sinne der WAV ‚angemessenem‘ Wohnraum zudem „faktisch ausgeschlossen“ ist.

IV. Kritik der WAV

1) Die Angemessenheitsgrenzen der WAV sind zu niedrig. Der Berliner Mieterverein schlägt deutlich höhere Werte vor, wobei ein Mietpreis nettokalt von 6,- €/qm für 1-2-Personenhaushalte und von 5,21 €/qm für Mehrpersonenhaushalte zugrunde gelegt wird.

2) Ein Mietspiegel ist, entgegen der Rechtsprechung des BSG, keine geeignete Grundlage, um die Kosten der Unterkunft sachgerecht zu bestimmen. Denn der Mietspiegel bildet keine Angebotsmieten ab, sagt nichts aus über die reale Verfügbarkeit von Wohnraum und berücksichtigt die unterschiedlichen Teil-Wohnungsmärkte nicht.

3) Keine Berücksichtigung von „Personen mit besonderen Bedarfen“ nach § 35a SGB XII (z.B. behindertengerechter Wohnraum), wie kürzlich das LSG Berlin-Brandenburg und das Bundessozialgericht festgestellt hat. Für das SGB XII ist die WAV schon außer Kraft.

4) Die Einführung von sog. Quadratmeter-Höchstmieten ist in Berlin problematisch. Aufgrund der Marktsituation müssen H4er oft in winzigen Wohnungen leben, die trotzdem überteuert sind, wenn man den Mietpreis auf den Quadratmeter umrechnet. Das ist nach WAV unzulässig, auch wenn die Angemessenheitsgrenze an sich nicht überschritten wird.

V. Was tun?

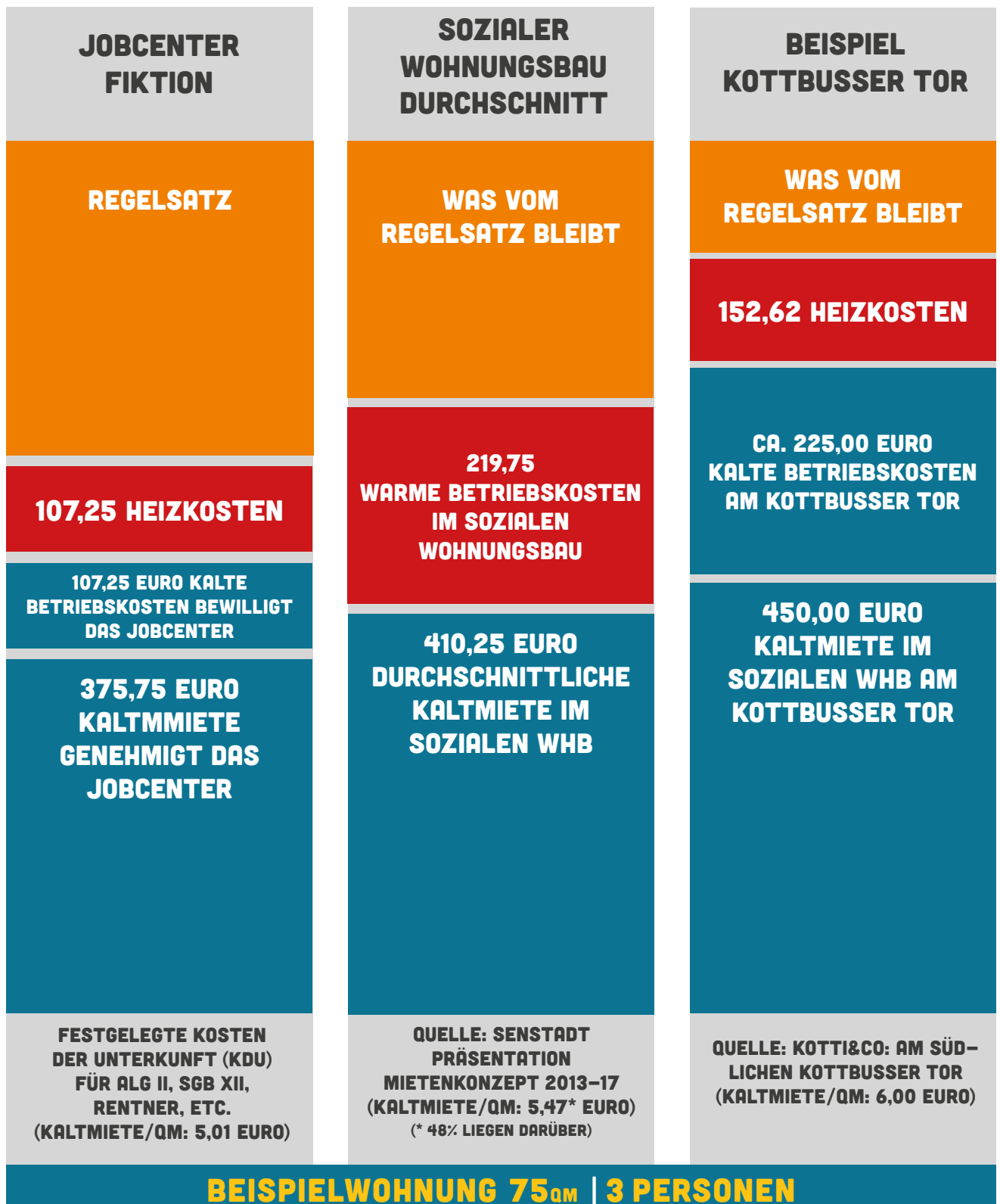
Bisher wurden die rechtlichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft. Dem Bundessozialgericht (BSG) wurde noch nie vorgetragen, wie die Wohnungsmarktsituation in Berlin konkret aussieht. Leider hat sich auf diesem Hintergrund eine verfestigte BSG-Rechtsprechung herausgebildet. So wird das gesamte Stadtgebiet als Bezugsbasis angesehen, weil es ja verkehrsmäßig so gut vernetzt ist, dass ein Umzug nach Spandau oder Marzahn nicht unzumutbar wäre. Eine Betrachtung von Teilwohnungs-

märkten sei nicht erforderlich, obwohl der Gesetzgeber dies ausdrücklich zulässt. Zudem wird der Bezug auf den Mietspiegel anerkannt.

Will man die WAV vom Kopf auf die Füße stellen, ist man gezwungen, diese BSG-Rechtsprechung durch entsprechenden Sachvortrag zu erschüttern. Möglich wäre eine Normenkontrollklage nach § 55a SGG. Diese Möglichkeit gibt es seit April 2011. Die WAV ist die erste Satzung, die auf diese Weise überhaupt angreifbar ist. Das Ganze ist juristisches Neuland. Es liegt auf der Hand, dass eine der-

artige Klage weniger sozialrechtlich, als mietenpolitisch geführt werden muss. Um hier Erfolg zu haben, bedarf es entsprechender Anwaltsteams, Gutachten und öffentlicher Unterstützung des Verfahrens.

Michael Breitkopf
Sozialberatung Friedrichshain







DAS KOSTENMIETENPROBLEM

KOSTENMIETEN, EIGENKAPITALVERZINSUNG UND AUFWENDUNGSZUSCHÜSSE – DAS SYSTEM DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS IN BERLIN

Der Soziale Wohnungsbau ist in Berlin ein Skandal. Seit Jahrzehnten sind Unsummen öffentlicher Gelder in seine Subventionierung geflossen, auch heute noch wendet Berlin rund 400 Mio. Euro pro Jahr auf. Trotzdem liegen die im Sozialen Wohnungsbau verlangten Mieten häufig über dem Mietspiegel. In vielen Fällen sind die Wohnungen so teuer geworden, dass die verlangten Mieten nicht einmal mehr von den Jobcentern bezahlt und die MieterInnen zum Umzug gezwungen werden. Wie kommt das? Warum ist die Miete trotz öffentlicher Förderung so hoch? Wie entstehen „Kostenmieten“ und wer verdient an ihnen?

22 Die Doppel-Betrachtung des Sozialen Wohnungsbaus

Um zu verstehen, warum und wie im Sozialen Wohnungsbau die Mieten steigen, wer eigentlich bezahlt und wer profitiert, muss man zwei verschiedene Perspektiven einnehmen. Wir wollen diese hier als „Förderperspektive“ und als „Wirtschaftlichkeitsperspektive“ bezeichnen. Die „Förderperspektive“ ergibt sich aus der Systematik der Förderung und den Gesetzen zum Sozialen Wohnungsbau und stellt im Wesentlichen die Sicht des Staates dar. Die „Wirtschaftlichkeitsperspektive“ spiegelt die Sicht der EigentümerInnen wider und macht die „Rentabilität“ einer Investition deutlich. Aus der Sicht der MieterInnen sind beide Perspektiven wichtig, denn sie bestimmen in ihrer Wechselwirkung letztendlich die Mietentwicklung.

Die „Förderperspektive“

Für die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus gibt es einen ganzen Wust an Gesetzen, die im Einzelnen regeln, was im Sozialen Wohnungsbau erlaubt ist, welche Kosten vom Staat, welche von den EigentümerInnen und welche von den MieterInnen übernommen werden und wie dies zu geschehen hat.

Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus läuft dabei im Prinzip wie folgt: Zunächst kauft ein/e InvestorIn (oder eine Investitionsgesellschaft) ein Grundstück und errichtet darauf ein Haus. Hierfür nimmt sie eigenes Geld in die Hand, das sog. Eigenkapital, sowie Kredite bei Banken (Fremdmittel), für die sie Zinsen zahlen muss. Die Rückzahlung der Kredite erstreckt sich in der Regel über mehrere Jahrzehnte. Sowohl die Zinskosten, die die EigentümerInnen an die Bank(en) zahlen, als auch eine Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital gelten als „Kapitalkosten“.

Eigenkapitalverzinsung
+ Zinsen für Fremdmittel
= Kapitalkosten

Ist das Haus fertig, entstehen „Bewirtschaftungskosten“. Diese setzen sich zusammen aus „Abschreibungskosten“, mit denen der im Verlauf der Förderzeit durch Alterung und Abnutzung entstehende Wertverlust des Hauses kalkulatorisch aufgefangen werden soll aus Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, sowie einem Puffer für evtl. Mietausfälle.

Abschreibung
+ Verwaltungskosten
+ Instandhaltungskosten
+ Mietausfallwagnis
= Bewirtschaftungskosten

Aus Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten wird die sogenannte Kostenmiete gebildet. Dieses liegt im Durchschnitt bei 13,-€ pro Quadratmeter, also deutlich über dem, was privat finanzierte Wohnungen auf dem freien Markt vor 20 oder 30 Jahren gekostet haben.

Kapitalkosten
+ Bewirtschaftungskosten
= Kostenmiete

Der Löwenanteil der Kostenmiete ergibt sich aus den Finanzierungskosten, also aus den Zinsen der Banken und der garantierten „Eigenkapitalverzinsung“ der EigentümerInnen. Die Kostenmiete wird dabei zu Beginn der Förderung festgelegt. Im Klartext heißt das: Entscheidend für die Miete im Jahr 2012 in einem 1977 erbauten Haus sind nicht tatsächliche Kosten im Jahr 2012 oder die Miete vergleichbarer Wohnungen im Jahr 2012, sondern die Annahmen aus dem Jahr 1977!

Da von Anfang an klar war, dass eine Miete von 13,- € nicht nur für Geringverdienende unbezahlbar ist, zahlt der Staat über den Zeitraum der Förderung „Aufwendungshilfen“. Mit ihnen wird die Miete auf das Niveau der „Sozialmiete“ herunter subventioniert. Entscheidend ist

dabei, dass die Aufwendungszuschüsse „degressiv“ gestaltet werden. Sie sinken von Jahr zu Jahr. Im Gegenzug steigt die Miete programmgemäß (i.d.R. um 0,13 €/qm p.a.). Mitsteigerungen sind also im Sozialen Wohnungsbau fest einprogrammiert und dienen der Senkung des Förderaufwandes.

Kostenmiete = Aufwendungshilfen + Sozialmiete

Fasst man die Fördersystematik zusammen, gibt es also zwei Antworten auf die Frage, warum die Sozialmieten so hoch sind. Beide sind richtig:

- a) die Mieten steigen, weil der Staat seine Förderung zurückschneidet.
- b) die (Kosten)Mieten sind hoch, weil die Kapitalkosten, also die Zinsen der Banken und die Eigenkapitalrendite der EigentümerInnen, so hoch sind.

Wie in einem System kommunizierender Röhren sind Bankenzinsen, öffentliche Subventionen und Mieten dabei miteinander verbunden. Dabei gilt, was zu Anfang der Förderung vereinbart wurde.

Kapitalkosten + Bewirtschaftungskosten = Aufwendungszuschüsse + Sozialmiete

Die „Wirtschaftlichkeitsperspektive“

Die bis hier dargelegte Förderperspektive ist vor allem für MieterInnen und Staat entscheidend, da Mieten und Subventionen für lange Zeit festgelegt werden. Für die EigentümerInnen kommen jedoch noch ganz andere Gesichtspunkte hinzu, die am Ende dafür sorgen, dass eine Investition in Sozialwohnungen zum guten Geschäft wird. Die Kalkulationen der EigentümerInnen sind dabei nicht öffentlich, sie können sich je nach den wirtschaftlichen Hintergründen verschiedener EigentümerInnen unterscheiden und sie können sich auch im Förderzeitraum (30-40 Jahre) ändern.

Von Bedeutung für die Gewinnaussichten im Sozialen Wohnungsbau sind vor allem folgende Gesichtspunkte:

1) Steuerabschreibungen: Um InvestorInnen nach Westberlin zu locken, gewährte der Bund bis 1991 Sonder-Steuerabschreibungen. Wer sein Geld in einen Sozialwohnungsbau in Westberlin steckte, konnte die dabei entstehenden Kosten von der Steuer absetzen und so seine Steuerschuld gegen Null drücken. Vor allem für Besserverdienende, die auch mehr Steuern zahlen, war das ein Super-Geschäft. „Verlustzuweisungen“ von 200 % und mehr waren nicht selten und so erhielt jeder Investor, der sein Geld steuerbegünstigt in Sozialwohnungen gesteckt hatte, seinen Einsatz vom Finanzamt zurück. Damit konnte der Eigenkapitaleinsatz komplett aus der Steuer finanziert werden - und mit ihm die vom Gesetz gewährleistete „Eigenkapitalverzinsung“. Die Steuerersparnisse brachten also sogar noch 4,5 bis 6 % Rendite ein!

Obwohl diese indirekte Subvention eine wesentliche Bedeutung für die Bereitschaft hatte, sich im Sozialen Wohnungsbau zu engagieren, spielt sie für die Berech-

nung von Mieten und Aufwendungszuschüssen in der Fördersystematik keine Rolle. Vielmehr wird so getan, als handle es sich dabei um die Privatangelegenheit der Investoren.

2) Sichere Rendite: Ein zweiter Grund, der Investitionen im Sozialen Wohnungsbau lukrativ machte, ist die vom Staat gewährte langfristige Sicherheit. Da Aufwendungshilfen und Mieten zu Beginn der Förderung festgelegt werden und eine Eigenkapitalrendite von 4 bzw. 6,5% (bei Eigenkapitaleinsatz von mehr als 15% der Finanzierungssumme) als Bestandteil der „Finanzierungskosten“ angesehen wird, haben InvestorInnen über einen Zeitraum von über 30 Jahren eine Rendite garantiert. Diese Rendite ist auch garantiert, wenn das allgemeine Zinsniveau sinkt (wie es z.B. gegenwärtig der Fall ist) und sie ist, da der Staat im Gegensatz zu einer Bank nicht pleite gehen kann, außerordentlich sicher.

3) Ablösung von Bankkrediten durch Eigenkapital. Dabei kann die Eigentümerin z.B. einen Kredit vorzeitig ablösen und das an seiner Stelle eingesetzte Eigenkapital nach den oben beschriebenen Förderrichtlinien mit bis zu 6,5 % verzinsen. Zieht man in Betracht, dass das allgemeine Zinsniveau aktuell deutlich niedriger liegt, kann das ziemlich attraktiv sein.

Eine zweite Möglichkeit besteht in der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Darlehen. Der Eigentümer wird damit kostengünstig einen Teil der Bindungen los und kann jede zweite Wohnung frei vermieten. Dies trifft allerdings auch das Interesse des Staates; denn er hat vorzeitig Geld in der Kasse und muss nicht noch 20 Jahre warten, bis auch die letzten Tilgungsraten abbezahlt sind. Und die dritte Möglichkeit besteht schließlich im Verkauf: falls der/die EigentümerIn genug Vorteile kassiert, oder kein Interesse mehr an dem Geschäft mit Sozialwohnungen hat, kann er/sie die Immobilie verkaufen. In dem Fall würden sie noch ein letztes Mal eine nicht unbeträchtliche Summe einstreichen (aktuell etwa 900 bis 1.150 €/qm). Die KäuferInnen auf der anderen Seite würden nur einen vergleichsweise niedrigen Betrag finanzieren müssen und trotzdem alle zu Förderbeginn vereinbarten Vorteile genießen.

Wer verdient am Sozialen Wohnungsbau?

Wie sich zeigt, hat eine Investition im Sozialen Wohnungsbau also für InvestorInnen eine ganze Reihe von Reizen: sie ist sicher, sie bringt Steuervorteile und eine gute Rendite ist garantiert. Im Laufe der Zeit können sich sogar zusätzliche Gewinnmöglichkeiten erschließen. Die Logik der Kostenmiete garantierte den EigentümerInnen in den meisten Fällen über 30 Jahre einen hohen Gewinn. Auch für Banken ist der „Soziale Wohnungsbau“ attraktiv. Über die durch öffentliche Aufwendungszuschüsse und Mieterhöhungen finanzierten Zinszahlungen erhalten sie krisensicher das Doppelte bis Dreifache des Darlehensbetrages zurück.

Für den Staat sieht die Sache anders aus. Hier werden Mieten und Aufwendungshilfen langfristig festgelegt. Eine Änderung der Umstände, z.B. geringere Zahlungskraft der MieterInnen, kann hier nicht geltend gemacht

werden. Um die in den Förderrichtlinien vorgegebenen Mietsteigerungen zu verringern, hat das Land Berlin in den 1990er und 2000er Jahren sogar noch zusätzliche Fördergelder an die EigentümerInnen bezahlt.

Erst gegen Ende der Förderung ändern sich die Spielregeln. Der Status „öffentlich gefördert“ bleibt auch nach dem Förderzeitraum bestehen, solange bis die von der landeseigenen Investitionsbank Berlin ausgereichten Darlehen vollständig zurückgezahlt sind. In dieser „Rückzahlphase“ des Sozialen Wohnungsbaus entdeckt der Staat sein Interesse an den tatsächlichen Kosten der EigentümerInnen. Die aktuell geltenden Verordnungen sehen vor, dass jede Ersparnis auf Eigentümerseite zur schnelleren Abzahlung der öffentlichen Darlehen genutzt wird. Eine durch die geringeren Kosten mögliche Mietentlastung ist in den sogenannten „Tilgungsplänen“ nicht vorgesehen. Hohe Miete heißt also auch hohe Tilgung, d.h. hohe Rückflüsse an den Landeshaushalt.

Sozialmiete

- Bewirtschaftungskosten
- Kapitalkosten
- = Tilgung der Aufwendungsdarlehen

Alle Einsparungen auf der Eigentümerseite z.B. durch Umschuldungen der Kredite müssen nun direkt in die Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen gesteckt werden. Dabei müssen die EigentümerInnen nicht nur auf die Anrechnung der bisher getilgten Kredite verzichten, auch die Eigenkapitalverzinsung wird auf das Niveau zu Beginn der Förderung zurückgesetzt.

Wenn zwei gewinnen, ist der Dritte immer der Mieter

Wenn man den Sozialen Wohnungsbau in Berlin über die Zeit betrachtet, fallen also zwei sehr unterschiedliche Phasen auf: In den ersten 30 Jahren der Förderung garantierte die „Kostenmiete“ den EigentümerInnen eine hohe Rentabilität und die Finanzierungslast für die damit erwirtschafteten Gewinne wurden zwischen MieterInnen und SteuerzahlerInnen hin und her geschoben. Mit dem Eintritt in die Rückzahlphase ändert sich das grundlegend: Die exorbitanten Gewinnmöglichkeiten der Eigen-

tümerInnen werden nun begrenzt, um einen möglichst großen Teil der Mietzahlungen in die Tilgung der Aufwendungsdarlehen zu leiten. Statt in die Taschen der Eigentümer fließen die Rückflüsse aus hohen Mieten jetzt zusehends in den Landshaushalt. Während Staat und EigentümerInnen also in der Frage wer zahlt und wer kassiert die Rollen wechseln, bleibt für die MieterInnen vieles gleich und die Mieten steigen „planmäßig“ Jahr für Jahr.

Die SozialmieterInnen Berlins werden damit zur Finanzierung der Haushaltslöcher herangezogen und diese Konstellation erklärt auch, warum es kein staatliches Interesse an einem Mietenstop im Sozialen Wohnungsbau gibt. Im Ergebnis zahlen SozialmieterInnen heute vielerorts eine Miete, die über dem Mietspiegel liegt (Am Kottbusser Tor ca. 6,-€, Mietspiegeldurchschnitt 5,21€).

„Sozial“ ist an dem „Sozialen Wohnungsbau“ also nur wenig. Der „Soziale Wohnungsbau“ ist eher ein schlecht organisiertes, teures und kaum nachhaltiges Wirtschaftsförderprogramm, das zuerst EigentümerInnen und Banken auf Kosten von SteuerzahlerInnen und MieterInnen sichere Gewinne ermöglicht, danach hohe Mieten zur Haushaltskonsolidierung nutzt und anschließend ohne Effekte nach Ablauf der Förderzeit komplett verpufft. Hier muss grundlegend etwas geändert werden. Dafür muss aber nicht mehr nur über Kosten und Mieten, sondern auch über Gewinne und Renditen geredet werden.

AG Kostenmiete / November 2012



BEISPIELHAUS: KOSTETE CA. 2 MIO EURO IM BAU (1977)

85% FREMDKAPITAL UND 15% EIGENKAPITAL

KOSTENMIETE: Die durchschnittliche Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau liegt bei 13,- Euro. Entsprechend höher sind dann die Fördersummen und die Bankengewinne.

BILANZ – WIE OFT WURDE DAS HAUS VON WEM AN WEN NACH 35 JAHREN BEZAHLT:



MIETER: - 2,66 MIO



STAAT: -3,48 MIO

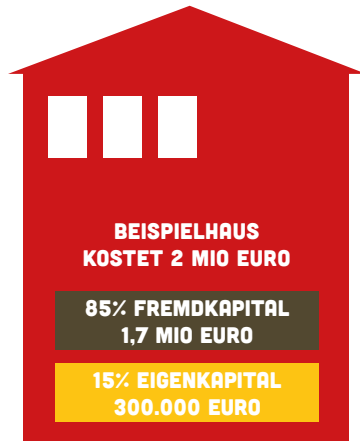


BANKEN: +2,3 MIO



EIGENTÜMER: + 2,5 MIO

**0 (1977)
BEWILLIGUNG
& BAU**



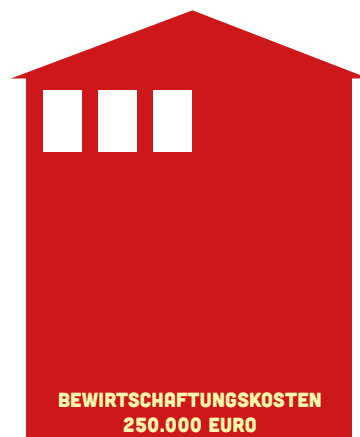
**1-15 (1978-1992)
GRUND-
FÖRDERUNG**



**16-30 (1993-2007)
ANSCHLUSS-
FÖRDERUNG**



**31-35 (2008-2012)
RÜCKZAHLPHASE
(ERSTE 5 JAHRE)**



„BERLINER VERHÄLTNISSE“: 10.000 EURO MIETE FÜR EINE 50 QM GROSSE SOZIALWOHNUNG

In München, Hamburg oder Frankfurt mag man es für einen Aprilscherz halten - in Berlin ist es die Realität: Der Vermieter einer im Fanny-Hensel-Kiez gelegenen Sozialwohnung erhöht die Kaltmiete auf das 2½-Fache des Bisherigen - und zwar rückwirkend für 27 Monate. Will der Mieter weiter wohnen bleiben, soll er im April das 22-Fache einer Monatsmiete bezahlen. Das sind für die 50,46 qm große Sozialwohnung 9.960,66 €.

Das extreme Beispiel im Fanny-Hensel-Kiez am Anhalter Bahnhof zeigt, welcher Willkür die Mieterinnen und Mieter im Sozialen Wohnungsbau Berlins mittlerweile ausgesetzt sind. Doch wie kommt es überhaupt hierzu?

26 **Wegfall der Anschlussförderung - Die Problemverlagerung auf die Mieterinnen und Mieter.**

Im Jahr 2003 beschloss der Berliner Senat, aus der Anschlussförderung, einer auf Dauer angelegten Mietsubventionierung von 28.000 Sozialwohnungen, auszuweichen. Und dies - entgegen warnender Stimmen - ohne jeden Kompromiss. Wirksame Vorkehrungen zum Schutz der betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden hierbei nicht getroffen. Obwohl für die Wohnungen gegenwärtig keine Fördermittel mehr gezahlt werden, bleibt der Status „öffentlich gefördert“ für weitere Jahrzehnte erhalten. Dies ist in der Förderrichtlinie festgelegt, die zum Zeitpunkt der Bewilligung der Mietsubventionierung galt. Die Höhe der Miete richtet sich daher weiterhin nach dem für Sozialwohnungen geltenden Kostenmietensystem und nicht nach den im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerten Vorschriften über die ortsübliche Vergleichsmiete.

Mittlerweile zählen die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Sozialwohnungen zu den teuersten Mietwohnungen Berlins. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die entfallenen Mietsubventionen nun durch die Mieterinnen und Mieter ausgeglichen werden sollen. Das kann für die Betroffenen bedeuten, dass sich die bisherige Miete in einem Schlag verdoppelt oder verdreifacht - und dies sogar rückwirkend für bis zu 27 Monate. Auf diese Weise ergeben sich dann Mietnachforderungen in fünfstelliger Höhe.

Ohne das Zustandekommen der absurd hohen Kostenmieten im Sozialen Wohnungsbau Berlins zu hinterfragen, wurde das Problem also auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt.

Nur in Berlin unbezahlbar - Die Kostenmiete.

Das Kostenmietensystem dient dem Schutz der in den Sozialwohnungen lebenden Mieterinnen und Mieter.

Sofern die Länder - wie auch Berlin - keine eigenen Vorschriften erlassen haben, richtet sich die Höhe der Miete nach dem „Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen“, das auch unter der Bezeichnung „Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)“ bekannt ist. Hier ist in § 8 vorgeschrieben, dass die Miete von Sozialwohnungen nicht höher sein darf „als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete)“. Da die Miete also auf die zur Bewirtschaftung der Sozialwohnungen erforderlichen Kosten beschränkt ist, schützt die Kostenmiete die Sozialmieterinnen und Sozialmieter vor Überforderung. Das trifft für die gesamte Bundesrepublik zu - mit Ausnahme von Berlin.

Im Gegensatz zu allen anderen Bundesländern übersteigen die Kostenmieten in Berlin die Mieten für freifinanzierte Wohnungen deutlich - und dies trotz derselben Gesetzeslage. Da sich die Kostenmiete hier nicht selten auf das Doppelte bis Dreifache der gegenwärtigen ortsüblichen Vergleichsmiete beläuft, scheint das Kostenmietensystem in Berlin geradezu ein Fluch der Mieterschaft zu sein.

Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot - Die „aufgeblähten“ Kosten.

Das liegt nicht am Kostenmietensystem als solchem, sondern an den besonderen „Berliner Verhältnissen“, für die nicht selten die Bezeichnung „mafios“ gebraucht wird. So wurden die Kosten für die Sozialwohnungen in der Bauphase unter Verstoß gegen das gesetzlich verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot bewusst und geplant über das erforderliche Maß hinaus in die Höhe getrieben, weil auf diese Weise möglichst hohe Verlustzuweisungen für Steuersparmodelle realisiert wurden.¹

Pervertierter Mieterschutz - Das Leben auf einer Mietbombe.

Da die Wohnungen ohne Anschlussförderung weiterhin dem Kostenmietensystem unterliegen, die Kostenmiete in Berlin aber so absurd hoch ist, verkehrt sich der Grundsatz des Mieterschutzes in sein genaues Gegenteil: Aus dem Schutzinstrument der Kostenmiete ist ein Instrument der Existenzbedrohung von Mieterinnen und

preisrechtlich zulässige Grundmiete Änderungen mtl.	am 01.04.2006	13,3537 €/m ² mtl. / 0,3296 €/m ² mtl.
preisrechtlich zulässige Grundmiete	am 01.12.2009 rd.	13,0241 €/m ² mtl. 13,02 €/m ² mtl.

Der beiliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung können Sie die Zusammensetzung der seit 01.12.2009 zulässigen Grundmiete im Detail entnehmen. Die Vermieterin ist berechtigt, diese Grundmiete vom Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit an von Ihnen zu verlangen. Ihr Mietvertrag enthält entsprechende Regelungen.

Namens und ausweislich der im Original beigelegten Vollmacht der Vermieterin wird die preisrechtlich zulässige Miete zum 01.12.2009 geltend gemacht.

Danach ergibt sich folgende Mieterhöhung:

Berechnung der Grundmiete ab 01.12.2009

Grundmiete bisher monatlich	268,95 €
Neuberechnung 13,02 € je m ² Wfl. x 50,46 m ² Wfl.	656,99 €

Ihre monatliche Miete setzt sich danach wie folgt zusammen:

	bisher	neu	Änderung
Grundmiete	268,95 €	656,99 €	+ 388,04 €
Vorauszahlg. f. Aufzugskosten	19,53 €	19,53 €	
Vorauszahlg. f. Heizkosten/Warmwasser	67,36 €	67,63 €	
Vorauszahlg. f. Betriebskosten	89,70 €	89,70 €	
Gesamt	445,54 €	833,58 €	+ 388,04 €

Die erhöhte Miete ist von Ihnen erstmals ab April 2014 zu zahlen (§ 1 WoG Bln). Bei den Vorauszahlungen ist die erfolgte Anpassung aufgrund der Nebenkostenabrechnung 2012 zum 01.01.2014 noch unberücksichtigt.

Für den Zeitraum Dezember 2009 bis März 2014 ergibt sich eine Nachzahlung i.H.v. 17.916,12 € (388,04 € x 53 Monate = 17.916,12 €). Wegen § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV ist eine rückwirkende Mieterhöhung nur für einen zurückliegenden Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres möglich. Dadurch reduziert sich Ihre Nachzahlung auf 9.127,08 € (388,04 € x 27 Monate = 9.127,08 €). Wir bitten Sie, diese Zahlung mit der Miete per April 2014 auf das Ihnen bekannte Konto zu überweisen.

Mietern geworden. Auf diese Weise kann der Vermieter jederzeit einzelne oder alle Mieter mittels vorgeschobener Mieterhöhung loswerden.

Sofern die Miete noch nicht in absurde Höhen geschneit ist, bleibt ein jahrelanges Leben auf einer tickenden „Mietbombe“ und in Sorge. Jederzeit kann eine horrende, unbezahlbare oder doch zumindest in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehende, vielleicht sogar rückwirkend ausgesprochene Mieterhöhung eintreffen, die das Ende der eigenen Wohnung bedeutet. Jedes an den Vermieter gerichtete Anliegen kann eine willkürliche Mieterhöhung zur Folge haben. Somit sind faktisch sämtliche Mieterschutzrechte außer Kraft gesetzt - ein deutschlandweit beispielloser Vorgang.

Lastenfreie Übernahme zum Schnäppchenpreis - Das „Renditeparadies“ für neue Eigentümer.

28

Die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Eigentümer klagten gegen den Fördermittelstopp und verloren. Im Jahr 2006 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass kein Anspruch auf Fortsetzung der Förderung besteht.

Mit Ausbleibenden der Subventionszahlungen verringerten sich die Mieteinnahmen, so dass die Eigentümer in vielen Fällen ihre Hypothekenkredite nicht mehr bedienen konnten. Infolgedessen wechselten die in finanzielle Schieflage geratenen Sozialwohnungen häufig den Eigentümer - sei es im Wege des freihändigen Verkaufs, der Zwangsversteigerung oder eines anderen Notverkaufs.

Neue Eigentümer mit Kenntnis der speziellen Zusammenhänge nutzen nun das Kostenmietensystem, um Renditen zu erwirtschaften, die es im frei finanzierten Wohnungsbau so nicht gibt.

Das Geschäftsmodell: Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung wurden zu Schnäppchenpreisen gekauft (Beispiel Fanny-Hensel-Kiez: lastenfreier Erwerb der Wohnanlage für 3,162 Mio. €). Gegenüber den Mieterinnen und Mietern werden jedoch weiterhin die ursprünglichen Kosten für den Bau der Wohnungen in Anrechnung gebracht (hier: Verzinsung von 8,588 Mio. €). Hierdurch soll eine Eigenkapitalrendite erwirtschaftet werden, die um ein Vielfaches höher ist als die des Voreigentümers (hier: 31,5 % p.a. für den neuen Eigentümer vs. 4,5 % p.a. für den vormaligen Eigentümer. Das entspricht einer Renditesteigerung um das Siebenfache, vgl. hierzu die Grafik auf der nächsten Seite).

Private Verzinsung von öffentlichen Mitteln - Die „fiktiven“ Kosten.

Berlin wird regelmäßig aus Bürgschaften für Hypothekenkredite in Anspruch genommen, die das Land in der Bauphase der Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung einging. Bislang wurden aus dem Landeshaushalt 387,3 Mio. € an die Hypothekenbanken gezahlt². Diese

Mittel sind für Berlin uneinbringlich verloren. Niemand rechnet damit, dass jemals auch nur ein Cent zurückgezahlt wird.

Obwohl Hypothekenkredite der bisherigen Eigentümer also auch mit Steuermitteln zurückgezahlt wurden bzw. werden, findet dies bei der Berechnung der Kostenmieten keine Berücksichtigung. Gegenüber den Mieterinnen und Mietern weisen die neuen Eigentümer die *gelöschten* Kredite weiterhin als *offene* Rechnungsposten aus. Auf diese Weise lassen sich die neuen Eigentümer von den Sozialmieterinnen und Sozialmietern öffentliche Mittel in Höhe von 387,3 Mio. € verzinsen.

Mehrausgaben für den Landeshaushalt - Die Folge von tatsächlich nicht entstehenden Kosten.

Die Abrechnung „fiktiver“ Kosten ist nicht auf die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Sozialwohnungen beschränkt. Beispielsweise wird auch für die im Bonjour-Tristesse-Haus am Schlesischen Tor gelegenen Sozialwohnungen mit Anschlussförderung die Kostenmiete auf der Basis von zum Teil tatsächlich nicht entstehenden Kosten berechnet: Obwohl die Sozialwohnungen 2010 im Rahmen eines freihändigen Verkaufs lastenfrei für 2,735 Mio. € den Eigentümer wechselten, werden weiterhin die ursprünglichen Gestehungskosten in Höhe von 6,576 Mio. € in Anrechnung gebracht - und zwar sowohl gegenüber der Mieterschaft als auch gegenüber dem Land Berlin, das die fiktive Kostenmiete mit Steuermitteln heruntersubventioniert.

Im Interesse der Allgemeinheit lassen diese Beispiele nur einen Schluss zu: Die „Berliner Verhältnisse“ bedürfen dringend einer grundlegenden Korrektur.

Netzwerkmieterstadt.de
[Initiative Bonjour Tristesse-Haus](http://InitiativeBonjourTristesse-Haus.de)
[berliner bündnis sozialmieter.de](http://berlinerbündnissozialmieter.de)

Fussnoten:

1 Vgl. hierzu auch Audiodokumentation auf www.mieterstadt.de zu „Nichts läuft hier richtig - Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin“ vom 13. November 2012, Arbeitsgruppe I, Vortrag von Prof. Dr. Johannes Ludwig.

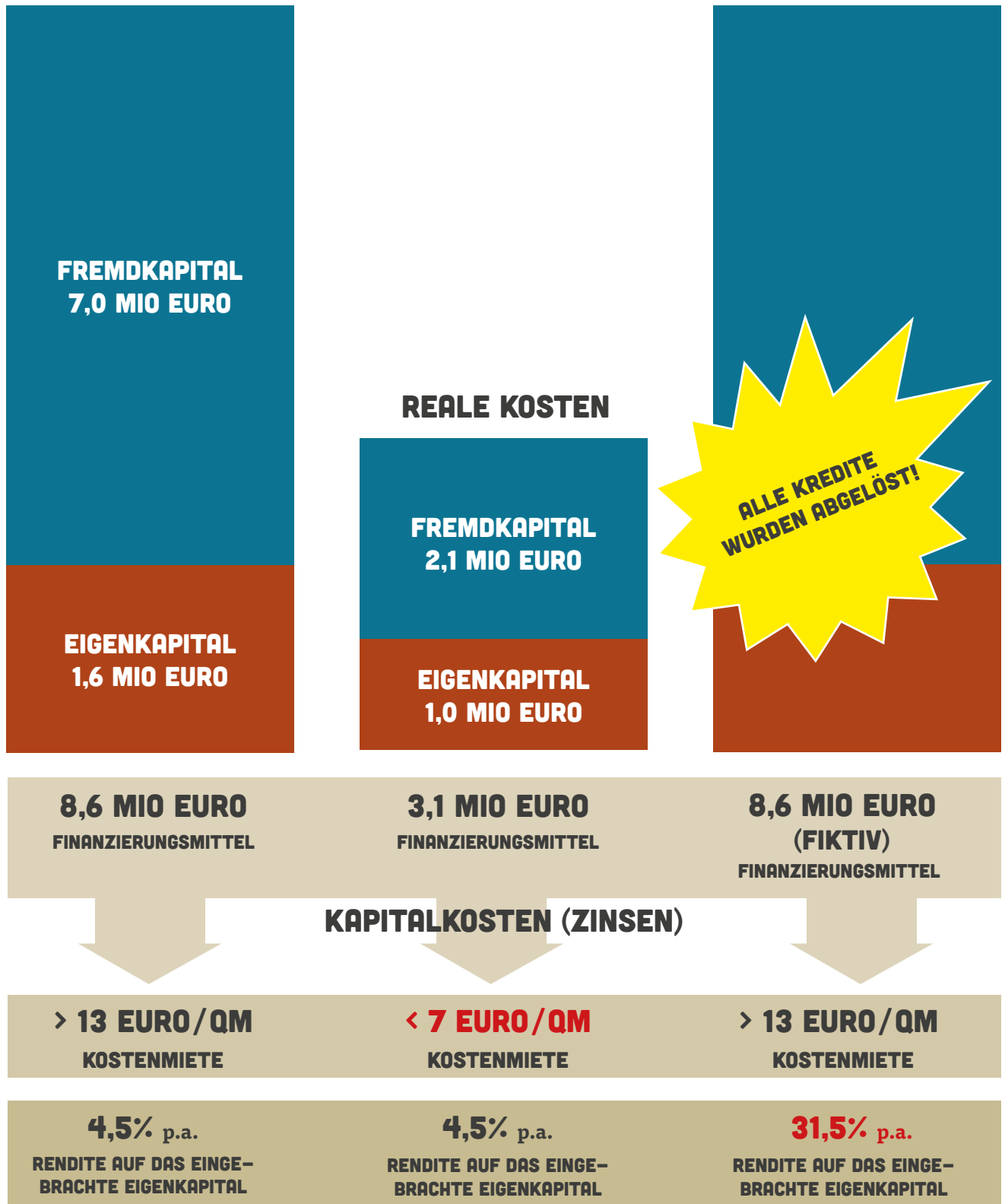
2 Stand: 31.12.2012, vgl. Jahresbericht des Senats vom 31.07.2013 über die Umsetzung und Folgen der Einstellung der Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Jahresbericht 2012), Drs. 17/1098, Seite 19.

FINANZIERUNGSMITTEL

EIGENTÜMER 1

EIGENTÜMER 2

FIKTIVE KOSTEN



29

Beispiel für das Geschäftsmodell: Fanny-Hensel-Kiez. Es kommt zum freihändigen Verkauf und zum Eigentümerwechsel. Die Rendite auf das vom Eigentümer eingebrachte Eigenkapital steigt von 4,5 % p.a. auf 31,5 % p.a. **Eigentümer 2 erwirtschaftet gegenüber Eigentümer 1 einen sieben mal höheren Reingewinn.** Delikat: Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat Eigentümer 2 einen Ankaufkredit in Höhe von 2,1 Mio. € gewährt.







KORREKTUR DER „BERLINER VERHÄLTNISSE“: PREISGÜNSTIGE SOZIALWOHNUNGEN TROTZ FÖRDERMITTELSTOPPS

Berlin will jetzt neue Sozialwohnungen bauen. Auch der Ankauf von neuen Belegungsrechten wird diskutiert. Gleichzeitig werden bestehende, mit immensen Steuermitteln finanzierte Sozialwohnungen samt ihrer gewachsenen Sozialstrukturen einfach abgeschafft. Begründet wird dies mit den ineffizienten Aufwendungen für ein System, das angeblich „ohnehin nicht mehr zu retten“ sei. Dabei könnte eine Korrektur der „Berliner Verhältnisse“ trotz Fördermittelstopps zu preisgünstigen Sozialwohnungen in der Innenstadt führen.

Obwohl die Gesetzgebungskompetenz für den Sozialen Wohnungsbau seit nunmehr acht Jahren beim Land liegt, wurden in Berlin die rechtspolitischen Möglichkeiten zur Korrektur der Berechnungsgrundlagen der Kostenmieten bislang nicht ausgelotet.

Dabei ist eine Prüfung, ob die Kostenmieten um künstlich „aufgeblähte“ und „fiktive“ Kosten¹ bereinigt werden können, auch deshalb dringend geboten, da sich bereits bei bestehender Rechtslage und ohne Zutun der Politik herausstellen könnte, dass schon heute preisgünstige Sozialwohnungen in Berlin existieren. Gegenwärtig stellt sich die rechtliche Situation wie folgt dar:

§ 5 Wohnraumgesetz Berlin - Die Abschaffung von bestehenden Sozialwohnungen.

Auf die Mietsteigerungen bei den vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Sozialwohnungen und die hierauf folgenden Mieterproteste reagierend führte das Abgeordnetenhaus im Jahr 2011 das Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) ein.

In § 5 des Wohnraumgesetzes ist festgelegt, dass die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr übersteigen darf, sofern es sich um Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung handelt, bei denen sich nach Inkrafttreten des Gesetzes am 10.07.2011 die Eigentümer- oder Gesellschafterverhältnisse ändern.

Die betroffenen Sozialwohnungen werden im Moment des Eigentümer- oder Gesellschafterwechsels in das Vergleichsmietensystem überführt, so dass die mit immensen Steuermitteln erkauften Belegungsrechte des Landes unwiderruflich verloren gehen. Dafür, dass diese Sozialwohnungen der wirtschaftlich günstigsten Nutzung durch die neuen Eigentümer zugeführt werden, wird weder für die Mieter noch für das Land eine wie auch immer geartete Gegenleistung erbracht.

Alternativen nie geprüft - Die unterlassene Korrektur der „Berliner Verhältnisse“.

Es ist nicht verständlich, weshalb vor der Verabschiedung des Wohnraumgesetzes nicht geprüft wurde, ob die „Mietexplosionen“ im Sozialen Wohnungsbau durch eine die bestehenden Bindungen bewahrende Korrektur der Rechtsvorschriften für die Berechnung der Kostenmieten verhindert werden könnte.

Mittlerweile hat die seitens des Senats beauftragte Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer, die zuvor schon bei der Ausarbeitung des Wohnraumgesetzes zu Rate gezogen wurde, im Rahmen einer Evaluierung des Gesetzes die Auswirkungen ihrer eigenen Empfehlungen überprüft. Hierzu erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Dezember 2013 im Abgeordnetenhaus, dass bis heute „nicht geprüft“ wurde, „inwieweit das Kostenmietsystem repariert werden kann, ohne dass hierbei die Belegungsbindung verloren geht“.²

Dies muss im Interesse der Allgemeinheit nachgeholt werden, denn eine Abschaffung von bestehenden Sozialwohnungen kann sich Berlin weder aus wohnungspolitischen noch aus finanzpolitischen Gründen leisten.

Juristisch umstritten - Der Einfrierungsgrundsatz.

Bei der Berechnung der Kostenmieten ist grundsätzlich von den Aufwendungen auszugehen, die der Bewilligung der Mietsubventionierung ursprünglich zugrunde gelegt wurde (sog. Einfrierungsgrundsatz). Die „Einfrierung“ von Aufwendungen soll die Mieter vor Kostensteigerungen schützen. Neue Eigentümer von Sozialwohnungen, die diese zu Schnäppchenpreisen gekauft haben, verstehen hierunter jedoch eine Art Renditegarantie: Je höher die Aufwendungen ursprünglich einmal waren, tatsächlich jedoch nicht mehr entstehen, desto höher verspricht die mit der Übernahme der Sozialwohnungen verbundene Rendite zu sein. Eine höchstrichterliche Entscheidung liegt hierzu - „trotz der Bedeutung dieses [...] Rechtskontextes“³ - nicht vor.

Begrenzung auf tatsächlich entstehende Kosten - Die Einschätzung der Investitionsbank Berlin.

Sollte gerichtlich verfügt werden, dass die neuen Eigentümer bei der Berechnung der Kostenmieten „nur“ die ihnen tatsächlich entstehenden Aufwendungen in Anrechnung bringen dürfen, hätte dies - vereinfacht betrachtet - zur Folge, dass „die Durchschnittsmieten zumindest bei den Immobilien ohne Anschlussförderung in einigen Fällen auf Beträge von 4,50 € bis 6,00 €/m² Wohnfläche gesenkt (!!!) werden müssen - ohne Mietererhöhungsmöglichkeiten in den nächsten Jahrzehnten [...]“. Dieser Ansicht ist jedenfalls ein ehemaliger Leiter der Abteilung „Förderung Mietwohnungen“ der Investitionsbank Berlin (IBB) in einem Fachartikel.⁴

Wenn bei der Berechnung der Kostenmieten keine „fiktiven“ Kosten in Anrechnung gebracht werden dürften, die Kostenmieten also auf tatsächlich entstehende Kosten begrenzt wären, stünden in Berlin „in den nächsten Jahrzehnten“ - bis in die 2040er bzw. 2050er Jahre - bereits heute bestehende Sozialwohnungen zur Verfügung, die für sehr viele Menschen erschwinglich und für die Jobcenter geradezu ein Geschenk wären.

Mieterhöhungen über die Kostenmieten hinaus - Die Empfehlung der Investitionsbank Berlin.

Bei Eintreten dieses für die neuen Eigentümer offenkundig als wirtschaftliche Katastrophe angesehenen Szenarios - man beachte im vorstehenden Zitat die drei Ausrufezeichen - rät der ehemalige Abteilungsleiter der IBB: „Diese Immobilien bzw. Gesellschaftsanteile müssten dann schnell veräußert werden, um das sofortige Ende (§ 5 WoG Bln) der Mietpreisbindung zu erreichen“.⁵

In dem Moment also, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete die Kostenmiete übersteigt und sich das Kostenmietensystem mietpreisbegrenzend auswirkt, können Vermieter von Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung den für ihre Wohnungen weiterhin geltenden Status „öffentlich gefördert“ mit sofortiger Wirkung ablegen und in das Vergleichsmietensystem wechseln. Durch die vermierterseits jederzeit mögliche Aufgabe des ansonsten für weitere Jahrzehnte geltenden Kostenmietensystems kann die Miete also über die Kostenmiete hinaus erhöht werden.

Preisgünstige Sozialwohnungen trotz Fördermittelstopps - Die Empfehlung des Netzwerks mieterstadt.de

Das ist weder im Interesse der Mieter noch der Steuerzahler. Zwecks Sicherung von preisgünstigen Sozialwohnungen trotz Fördermittelstopps empfiehlt der gemeinnützige Verein mieterstadt.de - Netzwerk für soziales Wohnen und bürgernahe Stadtentwicklung e.V. die folgenden Sofortmaßnahmen zu ergreifen:

In einem ersten Schritt wird § 5 Wohnraumgesetz Berlin außer Kraft gesetzt. Dies hat zur Folge, dass die noch für weitere Jahrzehnte geltenden und mit immensen Steuermitteln erkaufte Belegungsrechte des Landes für Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung erhalten bleiben.

Zudem sind Mieterhöhungen über die Kostenmieten hinaus für die nächsten Jahrzehnte ausgeschlossen.

In einem zweiten Schritt wird sowohl für vergangene als auch für zukünftige Eigentümer- oder Gesellschafterwechsel von Sozialwohnungen gesetzlich klargestellt, dass bei der Berechnung der Kostenmieten an die Stelle der ursprünglichen Entstehungskosten - den sogenannten „Gesamtkosten“ - die Erwerbskosten für diese Wohnungen treten, sofern diese geringer sind als die Gesamtkosten. Außerdem wird gesetzlich festgelegt, dass ein Anstieg der Kostenmiete infolge weiterer Eigentümer- oder Gesellschafterwechsel oder infolge von Rückabwicklungen von Veräußerungsvorgängen ausgeschlossen ist. Das bedeutet, dass die jeweils geringsten Kosten - seien dies die Gesamtkosten oder die Erwerbskosten - mit dem Ziel „eingefroren“ werden, dass sich jeder Eigentümer- oder Gesellschafterwechsel ausschließlich mietpreissenkend auswirken kann. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die Spekulation mit Sozialwohnungen nicht mehr lohnt.

Dieses Vorgehen bietet sich insbesondere für Sozialwohnungen an, bei denen es in der Vergangenheit bereits einen Eigentümer- oder Gesellschafterwechsel infolge eines Notverkaufs gab und sich etwaig drohende weitere Veräußerungen nicht mehr auf den Landeshaushalt auswirken können. In diesen Fällen werden die Kostenmieten mit Wirkung auf die Zukunft um „fiktive“ Kosten bereinigt - und dies ohne jede Belastung des Landeshaushalts.

Reparatur des „Berliner Systems“ der Kostenmiete - Die Einrichtung einer Enquête-Kommission.

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 darf das Abgeordnetenhaus von Berlin verfassungskonforme Reparaturen jeder Art am „Berliner System“ der Kostenmiete vornehmen. Aller Voraussicht nach könnten die Kostenmieten auch um die künstlich „aufgeblähten“ Kostenansätze bereinigt und so weitere preisgünstige Sozialwohnungen für die Allgemeinheit gesichert werden. Eine gewissenhafte Prüfung aller zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für eine umfassende und nachhaltige rechtspolitische Neuausrichtung des Sozialen Wohnungsbaus im Bestand könnte durch Einrichtung einer Enquête-Kommission realisiert werden.

[Netzwerk mieterstadt.de](http://Netzwerk_mmieterstadt.de)

Fussnoten:

1 Vgl. hierzu auch Beitrag „Berliner Verhältnisse“ ab Seite 26.

2 So der Referatsleiter IV A der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Herr T. Brand, im Bauausschuss des Abgeordnetenhauses am 04.12.2013, vgl. Wortprotokoll BauVerk 17/35, S. 22.

3 So Herr Prof. Dr. M. Kaufmann, Sozietät Freshfields Bruckhaus Deringer, im Bauausschuss des Abgeordnetenhauses am 04.12.2013 im Hinblick auf die Nichtzulassung der Revision bzgl. zweier den Einfrierungsgrundsatz bestätigender Entscheidungen des LG Berlin, vgl. Wortprotokoll BauVerk 17/35, S. 7.

4 Vgl. DAS GRUNDEIGENTUM 2013 [8], 527, 532

5 A.a.O.



„DER GESETZGEBER KÖNNTE HIER SELBSTVERSTÄNDLICH EINGREIFEN...“

ÜBER EINE RECHTSPOLITISCHE NEUAUSRICHTUNG DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS IM BESTAND

Bereits vor Jahrzehnten wurde darüber berichtet, dass besondere „Berliner Verhältnisse“ dazu führten, dass die Kosten für die Errichtung von Sozialwohnungen bewusst und geplant in die Höhe getrieben wurden, um auf diese Weise möglichst hohe Verlustzuweisungen für Steuersparmodelle zu generieren. Bis heute wurde nicht untersucht, welche rechtlichen und welche rechtspolitischen Konsequenzen hieraus zu ziehen sind. Dabei sind die damaligen „Berliner Verhältnisse“ für die Lösung des aktuellen Problems der „explodierenden“ Mieten im Sozialen Wohnungsbau von zentraler Bedeutung. Hierzu führte [mieterstadt.de](#) - Netzwerk für soziales Wohnen und bürgernahe Stadtentwicklung e.V. mit Herrn Prof. Dr. Martin Schwab, der an der Freien Universität Berlin die Professur für Bürgerliches Recht, Verfahrens- und Insolvenzrecht innehat, im Februar 2014 das folgende Gespräch.

36

Netzwerk [mieterstadt.de](#): Als die Sozialwohnungen errichtet wurden, die heute wegen mehr oder minder unerschwinglicher Mieten Schlagzeilen machen, galt das II. Wohnungsbaugesetz. Dieses legte in § 1 fest, dass die Schaffung von Wohnraum nur dann staatlich gefördert werden sollte, wenn die zu schaffenden Wohnungen „nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau)“. Heute sehen sich die Mieterinnen und Mieter dieser Sozialwohnungen mit einer Kostenmiete von bis zu 21 €/qm konfrontiert, was ca. dem Dreifachen der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Prof. Dr. Schwab: Das Wohnraumförderungsgesetz, welches das II. Wohnungsbaugesetz abgelöst hat, schreibt ausdrücklich vor, dass der Mietpreis unterhalb desjenigen Mietpreises liegen soll, der für freifinanzierte Wohnungen bezahlt wird. Das II. Wohnungsbaugesetz enthält einen ganz ähnlichen Leitgedanken: Dort ist von einer ausreichenden Versorgung aller Bevölkerungsschichten die Rede, namentlich derjenigen, die sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können. Dazu passen Kostenmieten von 21 €/qm eindeutig nicht.

Angesichts dieser Rechtslage ergibt sich die Frage: Wie konnte es zu solchen Kostenmieten überhaupt kommen? Wie konnten Mieten in dieser Höhe durch den öffentlichen Förderer jemals bewilligt werden? Wie wir wissen, werden die Mieten von der Kostenmiete aus auf die „Mietermiete“ herunter subventioniert. Je nachdem, ob die Fördermittel in einem Schlag entfallen oder Schritt für Schritt abgebaut werden, sieht sich der Mieter dann früher oder später mit der hohen Kostenmiete konfrontiert. Jetzt stellt sich die Frage: Entspricht eine solche Miethöhe dem Ziel des Sozialen Wohnungsbaus oder müssen

wir an jenen Faktoren ansetzen, die zu dieser Miethöhe geführt haben, um sie rechtlich zu hinterfragen?

Netzwerk [mieterstadt.de](#): Bei der Veranstaltung „Nichts läuft hier richtig“ im November 2012 wurde darüber berichtet, dass der Berechnung der Kostenmiete oft künstlich „aufgeblähte“ Kostenansätze aus der Bauphase der Häuser zugrunde liegen. Auf der Basis dieser Kostenansätze wurden die Fördermittel bewilligt. Wurde die Kostenmiete damit nicht amtlich genehmigt, so dass nun alle Beteiligten daran gebunden sind?

Prof. Dr. Schwab: Um die Frage zu beantworten, müssen wir einen Blick ins öffentliche Recht wagen: Hat die Bewilligung der Kostenmiete durch den Fördermittelgeber – damals war das die Wohnungsbaukreditanstalt Berlin, heute ist das die Investitionsbank Berlin – eine Bindungswirkung für das Rechtsverhältnis zwischen dem Sozialmieter und seinem Vermieter? – Wenn man sich die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte dazu anschaut, muss man ganz eindeutig sagen: Nein. Die bewilligte Kostenmiete bildet nur die Grundlage für den Förderbescheid. Das heißt aber noch lange nicht, dass der Mieter diese Miete tatsächlich auch hinnehmen muss, wenn er jetzt findet, dass die hier angesetzten Kosten nicht wirtschaftlich waren. Wir müssen bedenken, dass die Kosten, welche der Kostenmiete zugrunde gelegt werden, nach der II. Berechnungsverordnung wirtschaftlich sein müssen. Waren sie das nicht, hat der Mieter die Möglichkeit, in einem Rechtsstreit mit dem Vermieter darauf zu dringen, dass weniger Miete bezahlt wird. Er kann sagen, diese Kosten waren aufgebläht; ich, der Mieter, muss sie nicht mittels der Miete refinanzieren.

Netzwerk [mieterstadt.de](#): Sprechen wir über den Wegfall der Anschlussförderung. Nach Bekanntwerden der





drastischen Mieterhöhungen wurde im Juli 2011 vom Berliner Abgeordnetenhaus das Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln) als Korrektiv installiert.

Prof. Dr. Schwab: Ich habe meine Zweifel, ob mit dem Wohnraumgesetz der Stein der Weisen gefunden wurde. Der Übergang in das Vergleichsmietensystem ist nur für den Fall vorgesehen, dass der Eigentümer wechselt. Findet ein solcher Wechsel nicht statt, so bleibt es dabei, dass dem Mieter irgendwann die hohe Kostenmiete droht. Und wenn man sich überlegt, dass der Soziale Wohnungsbau früher mit Milliardensummen gefördert worden ist, bleibt volkswirtschaftlich ein schaler Beigeschmack: Man hat damals Steuergelder eingesetzt und sich zwei Gegenleistungen der Investoren erkaufte, nämlich Belegungsbindung und Mietpreisbindung. Die Belegungsbindung hat man bereits 2003 ausgesetzt, als der Ausstieg aus der Anschlussförderung beschlossen wurde. Von der Mietpreisbindung – die man ja vielleicht auch anders gestalten könnte als mit überhöhten Kostenmieten – hat man sich jetzt mit dem Erlass des Wohnraumgesetzes verabschiedet. Im Prinzip hat man die Vorteile, die man sich mit Steuermitteln erkaufte, leichtfertig wieder hergeschenkt. Nach einer planvoll durchdachten Wohnungspolitik hört sich das nicht unbedingt an.

Netzwerk mieterstadt.de: Hierzu haben wir folgenden Beispielfall: Für die Sozialwohnungen in der Greifenhagener Straße im Prenzlauer Berg wird eine Anschlussförderung nicht gewährt; einen Eigentümerwechsel hat es nicht gegeben. Der überwiegende Teil der Mieterinnen und Mieter konnte die ab Dezember 2011 um ca. 60% erhöhte Grundmiete von 9,66 €/qm finanziell nicht verkraften, weshalb sie ihre Wohnungen aufgeben und wegziehen mussten.

Prof. Dr. Schwab: Der Gesetzgeber könnte hier selbstverständlich eingreifen: Er könnte zum Beispiel bei den historischen Kosten ansetzen, die für die Errichtung der Sozialwohnungen ursprünglich aufgewendet wurden. Er könnte eine Vermutung des Inhalts ins Gesetz schreiben, dass diese Kosten nicht wirtschaftlich waren, wenn nachweislich Anreize bestanden, die Bauten zu überhöhten Kosten hochzuziehen. Damit würde er natürlich seiner eigenen Politik von damals den Bankrott erklären; aber es wäre eine Möglichkeit, diesen Menschen zu helfen.

Der Berliner Landesgesetzgeber könnte auch vorschreiben, dass die Miete nicht auf einen Schlag auf die volle Kostenmiete erhöht wird, sondern nur schrittweise. Der Gesetzgeber ist allerdings an Artikel 14 des Grundgesetzes, die Eigentumsgarantie, gebunden. Dieses Grundrecht gewährleistet dem Vermieter das Eigentum und dem Mieter den Besitz an der Mietwohnung. Der Gesetzgeber darf keine Regelung schaffen, die auf Seiten des Vermieters zu einem dauerhaften Verlustgeschäft führt. Der Gesetzgeber darf aber sehr wohl vorschreiben, dass zum Beispiel künstlich aufgebauchte Kosten vom Mieter nicht bezahlt werden dürfen. Denn solche Kosten sind

das Privatvergnügen des Vermieters und hatten damals auch steuerliche Gründe. Das Bundesverfassungsgericht hat ausgesprochen, dass die Sozialbindung des Eigentums beim öffentlich geförderten Wohnungsbau strenger greift als beim frei finanzierten.

Netzwerk mieterstadt.de: Zur Mietenbegrenzung im Sozialen Wohnungsbau wird derzeit auch die Einführung einer Richtsatzmiete diskutiert. Als Gegenargument wird ins Feld geführt, dass hiermit ein grundgesetzwidriger Eigentumseingriff verbunden sei. Besonderes Gewicht bekommt dieser Einwand, wenn die Anschlussförderung entfallen ist und der Vermieter Schwierigkeiten hat, die Baukosten zu refinanzieren. Einmal unterstellt, dass für den Bau von Sozialwohnungen tatsächlich die Kosten über das wirtschaftlich erforderliche Maß hinaus bewusst und geplant in die Höhe getrieben wurden: Welche Konsequenzen hätte dies?

Prof. Dr. Schwab: Die Konsequenzen wären verfassungsrechtlich gravierend: Artikel 14 Grundgesetz verbietet Mietpreisbremsen, die zu einem Dauerverlustgeschäft des Vermieters führen, natürlich nur unter der Voraussetzung, dass auch wirtschaftlich gebaut wurde. In dem Moment, in dem die Kosten „aufgebläht“ werden, sehe ich keinen Grund, warum ausgerechnet ein Sozialmieter diese Miete bezahlen soll und das auch noch verfassungsrechtlich in Stein gemeißelt sein soll.

Netzwerk mieterstadt.de: Wenn aus juristischer Sicht ein Szenario aufgezeigt werden sollte, wie die Mieten im bestehenden Sozialen Wohnungsbau langfristig gesenkt werden könnten...

Prof. Dr. Schwab: ... müssten wir zunächst die Gründe erforschen, die es möglich machen, dass Quadratmetermieten von zum Beispiel 5 € auf einmal zu Quadratmetermieten von zum Beispiel 13 € aufsteigen. Inwiefern haben sich da tatsächlich die steuerlichen Anreize für überteuertes Bauen niedergeschlagen? Wir müssen ferner nach rechtlichen Gestaltungsmitteln fragen: Wie reagieren wir etwa auf den Umstand, dass viele Förderimmobilien nach dem Wegfall der Anschlussförderung vom bisherigen Eigentümer nicht mehr bewirtschaftet werden konnten und daher von neuen Investoren zum Schnäppchenpreis erworben wurden? Hier wartet viel Arbeit auf die Berliner Politik, die im Interesse der betroffenen Mieter und Eigentümer erstens sehr sorgfältig und zweitens partei- und fraktionsübergreifend geleistet werden sollte. Das Untersuchungsprogramm ist anspruchsvoll. Vorteilhaft wäre daher die Einrichtung einer Enquête-Kommission.

Netzwerk mieterstadt.de

Die Fotos zeigen eine Wohnanlage in der Greifenhagener Straße im Prenzlauer Berg im Herbst 2011 und im Frühjahr 2013.

DIE RICHTSATZMIETE IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

INSTRUMENT ZUM AUSGLEICH VON MIETVERZERRUNGEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Momentan wird im Berliner Sozialen Wohnungsbau die so genannte Kostenmiete zur Grundlage für die Mietenberechnung genommen. Diese problematische Mietenbildung hat mit dem Wohnwert und dem ursprünglichen Zweck des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nichts mehr zu tun. Die Einführung einer Richtsatzmiete die unterhalb des Mietspiegels liegt, verändert die Rahmenbedingungen hin zu einer öffentlich-rechtlich festgelegten Höchstgrenze. Die Möglichkeit einer Senkung bereits zu hoher Mieten bleibt zu prüfen.

1. Hintergrund

Die Mietensituation im bestehenden Sozialen Wohnungsbau ist aus folgenden Gründen problematisch:

1. Mindestens ein gutes Drittel der noch vorhandenen Sozialwohnungen kann seine Versorgungsfunktion nicht erfüllen, weil die Mieten über dem Niveau freifinanzierter Vergleichswohnungen liegen bzw. für den eigentlichen Berechtigtenkreis des Sozialen Wohnungsbaus, die Haushalte mit Wohnberechtigung, nicht zu finanzieren sind.
2. Aufgrund des Kostenmietenprinzips und der dadurch bedingten Anbindung an die historischen (Finanzierungs-)Kosten gibt es innerhalb des Sozialen Wohnungsbaus erhebliche Unterschiede im Mietniveau, die nichts mit dem Wohnwert zu tun haben.

2. Begriffsbestimmung

„Richtsatzmiete im Sozialen Wohnungsbau“

Der Ausstieg aus dem Kostenmietprinzip und einer teuren und sozialpolitisch ineffektiven Förderung ist der richtige Weg, wenn die besondere soziale Funktion der Sozialwohnungen dabei gewahrt und langfristig gesichert wird. Nach Auffassung des BMV ist dies mit einer politisch durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Unterstützung der IBB festgelegten Richtsatzmiete möglich. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine veränderte Version der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern um eine öffentlich-rechtlich festgelegte Höchstgrenze, die demgemäß auch bei Wiedervermietung von Wohnraum in Form eines preisrechtlich zulässigen Oberwertes gilt.

Die Festlegung der Richtsatzmiete soll in einer nach Baualter, Lage und Ausstattung differenzierten Tabelle erfolgen. Die Mietwerte sollen sich an den Mittelwerten des Mietspiegels orientieren, allerdings unter Berücksichtigung eines mindestens 10%-igen Abschlages, der mit der niedrigeren Einkommen der Mieter in Sozialwohnungen (Belegungsbindung) begründbar ist. Die Abschlagsdiffe-

renzierung soll nach stadtentwicklungspolitischen und sozialpolitischen Kriterien erfolgen. Als Maßstab bieten sich jedoch nicht die analogen Baualtersklassen des Mietspiegels an, weil diese freifinanzierten Wohnungsbestände von der Miethöhe, dem Ausstattungsstandard und der Lage ein besonderes Nischenprodukt des Berliner Wohnungsmarktes sind. Empfehlenswert wäre daher eine Orientierung an den freifinanzierten Beständen der Baujahre 1950 bis 1972 und 1973 – 1990 im Ostteil der Stadt. Die Fortschreibung der Mietwerte kann in differenzierter Form mit den turnusmäßigen Fortschreibungen des Mietspiegels synchronisiert werden.

Mit der Richtsatzmiete wird die Bindung an die historischen Kosten abgelegt. Dies ist wegen der oft problematischen Mietenbildung im bisherigen System vertretbar. So haben die tatsächlichen Kosten z.B. bei Erwerb bestehender Sozialwohnungen nichts mehr mit der ursprünglichen Kostenmietberechnung zu tun, die aber nach überwiegender bisheriger Rechtsprechung wegen des Einfrierungsgrundsatzes zur konkreten Mietenbildung gegenüber dem Mieter anwendbar bleibt.

Eine besondere Problematik ergibt sich bei der Festlegung der Mietwerte hinsichtlich des Umgangs mit Miethöhen, die die Richtwerte bereits überschritten haben. Ein Mietsenkungsanspruch dürfte nicht generell unwirksam sein, muss sich aber einer Prüfung unterziehen, ob die Eingriffstiefe hinsichtlich einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung zulässig ist.

3. Rechtliche Zulässigkeit

Nach einem von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Auftrag gegebenen Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit von § 10 Abs.9 des Entwurfs vom 8.6.2010 für ein Wohnraumförderungsgesetz des Landes Berlin, erstellt durch die Rechtsanwaltskanzlei Freshfields, Bruckhaus, Deringer, ist eine Richtsatzmiete verfassungsrechtlich zulässig. Bedenken werden allerdings für die Anwendung von Richtsatzmieten für die 28.000 Sozialwohnungen vorgetragen, die nach einem Be-

schluss des Berliner Senats und des Abgeordnetenhauses ab 2003 keine Anschlussförderung mehr nach der ersten 15-jährigen Grundförderphase erhalten haben.

4. Die Festlegung der Richtsatzmiete im Konzept des Berliner Senats

Mit dem Entwurf für ein Wohnraumförderungsgesetz des Landes Berlin vom 8.6.2010 wurde in § 10 Abs.9 die Einführung einer Richtsatzmiete in Erwägung gezogen. Der Entwurf enthielt einen Prüfauftrag, der auch einen sozialpolitisch gebotenen Abstand zur Vergleichsmiete (10% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete) beinhaltete (s.o.).

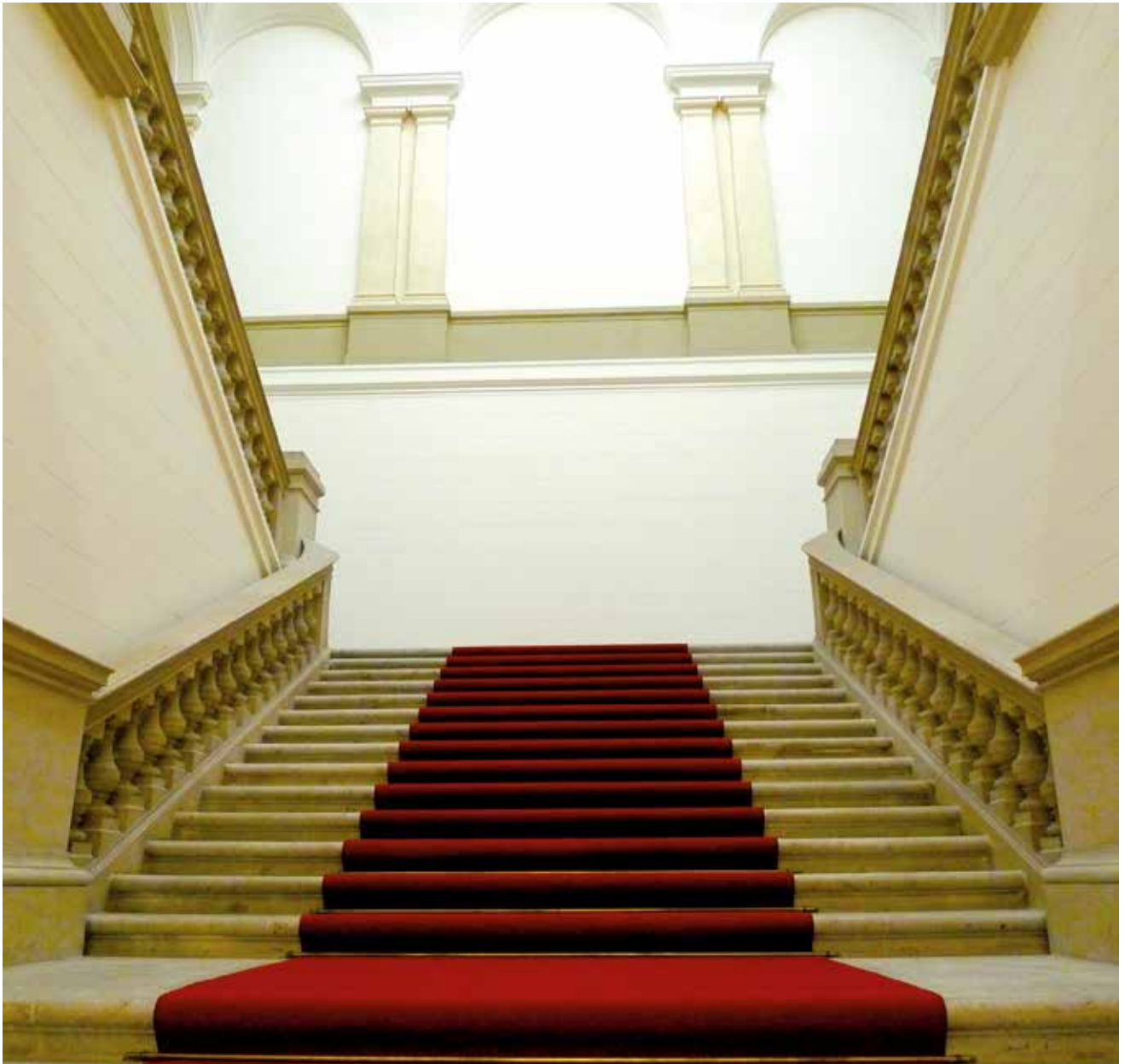
Mit der Verabschiedung des Gesetzes über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln), vom 1. Juli 2011 (GVBl. 2011, S. 319 vom 9.7.2011) hat sich Berlin vom Konzept der Richtsatzmiete verabschiedet, denn es fand keinen Eingang in die beschlossenen Vorschriften, trotz der wohlwollenden Begutachtung hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit.

5. Anwendung von Richtsatzmieten in den Förderprogrammen der Bundesländer

Durch ein Wohnraumförderungsgesetz sind bislang nur in Baden-Württemberg nach Umsetzung der Föderalismusreform Richtsatzmieten zur Anwendung gekommen. So wird die zulässige Höchstmiete für Sozialwohnungen in Stuttgart nach Abschaffung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen in Baden-Württemberg zum 1. Januar 2009 durch eine städtische Satzung bestimmt (<http://www.stuttgart.de/hoechstmieten>). Ab dem Jahr 2011 werden die ausgewiesenen Höchstmieten mit den Mietpreissteigerungen der jeweiligen Mietpiegel fortgeschrieben (<http://www.stuttgart.de/item/show/170038/1/publ/19073>).

Reiner Wild

Berliner Mieterverein e.V. (BMV)



GEMEINWOHLORIENTIERT UND NACHHALTIG

BERLIN BRAUCHT EINEN GEMEINWOHLORIENTIERTEN WOHNUNGSSEKTOR: FÜR EINE „WOHNUNGSGEMEIN- NÜTZIGKEIT“ NACH AKTUELLEN BEDINGUNGEN

42

Nach dem Wiederaufbau ging es in den 1960er und 1970er Jahren um die Schaffung preiswerter Wohnungen, „die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau)“ (§ 1 vom II. Wohnungsbaugesetz – WoBauG von 1956 bis 2001). Hinter der zeitlichen Beschränkung der öffentlichen Förderung stand die Vorstellung, dass im Zuge des sogenannten ‚wirtschaftlichen Wachstums‘ alle Einkommen immer steigen würden und auch die Arbeitslosigkeit bald überwunden sei und daher dann alle Menschen auch ‚normale‘ Mieten zahlen könnten. Daher wurden schließlich Fördersysteme entwickelt, die politisch gewollt von vornherein durch Abbau der Subvention ständige Mietsteigerungen vorsahen (sog. degressive Förderung). Dass dann am Ende eine unbezahlbare Miete stehen würde, wenn die Einkommen nicht auch so schnell steigen würden, war nicht berücksichtigt worden.

Nach Auslaufen der Bindungen von Sozialwohnungen durch planmäßige Rückzahlung in ca. 35 Jahren können die Wohnungen frei vermietet und verwertet werden. Bis Ende der 80er Jahre wurde darauf hingewiesen, dass von dem Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen nur die privaten Bauherren, z.B. neben vermögenden Privatpersonen auch Versicherungen und andere Träger, profitieren würden, denn die großen Wohnungsbestände der (damaligen) gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften stünden ja auch nach Auslaufen der Bindungen wegen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) als preiswerter Bestand zur Verfügung. Das ist 1989 jedoch abgeschafft worden. Die noch bestehenden Sozialwohnungen in Berlin sind durch den Abbau der öffentlichen Förderung inzwischen so teuer geworden, dass sie für die ursprüngliche Zielgruppe unbezahlbar geworden sind.

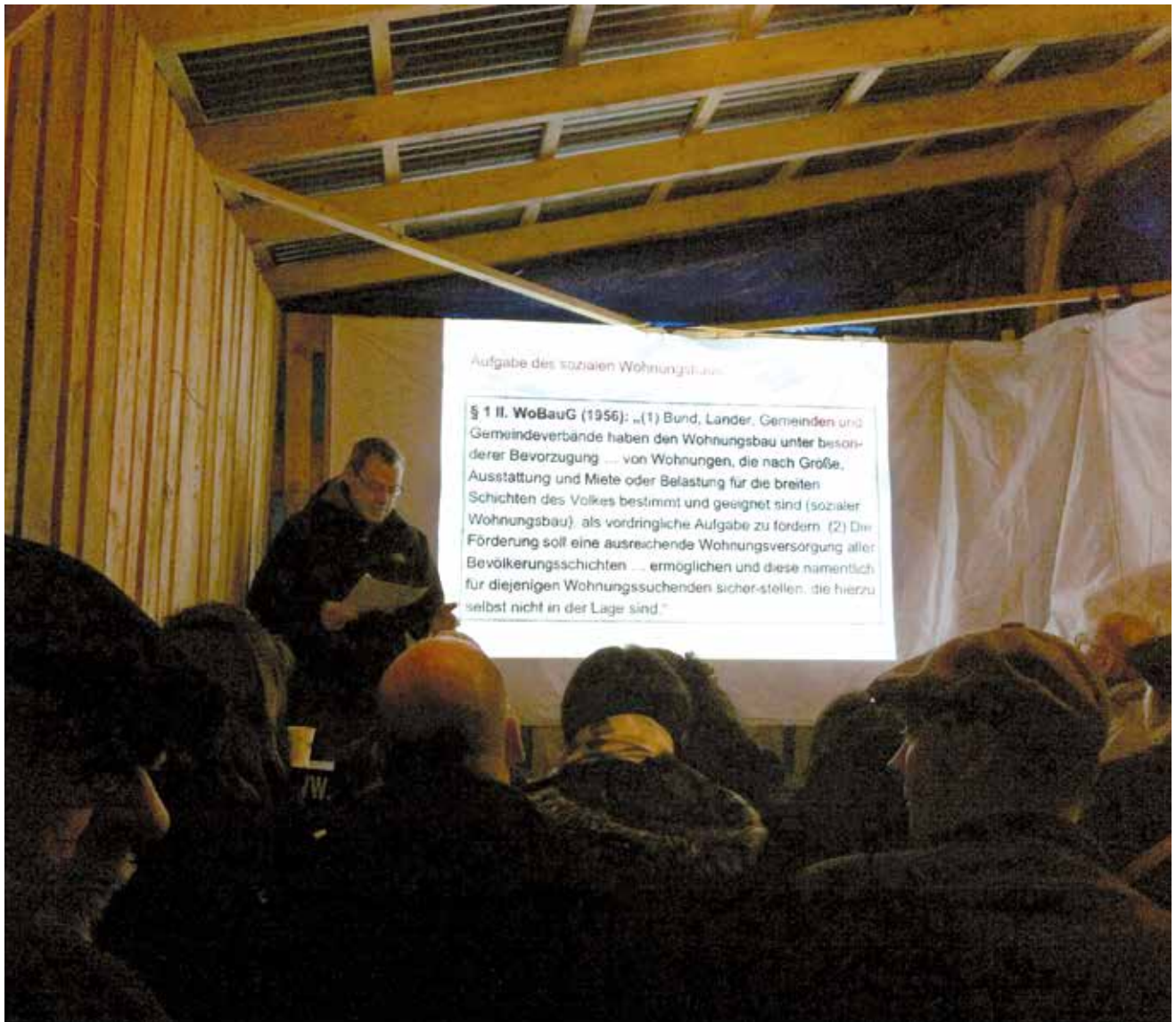
Wäre das WGG 1989 nicht aufgehoben worden, hätten die zentralen Eckpunkte dieses Gesetzes einige aktuelle Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt verhindert:

- Im sog. Kostenmietrecht war nur eine Miete zulässig, die „den Betrag nicht überschreitet, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im Jahr der Bezugsfertigkeit erforderlich ist.“ Auch künftige Mieterhöhungen waren nach diesem Prinzip klar geregelt: „Ändern sich die laufenden Aufwendungen, so ändert sich der angemessene Mietpreis entsprechend.“ (beides in § 13 Abs. 1 WGG-DV). Eine Orientierung an „Marktmiete“ oder „Vergleichsmiete“ war auch dann nicht vorgesehen, wenn die Preisbindung der öffentlichen Förderung durch Darlehensrückzahlung nicht mehr galt.

- Die Eigentümer von Wohnungsunternehmen konnten nur 4 % maximal Gewinnausschüttung erhalten, alle anderen Erträge mussten wieder reinvestiert werden (Instandhaltung oder z.B. Modernisierung ohne Mieterhöhung).
- Wird ein Wohnungsunternehmen verkauft, darf der Eigentümer nur die eingezahlten Einlagen (Eigenkapital) zurückerhalten, Verkaufsüberschüsse wären anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu übertragen. Dieser Vermögensschutz hätte faktisch alle großen Wohnungsverkäufe der vergangenen Jahre verhindert!

Im Gegenzug zu diesen und anderen rechtlichen Bindungen wurden die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, vergleichbar den gemeinnützigen Vereinen, weitgehend von Steuern befreit. Heute schauen viele neugierig auf österreichische Städte wie Salzburg oder Wien, wo ein großer sehr preiswerter gemeinwohlorientierter Wohnungsbestand der Kommunen unter dem dort immer noch geltenden Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sogar energetisch mit nur minimalen Mietsteigerungen modernisiert wird. Ein neues Bundesgesetz zur steuerlichen Förderung von Wohnungsunternehmen ist dringend notwendig, um endlich einem gemeinwohlorientierten Wohnungssektor zu schaffen, der sich vor allem auf kommunale und andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen stützt. Die Steuerbefreiung sollte für Wohnungsunternehmen gelten, wenn

- sie ihren gesamten Bestand als Belegrecht der Kommune zur Verfügung stellen,
- der verbliebene öffentlichen Bestand von Städten,



Kreisen und Ländern als öffentliches Vermögen per Gesetz dem neuen Gemeinnützigkeitsrecht unterstellt und zu einem stiftungsähnlichen unveräußerlichen Vermögen umgewandelt wird, das durch entsprechende soziale Bindungen dauerhaft der Wohnraumversorgung von am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten dienen muss.

- die Miete sich an den tatsächlichen Kosten (einschließlich einer Instandhaltungsrücklage) orientiert, Gewinnausschüttungen auf 4% auf das Eigenkapital begrenzt, die Instandhaltungsverpflichtung erfüllt und den Mieterinnen und Mietern gegenüber nachgewiesen wird
- Zur Sicherung der gewachsenen Nachbarschaft kann auch eine einkommensabhängige Miete eingeführt werden, deren Summe in der Wohnanlage sich ebenfalls an den Kosten orientiert
- Eine wesentliche Bedingung für die wirtschaftliche Stabilität und die sozialen Orientierung dieser steuerbefreiten Unternehmen ist die Einführung der Mietermitbestimmung. Es werden Mieterorgane durch Wahl von den Siedlungen über die Stadtteile bis zur Unternehmensebene gebildet, die Investitionsentscheidungen (Neubau, Modernisierung, große Instandhaltungsprogramme) der Geschäftsführungen

mitzuentcheiden haben. Auskunfts- und Kontrollrechte sowie eine Vertretung im Aufsichtsrat sichern die Interessen der MieterInnen in diesen gemeinnützigen oder gemeinwohlorientierten Wohnungsgesellschaften.

- Die Steuerbefreiungen (Körperschaft- und Gewerbesteuer, Grundsteuer und Grundwerbsteuer u.ä.) sollen dazu führen, dass Erträge für künftige Instandhaltungen zurückgelegt werden können und dass die durch Wegfall von Steuern höheren Erträge für den Ankauf preiswerter Mietwohnungen aus Privatbesitz eingesetzt werden können.

Es soll ein öffentliches Vermögen entstehen, das der politischen Kontrolle durch die gewählten Körperschaften unterliegt, so dass der Versorgungsauftrag kontrolliert wird. Durch Kontroll- und Mitentscheidungsrechte der MieterInnen soll der Verkauf öffentlichen Wohnungsvermögens (sog. Privatisierung) verhindert werden und sich künftige Modernisierungen an den Ansprüchen und der Zahlungskraft der MieterInnen orientieren.

NIEDRIGE MIETEN, OHNE BANKEN UND MIT BALKON

Sozialer Wohnungsbau: In Deutschland fehlen rund 4 Millionen Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen. Das österreichische Bundesland Salzburg macht mit seinem Wohnbaufonds vor, wie ein nachhaltiger Sozialer Wohnungsbau geht. Und in Berlin machen sich die Mieter/innen am Kottbusser Tor die grundsätzlichen Gedanken, die sich eigentlich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung machen müsste

44

Mieten im Sozialen Wohnungsbau können auch sinken. Mitten in Salzburg kostet auf dem freien Wohnungsmarkt eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung knapp 1.000 Euro warm. Doch sie kann auch nur rund 600 Euro warm kosten, nachdem eines der kommunalen Wohnungsunternehmen die Wohnung aufgekauft hat. „Wir haben in den letzten Jahren die Mieten im Sozialen Wohnungsbau um rund ein Drittel gesenkt“, berichtet Walter Blachfellner, bis zum Sommer 2013 im Bundesland Salzburg der zuständige sozialdemokratische Landrat. Gelungen ist seiner Verwaltung für die Wohnbauförderung dies mit dem Konzept des „Salzburger Wohnbaufonds“, mit dessen Geldern Wohnungen rekommunalisiert wurden.

Auch beim Neubau gelingen den kommunalen Wohnbau-Unternehmen in Salzburg beeindruckende Erfolge. So entstand in der Nähe des Hauptbahnhofs ein neues Quartier: das Stadtwerk Lehen. Im Erdgeschoss der architektonisch anspruchsvollen und nach neusten Kriterien für Energieeffizienz errichteten Gebäude ist Platz für „Kunst, Kultur und Soziales“. Doch der eigentliche Clou ist, dass hier in den oberen Stockwerken keine Luxuswohnungen für Gutverdiener, sondern von der gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft (gswb) 292 geförderte Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau errichtet wurden.

„Die Netto-Kalt-Miete für eine 77 Quadratmeterwohnung beträgt 368,24 Euro“ rechnet Alexander Tempelmayr, Sprecher der gswb, vor. Das ergibt eine Quadratmeter-Miete von 4,78 Euro. Selbst nach voller Rückzahlung aller Darlehen für den Wohnungsneubau soll die Netto-Kalt-Miete ungefähr in dieser Höhe stabil bleiben.

Warum ist in Österreich möglich, was in Deutschland nicht zu gehen scheint? Selbst städtische Wohnbaugesellschaften kommen bei ihren Berechnungen für Neubauten kaum auf eine Miete unter acht Euro Netto-Kalt pro Quadratmeter. Und auch beim Bestand von Sozialwohnungen steigen die Mieten ständig, obwohl allein seit 1990 in Berlin rund 21 Milliarden Euro an Fördergeldern im sozialen Wohnungsbau versickerten. Diese befinden sich heute zu meist in den Taschen der Eigentümer und Banken.

Das Gegenkonzept aus Österreich heißt „Salzburger Wohnbaufonds“. Wie geht's das? Hörbar schwingt Stolz mit, wenn der 61-jährige Blachfellner über das Erreichte berich-

tet. „Im Jahr 2005 stand das Land Salzburg mit 1,5 Milliarden Euro Schulden in der Wohnbauförderung da. Deshalb haben wir das System seit 2006 komplett umgestellt und uns von der Finanzierung über private Banken verabschiedet.“ Damals ein gewagter Schritt. Stattdessen wurde ein „revolvierender Fonds“ etabliert, der beim Land Salzburg angesiedelt ist und einzig dem Zweck dient, Wohnraum zu schaffen. Die meist gemeinnützigen Bauträger holen sich ihre Kredite zum Bau der Häuser nicht mehr bei der Bank, sondern bekommen das Geld aus dem Fonds. So gehen die Einnahmen aus den Mieten nicht mehr indirekt über die Zinszahlungen an die Banken, sondern die Zinsen und Tilgungen werden an den Wohnbaufonds zurückbezahlt. „Was bisher die Banken verdient haben, fließt nun in billigere Mieten und mehr Bauvolumen“, so Blachfellner.

Das Geld zum Aufbau des Fonds stammt unter anderem aus den 113 Millionen Euro jährlichen zweckgebundenen Zuschüssen des Bundes und Mitteln der EU für umweltrelevante Investitionen. Und vor allem aus der Möglichkeit, „als staatlicher Fonds mit gemeinnütziger Zielsetzung Gelder von der Bundesbank für zur Zeit niedrigste Zinssätze zu bekommen“, so der Landrat. Auf diese Weise können aus dem Salzburger Wohnbaufonds je nach Förderart zinsgünstige Kredite für Mietwohnungen und selbstgenutzte Eigenheime zwischen ein und 2,5 Prozent angeboten werden – mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 30 Jahren. Da es sich um gemeinnützige Zielsetzungen handelt, kann dieser Zinssatz bis zur vollständigen Tilgung des Kredits festgelegt werden.

Nach aktuellen Hochrechnungen soll sich der „Salzburger Wohnbaufonds“ bis spätestens 2029 zur Gänze entschuldet haben und wird dann mit seinem angepeilten Volumen von rund 350 Millionen Euro jährlich für die Wohnbauförderung zur Verfügung stehen. „Dann ohne einen Cent Steuergelder“, betont Blachfellner. „Mit unserem Modell überlassen wir der nächsten Generation nicht Schulden, sondern stellen ihnen Geld zur Verfügung.“

Allerdings machte der Salzburger Wohnbaufonds im letzten Jahr auch negative Schlagzeilen. Laut Zeitungsberichten begann die Finanzabteilung des Landes Salzburg mit nicht aktuell benötigten Geldern zu spekulieren. Inzwischen wurde zwar gerichtlich festgestellt, dass kein Vermögensschaden entstand. Doch unter anderem weil

vielen Salzburgern das kreative Jonglieren mit den Geldern missfiel, kassierten die Salzburger Sozialdemokraten im Frühjahr 2013 eine herbe Wahlniederlage. Von der grundsätzlichen Richtigkeit des Wohnbaufonds ist auch die neue Landesregierung überzeugt, sie stellt allerdings die finanzielle Verwaltung des Fonds komplett neu auf.

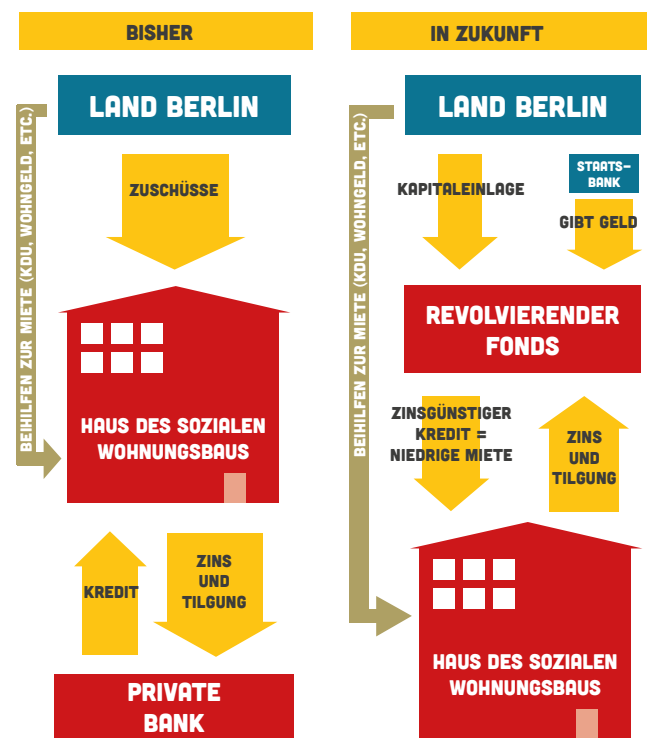
Parallel hat der Salzburger Wohnbaufonds auch erste höhere Weihen bekommen. Rund 20 Expert/innen des „European Housing Forum“ der Europäischen Union kürten ihn im Sommer 2012 zum „Best-Practice-Beispiel für EU-Regionen“ und lobten das „hervorragende Modell, dass nachhaltige Investitionen in den Neubau und die Sanierung von Wohnraum mit dem klaren Ziel der Senkung der Wohnkosten für die Bewohner verbindet.“

Barbara Steenberg, Leiterin des Verbindungsbüros der International Union of Tenants (Internationale Mieterunion) zur EU in Brüssel, war mit in Salzburg. „Wo gibt es das noch in Europa, dass bezahlbare Neubau-Wohnungen, überwiegend zur Miete und sogar schöne Wohnungen, in der Innenstadt von der Öffentlichen Hand angeboten werden?“

Inzwischen macht das Salzburger Modell nicht nur bei der EU Furore. Das Kottbusser Tor ist für den Finanzexperten Michael Bretkopf und den Sozialberater Rainer Wahls genau der richtige Ort, ihren Vorschlag zu einer kompletten Neuorganisation des Berliner Sozialen Wohnungsbaus vorzustellen. Das „Wohnungspolitische Handlungskonzept“ der beiden Experten ist inspiriert vom Salzburger Wohnbaufonds, dessen Grundgedanken sie auf Berlin übertragen. Aber auch auf Berliner Vordenker, wie Klaus Novy, in den 80er Jahren TU-Professor für Bauökonomie, und Bernd Holtfreter, um die Jahrtausendwende mehrmals auf dem Ticket der damaligen PDS ins Abgeordnetenhaus gewählt, beziehen sie sich.

Für die beiden Experten ist der zentrale Schritt die Schaffung eines Sondervermögens des Landes Berlin. Darin soll ein „revolvierender Fonds“ angelegt werden, jedoch vom üblichen Haushalt getrennt. „Umgangssprachlich kennt mensch so etwas unter dem Begriff ‚Marshall-Plan‘“ sagt Bretkopf. Die Einnahmen aus den Mieten würden in Form von Zins und Tilgung zurück in den Fonds fließen, statt in die Hände von privaten Banken. Als Eigentümer der Häuser schlagen sie eine öffentlich-rechtliche Körperschaft „Wohnungsversorgung Berlin“ vor, die per Statut dem Alltagsgeschäft der Politik entzogen ist, keine weitere städtische Wohnungsbaugesellschaft. Dazu demokratisch organisiert und öffentlich kontrolliert, „damit nicht die üblichen Verdächtigen hinter dem Rücken der Steuerzahler sich die Subventionen zuschanzen.“

Zudem müsste die soziale Wohnraumversorgung als Staatsaufgabe definiert werden, damit die EU nicht wegen Wettbewerbsverzerrung klagt. Dies dürfte aber mit dem Paragraph 28 der Berliner Verfassung, der „die Schaffung und Erhaltung von angemessenen Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen“ fordert,



kein Problem sein. Über die letzte verbliebene Berliner Staatsbank, die IBB, könne der Fonds Gelder zu dem niedrigen Zinssatz von 0,5 Prozent bekommen, der für den Staat gilt. Zuzüglich eines Verwaltungsaufwandes wäre so ein Zinssatz von unter 1,5 Prozent durchaus realistisch. Als Startkapital könnte Berlin die 180 Millionen Euro nehmen, die es demnächst aus der Bundeskasse zweckgebunden für die Kosten der Unterkunft von Hartz-IV Empfängern erhält. Laut Bretkopf sind diese aber „schon längst anderweitig in den Berliner Finanzlöchern verplant“.

So könnten nicht nur 30.000 Wohnungen, wie es der Senat verspricht, in den nächsten fünf Jahren gebaut werden. „Wir halten es für angemessen, auf zehn Jahre gesehen mit einem Neubaubedarf von 100.000 Wohnungen zu planen“. Dazu schlagen Bretkopf und Wahls den Rückkauf von 50.000 weiteren Wohnungen aus den privatisierten Beständen vor. „Wir reden von einer finanziellen Dimension von ca. 20 Milliarden Euro, über zehn Jahre verteilt sind dies rund 2 Milliarden Euro pro Jahr“.

Für die Mieter/innen am Kottbusser Tor könnte ein Rückkauf der Hochhäuser eine Lösung sein. Stadtentwicklungssenator Müller (SPD) hatte ihnen in einem Brief ein fiktives Zahlenbeispiel mit 40 Wohneinheiten und durchschnittlich 70 Quadratmetern großen Wohnungen genannt. Eigentlich um zu beweisen, wie unbezahlbar eine Re-Kommunalisierung sei. Doch kalkuliert man einen Rückkauf der Hochhäuser mit den Instrumenten des „Salzburger Wohnbaufonds“ durch, kommt man deutlich unter eine Quadratmetermiete von fünf Euro Netto-Kalt. Dies ist nahe dran an der Forderung nach einer Mietobergrenze von 4 Euro im Sozialen Wohnungsbau in Berlin.

Christoph Villinger
Freier Journalist

GENOSSENSCHAFTEN AUCH FÜR ÄRMERE HAUSHALTE?

GRÜNDUNG UND ENTWICKLUNG DER „BREMER HÖHE“ EG 2000 – 2013

Von vielen Seiten, immer wieder auch gerne von der Berliner Landespolitik, wird die „Bremer Höhe“ eG als gelungene genossenschaftliche Mieterprivatisierung bewertet. Aus den 51 Gründungsmitgliedern sind inzwischen ca. 650 geworden. Die Anzahl ihrer Wohnungen konnte sie von 460 auf 680 erhöhen. Die „Bremer Höhe“ eG ist Dach verschiedenster Projekte. Unter anderem sind eine Wagenburg, das Rauchhaus am Kreuzberger Mariannenplatz, die ehemals besetzte Liebigstraße 15 in Friedrichshain und ein ehemaliges Stadtgut im Land Brandenburg Teil der Genossenschaft. Trotz umfangreicher Investitionen in Erwerb und Sanierung sind die Mieten langfristig stabil und liegen in den Altbaubeständen derzeit bei durchschnittlich 5,10 €/m² nettokalt. Wie kommt das?

46

Anschub mit politischer Unterstützung

Nachdem sich im Oktober 1999 eine Gründungsinitiative von zunächst nur 17 Menschen zusammengefunden hatte und ihr Anliegen, die Wohnanlage Bremer Höhe in Prenzlauer Berg als Genossenschaft zu erwerben, öffentlich machte, wurde sehr schnell politische Unterstützung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung signalisiert. Die Genossenschaft passte in das Konzept der „Sozialen Stadt“ des damaligen Senators Peter Strieder. In einem wochenlangen Diskussionsprozess zwischen der Gründungsinitiative und SenStadt wurde ein tragfähiges Förderungs- und Finanzierungsmodell gebastelt. Dieses hatte folgende Elemente: a) Förderung der einkommensschwachen Mitglieder über § 17 Eigenheimzulagengesetz (EhZG), b) Zinsverbilligung des Erwerbsdarlehens, c) Gewährung einer Landesbürgschaft, d) Nutzung der KfW-Sanierungsförderdarlehen, e) Nutzung des Landesprogramms „Soziale Stadterneuerung“. Das Geld für dieses sinnvolle Programm wurde durch Umwidmung vorhandener Mittel zur Förderung des Eigenheimbaus am Stadtrand auf neue genossenschaftliche Projekte in der Stadt gewonnen.

Die Haushalte mit geringem Einkommen erhielten ein zinsloses Darlehen der IBB, das 80% der Genossenschaftsanteile (10.000 DM = 5.113 € pro Mitglied) vorfinanzierte. Die Mitglieder konnten zu dessen Tilgung die damalige Förderung nach § 17 EhZG einsetzen, wodurch fast jedem Haushalt die Mitgliedschaft in der Genossenschaft trotz der relativ hohen Anteile möglich wurde. Damit war die Basis für das erste Eigenkapital der „Bremer Höhe“ eG gelegt. Für die aufwändige Gründungsprüfung der Genossenschaft wurde ihr ein Zuschuss von 50.000 DM gewährt. Der Erwerb der 49 Häuser mit damals 520 Wohnungen wurde durch die IBB über ein zinssubventioniertes Darlehen finanziert. Der Effektivzins, marktüblich damals ca. 5,8%, wurde so auf ca. 4% reduziert. Außerdem übernahm das Land Berlin die Bürgschaft für die Darlehen, womit der Mangel an genossenschaftlichem

Eigenkapital ausgeglichen wurde. Damit wurde der Kauf möglich. Aufgrund eines Leerstandes von 130 Wohnungen - die städtische Eigentümerin WiP hatte lange vor dem Verkauf nicht mehr vermietet - reichten die Mieten nicht einmal für die Bedienung der Kaufdarlehen aus. Eine Zeitlang konnten diese Defizite mit den Anteilen der Mitglieder ausgeglichen werden, aber natürlich nur einige Monate. Die Sanierung musste unbedingt in drei Jahren im Rahmen der kalkulierten Kosten von ca. 25 Mio. € abgeschlossen werden. Es ging dabei wirklich um jeden Euro. Die Sanierungsfinanzierung setzte sich aus den damals üblichen 20% Zuschuss durch das Landesförderprogramm „Soziale Stadtentwicklung“, aus der sogenannten Investitionszulage (Bundesprogramm) von 15 % der Baukosten, den Modernisierungsdarlehen der KfW und marktüblichen Bankdarlehen der IBB zusammen. Dieses enge und in jedem Fall einzuhaltende Finanzierungs- und Sanierungskonzept war Leitfaden für die ersten Jahre.

Reibungslos lief das nicht. Es mussten etliche Widerstände und Zweifel überwunden werden, die Genossenschaft hatte auch Gegner und auch die Berliner Bankenkrise 2002 wirkte sich mitten in der Bauphase auf die Genossenschaft aus. Am Ende wurden Bauzeit und Kosten eingehalten. Mit jedem Haushalt, auch mit denen, die nicht Mitglied der Genossenschaft geworden sind, wurden Einigungen über die Maßnahmen und die Miete nach Sanierung getroffen (Modernisierungsvereinbarungen), was die Sanierung überhaupt erst ermöglichte.

Das Finanzierungs- und Fördermodell gibt vor, dass die „Bremer Höhe“ eG bis 2022 mit Mieten auszukommen hat, die nicht über dem jeweiligen Berliner Mietspiegelmittelwert liegen. Das Element der Förderung für diesen Zeitraum sind die sog. Aufwendungszuschüsse (AZ), die die Spanne zwischen der notwendigen Miete, also der Miete, die nötig ist, um nicht pleite zu gehen (ca. 6 €/m² nettokalt), und dem Mietspiegelmittelwert (2003 lag er bei 4,11-4,23 €/m²) schließen sollen. Diese AZ werden Jahr für



Jahr abgebaut, was ein großes Risiko war, denn im Jahr 2000 wusste niemand, wie sich der Berliner Mietspiegel entwickeln würde, ob also die sinkenden AZ im gesamten Bindungszeitraum durch steigende Mieten ausgeglichen werden können.

Ab 2015 ist ohne sie auszukommen, müsste also dann eigentlich die genannte Kostenmiete von 6 €/m² erzielt werden. Die Miete liegt 2013 im Durchschnitt bei 5,10 €. Auch 2015 wird sie nicht viel höher sein. Wie hat die Genossenschaft das geschafft? Wieso ist sie sogar in der Lage, neue Projekte ohne Förderung zu stemmen, ohne dass dies zu einer Erhöhung der Mieten bei den Bestandswohnungen führt? Das sozial und wirtschaftlich vernünftige Handeln derer, die die Verantwortung für ein solches Projekt haben, in erster Linie also des Vorstandes und des Aufsichtsrates, ist ein ganz wesentliches Element für den Erfolg genossenschaftlicher Projekte. Die gemeinsam erarbeiteten Maßgaben für neue Vorhaben sind: Ein Projekt nach dem anderen, Risiken überschaubar halten, kein Projekt darf die Genossenschaft als Ganzes gefährden. (Dass bei größter Vorsicht auch mal etwas schiefgehen kann, zeigte ein Projekt, von dem sich die Genossenschaft 2007 leider wieder trennen musste.) Zu den wichtigen Instrumenten gehören ein sehr flexibles Kreditmanagement, ein gutes internes Kontrollsystem, unterdurchschnittliche Leerstände, konsequentes Kostenmanagement und auch eine ganze Portion Glück im Hinblick auf das schon lang anhaltende Niedrigzinsniveau.

Über die wichtigen Fragen entscheidet nicht nur der Vorstand und der Aufsichtsrat nicht nur ab. Einen großen Teil der Arbeitszeit verbringen die Vorstände und MitarbeiterInnen damit, alle wichtigen Prozesse und Planungen mit den Mitgliedern abzustimmen und auch darüber hinaus öffentlich zu machen. Die Diskussionen um das Leitbild und die Grundsätze führen alle Mitglieder, die sich daran beteiligen wollen. Dass am Ende dieser z.T. hitzigen Debatten sich über 80% der Mitglieder für eine Erweiterung der Genossenschaft entschieden, zeigt, dass die „permanente Demokratie“ der letzten 13 Jahre gut war. Die meisten Mitglieder verstehen Solidarität nicht als ein inneres (Schöner Wohnen), sondern als gesellschaftspoli-

tisches Prinzip. Die Unterstützung, die die „Bremer Höhe“ eG bei ihrer Gründung erhalten hat, versucht sie weiterzugeben, damit noch ein paar mehr Menschen in sicheren und langfristig preiswerten Wohnverhältnissen leben können. Dass das nicht selbstverständlich ist, zeigen die sehr unterschiedlich agierenden (oder verharrenden) Berliner Wohnungsbaugenossenschaften.

Wenn heute über die Gründung neuer Genossenschaften diskutiert wird, hört man immer wieder, auch am Kotti, dass das ein Mittelstandsmodell ist. Mit einer Genossenschaft wäre das Problem, die einkommensarmen Menschen mit Wohnraum zu versorgen, nicht zu lösen. Das stimmt nur, wenn es keine öffentliche Anschubunterstützung gibt und die neue Genossenschaft auch noch mit einem Neubauvorhaben startet, wie z. B. die Möckernkiez eG. Unter diesen Bedingungen muss eine Genossenschaft mit 30-40% Eigenkapital starten und eine Miete von ca. 10 €/m² nettokalt in Kauf nehmen. So ist der Zweck der Genossenschafts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsbewegung, breiten Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nicht zu erfüllen. Einer ernstgemeinten Politik, die genossenschaftliches Bauen und Wohnen für ein wichtiges Element gesellschaftlicher Vorsorge will, bleibt am Ende nichts weiter übrig, als dafür zweckdienliche Förderinstrumente zur Verfügung zu stellen. Wenn sie das Letztere nicht will, soll sie das Erstere erst gar nicht formulieren. Welche Förderinstrumente und welcher Mitteleinsatz konkret erforderlich sind, welche sozialen Bindungen die geförderte Genossenschaft im Gegenzug eingehen kann, hängt von ganz konkreten Umständen ab. Es muss deswegen eine flexible, vielseitige, den heutigen Rahmenbedingungen angepasste Förderstruktur her, wie sie bis 2002 im Land Berlin vorhanden war. Die Berlin zur Verfügung stehenden Mittel für die dringend erforderliche Vergrößerung des sozial gebundenen Wohnungsbestandes sollten nur an solche EigentümerInnen vergeben werden, die ein langfristiges eigenes Interesse an preiswerten Mieten haben. Das sind in allererster Linie Genossenschaften.

Ulf Heitmann

Seit 2000 Vorstand der „Bremer Höhe“ eG

NEUE BEWIRTSCHAFTUNGSMODELLE

Für eine langfristige Sicherung preiswerten Wohnraums wäre es notwendig und auch wirtschaftlich sinnvoll, möglichst viele Bestandswohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt durch das Land Berlin aufkaufen zu lassen.

Um dauerhaft tragbare Mieten zu sichern, reicht ein „Ankauf“ nicht aus, sondern durch Aufbau von neuen Trägerstrukturen nach dem Erwerb durch Landeswohnungsunternehmen, sowie einem aktiven Mieterengagement und die Einführung einer Mietermitbestimmung sollen alle Chancen für eine sparsamere Bewirtschaftung genutzt werden.

Die Erfahrungen in vielen Städten zeigen, dass die von privaten Eigentümern errichteten oder inzwischen aufgekauften früheren Sozialwohnungen nicht mehr für eine Vermietung an „breite Schichten der Bevölkerung“ (II. Wohnungsbaugesetz) zur Verfügung steht. Obwohl die früheren Sozialwohnungen vom Staat beim Bau teuer subventioniert wurden, wollen die privaten Investoren jetzt möglichst hohe Mieten – oft ohne die notwendigen Instandhaltungsarbeiten aus der laufenden Miete zu bezahlen. Viele Haushalte, die wegen der damals günstigen Mieten in die Sozialwohnungen gezogen sind, können sich heute die Wohnung nicht mehr leisten oder mussten deshalb schon ausziehen.

In Berlin wird die Zahl preiswerter Wohnungen immer weniger, es gibt also kaum eine Möglichkeit durch Umzug die Mietkosten in Grenzen zu halten. Auch Haushalte, die staatliche Unterstützungsleistungen für die Miete (Kosten der Unterkunft, Wohngeld, Grundsicherung etc.) erhalten, sind von diesen Mieterhöhungen betroffen; Bewohner die die Miete noch selbst finanzieren können, müssen nach der nächsten Erhöhung dann auch einen Antrag auf Unterstützung bei den Wohnkosten stellen. Auch Neubauwohnungen, die einen guten Beitrag zur Entlastung auf dem Wohnungsmarkt leisten können, werden nicht so günstig sein, dass sie für diese Haushalte eine echte Hilfe sind. (siehe Beitrag S. Gude in dieser Broschüre)

Ein Ende der Mietsteigerungen ist in Berlin nicht in Sicht, also ist auch mit immer weiter steigenden Belastungen des Haushalts des Landes Berlin durch Kosten der Unterkunft etc. zu rechnen. Bei diesen teuren Aussichten ist es **notwendig einen anderen Weg einzuschlagen und eine wirtschaftlich sinnvollere Perspektive** zu eröffnen: Das Land Berlin versucht, möglichst viele der derzeit noch gebundenen 162.000 Sozialwohnungen (Stand 2012) durch die Wohnungsunternehmen des Landes Berlin aufzukaufen; dies ist auch bei (noch) preiswerten Wohnungen sinnvoll, deren Bindung vielleicht bereits ausgelaufen ist. Der Rückkauf reicht aber noch nicht für die langfristige Sicherung der preiswerten Wohnungen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben ja gezeigt, dass das Wohnen bei einer Berliner Landesgesellschaft für die MieterInnen ein Risiko darstellt. Die größte Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin mit rund 60.000 Wohnungen – die GSW – wurde 2004 an inter-

ationale Finanzinvestoren verkauft und inzwischen an die Börse gebracht – und die Mieten steigen immer weiter. Inzwischen wurde sie von der Tochtergesellschaft der „Deutschen Bank“, dem Immobilienunternehmen „Deutsche Wohnen“ übernommen. In den noch bestehenden Wohnungsunternehmen des Landes stehen nicht die Mieterinteressen im Mittelpunkt, sondern sie mussten in den vergangenen Jahren hohe Gewinnausschüttungen an das Land leisten.

Ziel aktueller Diskussionen zwischen Berliner Mieterinitiativen rund um Kotti & Co und engagierten Fachleuten ist deshalb die Suche nach Modellen, wie möglichst viele preiswerte Wohnungen unter öffentliche Kontrolle des Stadtstaats Berlin kommen können (sogenannte Re-kommunalisierung) und wie hier neue Wege der Bewirtschaftung gegangen werden können, um künftige Mietsteigerungen den Mieterinnen und Mieter zu begrenzen und vielleicht auch eine Senkung der jetzt schon hohen Mieten zu erreichen.

Aus den Anregungen während der Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau „Nichts läuft hier richtig“ am 13. November 2012 im Berliner Abgeordnetenhaus ergaben sich erste Gespräche zwischen Fachleuten, Mieterinitiativen und der Senatsverwaltung, welche Konzepte denn geeignet wären, preiswerten Wohnungsbestand zu erhalten und wie hier stärkeres Mieterengagement einbezogen werden könnte. Für eine solche komplexe Konzeptentwicklung ist bisher von der Senatsverwaltung eine Finanzierung abgelehnt worden. Angesichts der weitgehenden Konzentration der Haushaltsmittel des Landes auf die Subventionierung von Neubau steht auch noch kein Geld für die Mitfinanzierung von Bestandsankäufen durch Modellvorhaben zur Verfügung.

Es geht aber nicht nur um den Kauf von preiswerten Wohnungen durch das Land, die dann „wie immer“ verwaltet werden, sondern es geht um die **Schaffung eines neuen gemeinwohlorientierten Sektors der Wohnraumversorgung** in Berlin! Durch eine neu einzuführende Mietermitbestimmung, zumindest bei den angekauften Wohnungen ggf. durch Gründung einer Tochtergesellschaft des jeweils kaufenden Landeswohnungsunternehmens, soll endlich gesichert werden, dass

- die Ziele der Wohnraumversorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten auch dauerhaft verfolgt werden und keine Gewinnausschüttungen an das Land mehr erfolgen
- die laufende Instandhaltung auch tatsächlich erfolgt, weil die MietervertreterInnen ein Kontrollrecht haben
- für die künftigen Modernisierungen der Wohnungen der Bedarf der Mieterinnen und Mieter (und ihre Zahlungsfähigkeit) im Mittelpunkt stehen, weil derartige Investitionen der Zustimmung der Mietervertretung bedürfen und

- alle Wege ausgenutzt werden, um Mieterhöhungen zu vermeiden und es auch durch das Engagement der MieterInnen (gruppengetragene Selbsthilfe) vielleicht sogar zu sinkenden Mieten oder Nebenkosten kommen kann.

Manches von einem solchen neuen Konzept für die Sicherung preiswerter Mietwohnungen in Berlin muss erst noch entwickelt werden, manches ist aber schon an anderen Orten erfolgreich umgesetzt worden. Viele Wohnungsgenossenschaften in Berlin, gerade die in den letzten 20 Jahren gegründeten, zeigen erfolgreich, dass Mieterengagement erhebliche Kosten einsparen kann. Und das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Gießen, die Wohnbau Gießen, hat seit 1992 eine Mietermitbestimmung, bei der ein „Unternehmensmieterat ... ein Recht auf Mitbestimmung bei Entscheidungen der Geschäftsführung“ (Gesellschaftsvertrag § 23 Abs. 1) hat, die das Neubau-, das Modernisierungs- und das Instandhaltungsprogramm betreffen. Also müssen geplante Maßnahmen erst mit den Mieterinnen und Mietern abgestimmt werden, bevor sie in Auftrag gegeben werden. Weil damit über das Investitionsniveau der Modernisierung mitbestimmt wird, ist auch endlich ein Einfluss auf entsprechende Mieterhöhungen gesichert und unnötige kostentreibende Modernisierungen und Gerichtsverfahren werden vermieden. Wenn ausreichende Informationen seitens der Geschäftsführung (bis hin zum Akteneinsichtsrecht) und unabhängige fachliche Schulung für MietervertreterInnen zur Verfügung stehen, dann sind doch viele Entscheidungen unstrittig: in Gießen wurden bisher keine technisch notwendigen Maßnahmen durch die Mitbestimmung blockiert, obwohl dies viele bei ihrer Einführung befürchtet haben.

Aber die Einführung einer Mietermitbestimmung ist nur der erste Schritt, um die Fähigkeiten und das Engagement der MieterInnen in die Wohnungsverwaltung einzubeziehen. Ein neuer gemeinwohlorientierter Wohnungssektor setzt auch auf die Mitwirkung der Mieterschaft, um alle Kräfte für auch künftig preiswertes Wohnen zu mobilisieren. Die Beteiligung der MieterInnen kann dabei über Jahre verteilt in mehreren Schritten eingeführt werden, immer wenn erfolgreich eine Stufe praktisch umgesetzt ist. Es ist aber auch möglich, in Wohnanlagen, in denen zum Beispiel durch langjähriges Engagement von Mieterinitiativen schon eine aktive Nachbarschaft entwickelt wurde, auch gleich ein weitergehendes Mitwirkungskonzept einzuführen.

Eine aktive Beteiligung der MieterInnen an der Verwaltung soll auch Kosten sparen und dadurch vielleicht eine Senkung der Miete bzw. der sogenannten Nebenkosten erreichen:

- Übernahme von bisher an Fremdfirmen vergebene und über Nebenkosten teuer abgerechnete Dienstleistungen: Grünpflege, Treppenhausreinigung, kleinere Wartungsarbeiten durch die Nachbarschaft
- Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen für die jeweilige Hausgemeinschaft und deren Verwaltung durch gewählte HaussprecherInnen (im Rahmen der Mietermitbestimmung, dort werden auch die Nutzungsregeln festgelegt)

Stufe	Gegenstand	Kosten
1	Organisation der Nachbarschaft, Bündelung der Interessenvertretung (z.B. durch Haussprecher, Gebietsvertreter etc.) und Wahl von Mitbestimmungsgremien	Aufwandsentschädigung
2	Darüber hinaus: Organisation von Nachbarschaftsfesten, Betreuung von Gemeinschaftseinrichtungen u.ä.	Betreuungshonorare
3	Darüber hinaus: Übernahme von Teilleistungen der Verwaltung, etwa Reinigung, Grünpflege, Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen	Überlassung der entsprechenden Anteile an den Mieten
4	Darüber hinaus: Entwicklung von Instandhaltungs- und Modernisierungsprogrammen, Begleitung der konkreten Umsetzung (als „Vertreter des Bauherren“)	Honorierung im Rahmen der internen Kostenverrechnung
5	Darüber hinaus: Übernahme weiterer Teilleistungen der Hausverwaltung, z. B. Mitwirkung bei Inkasso (incl. Schuldnerberatung), Aufbau von nachbarschaftlichen Betreuungsstrukturen (für ältere Bewohner)	Jährliche Kostenermittlung (mit Personalgestellung)
...	Bis zu: Übernahme der gesamten Hausverwaltung im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages (einschließlich Übernahme des Vermietungsrisikos)	Zahlung von Verwaltungskostenpauschalen, Übernahme von anteiligem Personal

- Zwar bringen Gemeinschaftsräume zusätzliche Kosten für das Wohnungsunternehmen, aber durch die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts mit gegenseitiger Unterstützung (vielleicht mit einer Nachbarschaftsagentur für ehrenamtliches Engagement) können teure soziale Dienste eingespart werden
- Gründung eines von BewohnerInnen getragenen Handwerkbetriebs, der gemeinsam mit Berliner erfahrenen HandwerkerInnen kostengünstig Leistungen erbringt: Arbeiten bei der Wohnungssanierung nach Auszug, Unterstützung von Handwerksunternehmen bei laufenden Reparaturarbeiten und mittelfristig eigenständige Übernahme von Kleinreparaturen. Das senkt die laufenden Instandhaltungsaufwendungen und kann künftige Mieterhöhungen begrenzen

Als großer Schritt ist schließlich auch die Gründung von sogenannten Siedlungsgenossenschaften durch die Bewohnerinnen und Bewohner möglich, die über verbindliche Verträge weitere Aufgaben der Hausverwaltung übernimmt. Dies kann sogar bis zur vollständigen Übernahme der Bestandsverwaltung (sog. Geschäftsbesorgung) gehen, aber ein Verkauf von Häusern oder Wohnungen bleibt dauerhaft ausgeschlossen.

Es sind noch wichtige Punkte eines solchen Konzeptes für die Übernahme bisher privater Wohnungsbestände durch das Land Berlin unter gleichzeitiger Einführung von Mietermitbestimmung und die Übernahme von Teilaufgaben der Hausverwaltung durch die Mieterinnen und Mieter zu entwickeln. Voraussetzung bleibt aber, dass es dafür überhaupt eine politische Bereitschaft beim Senat gibt und auch Geld für Ankauf und Konzeptentwicklung bereitgestellt wird. Aber darüber diskutieren die Mieterinitiativen in Berlin mit Politik und Öffentlichkeit schon seit der Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau im November 2012.

Jan Kuhnert

KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH

„SOZIALE MISCHUNG“

– BEGLEITMUSIK DER VERDRÄNGUNG

Im Kreuzberg-Museum diskutierten am 26.10.2012 Migrations- und Stadtforschende mit Kotti & Co über die „Soziale Mischung“. Immer wieder wird der Begriff als Leitmotiv einer Stadtentwicklungspolitik benutzt, wenn Quartiere „aufgewertet“ werden (sollen). Am Kotti dient er konkret dafür, die Belegungsbindungen in den subventionierten Wohnungen aufzuheben. Angesichts einer akuten Wohnungsnot für Geringverdienende stellt sich die Frage, warum Wohnungen mit diesem Begriff für Besserverdienende subventioniert werden und wem der Begriff in welcher Situation nützt.

Die Rede von der ‚richtigen‘ oder ‚falschen‘ Mischung ist in der Stadtentwicklung und in der sog. Integrationsdebatte bekannt. Hausverwaltungen wie die GSW oder die Hermes sprechen gegenüber uns Mieter_innen auch mal über eine „gesunde Mischung“, auf die sie bei der Mieterauswahl achten würden. Bei einer solchen Wirksamkeit des Begriffs, der sich in Vermietungspraxen und Stadtentwicklungspolitiken ganz real materialisiert, lohnt es sich, seine Hintergründe historisch und empirisch zu betrachten. Aus einem Kontext der Migrationsgesellschaft fragen wir außerdem, wer falsch oder richtig, gesund oder ungesund für wen sein soll.

Leitmotiv ohne empirische Basis

Der Stadtsoziologe Andrej Holm hat auf der Veranstaltung gezeigt, zu welchen strategischen Momenten der Begriff von wem in der Geschichte der Stadtplanung eingesetzt wurde. Grundsätzlich wird der Begriff von Stadtplanern eingesetzt um ein Ideal der geplanten Stadt zu zeichnen, es wird als Lösungsmodell hochgelobt, um hohe Armut in Quartieren zu bewältigen und soziale Ungerechtigkeit erträglicher zu machen.

Gibt es jedoch in der Geschichte eine empirische Basis, die belegt, dass es die „Mischung“ ist, die Arme brauchen um besser leben zu können? Wir fragen aus der Perspektive der Armut für wen der Begriff gut sein soll, nicht aus der des Stadtplaners, der die Armut bestenfalls ignoriert. Holm zeigte, wie der Begriff bereits im 19. Jahrhundert eine bestimmte Perspektive nicht gegen die Armut, sondern gegen die Armen enthielt.

Damals wurde von bürgerlichen Akteuren begonnen über die gefährliche Mischung in gefährlichen Gebieten zu sprechen. Der Diskurs enthielt die Angst vor sozialen Aufständen, die durch die Wohnverhältnisse entstehen können, weil „die Armen zu Barbaren herabgedrückt würden“, wie der Erfinder des Genossenschaftswesens 1890 sagte. Es ging demnach – in der Übertragung des kolonialen Blickes auf die proletarischen Familien – um ihre Einbindung in das soziale Gefüge, um die Kontrolle zu behalten. In den ersten Versuchen gezielter Stadtplanung war das Ziel demnach die „Auflösung von unkontrollierbaren Nachbarschaften“ (Holm).

Der preußische Stadtplaner James Hobrecht deklarierte das Ziel der Mischung: „nicht die Ausschließung, sondern die Durchdringung scheint mir aus sittlichen Grün-

den das Gebotene zu sein.“ Er verband mit der Durchdringung die Vision, dass die Reichen den Ärmern dort mit Arbeitsplätzen und Kultur ‚helfen‘ würden. Der bürgerliche und inzwischen auch sozialdemokratische Mythos der sozialen Mischung ist jedoch noch nie bewiesen worden. Andererseits gibt es aktuelle Studien aus England, die zeigen, dass die Zugezogenen keinen Kontakt zu der ärmeren Bevölkerung haben. Sie gehen nicht in dieselben Läden oder Schulen, es gibt keine sozialen Kontakte – man lädt sich nicht gegenseitig ein – Mischung bringt den Armen wenig, so das Fazit dieser Studien.

Als in den 1960ern die alten Mietshäuser in Berlin abgerissen wurden, was man ‚Sanierung‘ nannte, wurde der Neubau (in dem wir heute wohnen) als Abhilfe gepriesen für die „unausgewogene Sozialstruktur“, die angeblich in den alten Vierteln herrsche. Karin Zapfs sozialwissenschaftliche Studien begleiteten die Umstrukturierung. Ziel war es, dass die neuen Siedlungen den Durchschnitt der West-Berliner Stadtgesellschaft repräsentieren. Der Durchschnitt als Ziel der Mischung war fortan das Ideal, ohne Hobrechts Vision der gegenseitigen Hilfe.

Inzwischen ist „soziale Mischung“ laut Holm ein „technischer Terminus, der sich selbst genügt“ – heute begründet das niemand mehr, die Mischung selbst wird zum Ziel. Das ist allerdings nicht interesselos, sondern es geht darum, Verdrängung und Sanierung zu rechtfertigen – z.B. in den Programmen der „Sozialen Stadt“. Man sehe das im Prenzlauer Berg – da wurden nach 10jähriger ‚Sanierung‘ die Planziele 2005 noch einmal verändert: während davor die Sanierungsmassnahmen damit gerechtfertigt wurden, dass die Bevölkerungsstruktur erhalten und geschützt werden solle, hat man am Ende der Maßnahmen, als offensichtlich war, dass die Armen mithilfe der Sanierung verdrängt waren, kurzerhand die Ziele des Programms korrigiert. Jetzt war es plötzlich das Ziel gewesen „den Zugzug stabilisierender Bevölkerungsgruppen“ zu erreichen. Das nachträglich ausgetauschte Ziel wurde dann auch erreicht und als Erfolg festgestellt. Die Verdrängung zugunsten der Mischung wurde zum Legitimationsinstrument.

Bei Debatten über Berlin-Kreuzberg oder Neukölln wird der Mischungsbegriff zusätzlich noch mit dem Integrationsimperativ verschränkt. Seit Jahren wird in der Bundesrepublik, so der Soziologe Serhat Karakayali, ein hoher Anteil von Menschen ohne jahrhundertlange deut-



sche Geschichte, als problematisch angesehen. Macht man mit beiden Begriffen die Gegenprobe und fragt wie durchmischt Zehlendorf oder wie integriert eigentlich Mahrzahn ist, wird deutlich, dass beides als Kampfbegriff gegen Armut und Migrationserfahrung angewendet wird. In Kreuzberg aber wissen alle, dass die „geteilte Erfahrung“ (Karakayalı), die etwas mit der Geschichte der Arbeitsmigration nach und Rassismus in Deutschland zu tun hat, einen sozialen Zusammenhalt bildet. Statistisch lässt sich feststellen, dass der überwiegende Teil der Menschen mit Migrationserfahrung eher arm ist und wenig Aufstiegschancen hat. Der dem zu Grunde liegende strukturelle Rassismus wird von Vermietern mit Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt flankiert. Eine Studie von Christine Barwick hat belegt, dass man bei gleichen sozialen Voraussetzungen nur anhand des nichtdeutschen Namens die Wohnung nicht bekommt. Auf die Mischung kommt es also den Vermietern nicht an. Am Kotti hingegen gefällt allen die bestehende Mischung, wie Zehra Ulutürk von Kotti & Co betonte. Die Verbindungen, die durch den Protest entstanden sind, seien beinahe familiär. Die Mischung jedoch, die bei Kotti & Co erreicht wurde, fehle in Schulen und Krankenhäusern. Ihre Eltern, die der Gastarbeitergeneration angehören, wurden damals sozial isoliert. Sie hätten auch in Wannsee oder Zehlendorf wohnen können. Aber sie wurden nach Kreuzberg geschickt, andere Viertel waren behördlich nicht erlaubt. Es mache sie wütend, dass diese Generation jetzt in die Randgebiete abgeschoben werden soll, weg von der Familie, die für sie sorgt. Die zweite und dritte Generation versucht heute, genug zu arbeiten, um in Würde zu leben, aber es reiche nicht, obwohl man sich abstrampelt. Serhat Karakayalı empfahl für die Debatte, den problematisierenden Blick auf Herkunft abzulegen, und eher auf die Praktiken des Gemeinsamen zu blicken. Kotti & Co zeige, dass diese Praktiken bereits existieren. Die transformative Dimension von dem Protest sei beachtlich, die eben diese Gruppenkonstruktion überwinde.

Für Diversität

ohne die professionellen Durchmischer

Der Mischungsbegriff wird nur zum Thema, wo es darum geht, migrantische Arbeiter- und Armenquartiere für die Mittelschicht „zurückzuerobern“, so Andrej Holm zusammenfassend. In den dank ihrer interkulturellen Offenheit attraktiv werdenden Wohnvierteln können die Mieten angehoben werden, die Immobilien teurer vermietet werden. Es sei an dieser Stelle auch auf das Wirken des ehemaligen Finanzsenators Thilo Sarrazin (SPD) verwiesen. Auf sein Drängen wurde der Soziale Wohnungsbau in Berlin abgeschafft, ohne für die Mieter_innen eine Grundlage des Bleibens zu schaffen. Seine sozialdarwinistischen Thesen sowie seine stigmatisierenden Beschreibungen ganzer Stadtteile als Ghettos, sind in diesem Zusammenhang als Spitze des Eisberges im Gerede um vermeintlich richtige soziale Mischungen anzusehen.

Der Begriff der sozialen Mischung, so Andrej Holm abschließend:

1. ist die „Marschmusik einer repressiven Neuordnung der Städte“.
2. hat keinen empirisch nachweisbaren (positiven) Effekt auf die soziale Lage der Ärmern
3. wird verwendet, wo sich durch die Verdrängung der ärmeren Gruppen einen wirtschaftlichen Mehrwert erzielen lässt.

Deshalb braucht eine soziale Stadtentwicklungspolitik keine Mischungskonzepte und die daraus resultierende Verdrängung, sondern Gestaltungs-, Umverteilungs- und Aneignungskonzepte.

Am Kotti haben wir kein Problem mit der Mischung, sondern mit der Miete und einer verfehlten Stadtentwicklungspolitik. Den Sound des Zusammenlebens bestimmen wir selbst, die Marschmusik ist veraltet.

Ulrike Hamann

Kulturwissenschaftlerin, Mietergemeinschaft Kotti & Co



Die in diesem Beitrag erwähnte Veranstaltung „Miete, Mischung, Mehrwert – Warum Kotti und Co uns alle angeht“ liegt komplett dokumentiert als Video vor. Zu finden auf der Webseite von Kotti & Co unter „Ausgewähltes“. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch nochmal auf den Aufruf von WissenschaftlerInnen „aus sehr unterschiedlichen disziplinären Perspektiven auf Migration und Rassismus, aus Europäischer Ethnologie, Urban Studies, Postcolonial Studies, Soziologie, Sozial- und Kulturwissenschaften“ > **„Ein Angebot, was wir nicht ausschlagen können“** und den Aufruf von 50 ArchitektInnen, StadtplanerInnen, SozialwissenschaftlerInnen, KünstlerInnen und JournalistInnen > **„Für eine soziale Mieten- und Wohnungspolitik – für eine Unterstützung von Kotti & Co“**

REKOMMUNALISIERUNG PLUS: MODELLPROJEKT KOTTI

Unsere Häuser am Kotti sind typische Beispiele des sozialen Wohnungsbaus Westberlins. Mit öffentlichen Subventionen wurden sie in den 70er Jahren gebaut und galten den Besitzern als Abschreibungsobjekte. Je höher die Baukosten wurden, desto höhere Summen konnten die Anleger von der Steuer abschreiben. Da dabei hohe Mieten entstanden, gab Westberlin den Eigentümern noch mehr Subventionen in Form von Zuschüssen und Darlehen, damit die Wohnungen für die beziehbar waren, für die sie angeblich gebaut wurden. Die Eigentümer haben also doppelt daran verdient und das über dreißig Jahre lang. Die Miete wird für die MieterInnen jedoch jährlich erhöht, momentan, weil die Stadt die Darlehensrückzahlungsrate jedes Jahr erhöht. Der rot-rote Senat hat damit 2003 nicht etwa ein Ende gemacht. Schon gar keines, das die MieterInnen vor den hohen Mieten schützt. Im Gegenteil wird uns gegenüber auch heute noch behauptet, dass man an die Verträge aus den 1970er Jahren gebunden sei und gar nichts machen könne. Allerdings sind Eingriffe in Verträge keine Seltenheit. Man hat auch die ehemals kommunale Wohnungsbaugesellschaft GSW privatisiert. Diese besitzt 10.000 Sozialwohnungen, 1.000 davon sind am Kotti.

52

Wir können eine politische Kapitulation vor der eigenen Verantwortung nicht akzeptieren. Wir wohnen in den Häusern, die mit Steuergeldern gebaut wurden und wollen dort bleiben. Und die derzeitigen Mieten mit 6,-€ kalt pro Quadratmeter und 4-5,-€ Nebenkosten sind zu hoch für uns, für geringe Einkommen, niedrige Renten und Transferleistungen. Deshalb protestieren wir seit Mai 2012 auf der Straße mit unserem Protest-Gecekondu.

Wir protestieren nicht nur, sondern machen auch Vorschläge. Zum Beispiel, dass die Mieten auf den Jobcentersatz gesenkt werden, oder dieser auf die realen Mieten angehoben wird. Damit könnte ein Teil der jetzt schon massiven Verdrängung vorübergehend aufgehalten werden.

Vor allem brauchen wir jedoch langfristige Lösungen für die 110.000 Berliner Sozialwohnungen in privaten Händen. Ihre Rekommunalisierung ist die wirksamste, nachhaltigste und langfristig günstigste Lösung für das Land Berlin. Wer das Riesenproblem von Gentrifizierung und Verdrängung bekämpfen will, muss Lösungen für die BestandsmieterInnen finden. Alle Pläne, die sich auf Neubau richten, evtl. sogar von privaten Investoren, verändern nichts für uns. Im schlimmsten Fall bedeuten diese Pläne, die Fehler der Vergangenheit noch einmal zu machen. Alle privatwirtschaftlichen und sozialstaatlichen Versuche, die über unsere Köpfe hinweg entschieden und durchgeführt wurden, haben uns keine Sicherheit in bezahlbaren Wohnungen gegeben.

Rekommunalisierung bedeutet: Es fließt kein Geld mehr an private Investoren und Banken. Das senkt die Mieten – nicht nur für einige Jahre, sondern dauerhaft.

Rekommunalisierung reicht jedoch nicht aus. Sie kann nur der erste Schritt eines neuen sozialen Wohnmodells sein. Wir wissen, dass die kommunalen Wohnungsgesellschaften genauso rendite-orientiert arbeiten müssen, wie die Privaten. Wir wollen nicht vom Regen in

die Traufe. Zumal eine kommunale Gesellschaft ja je nach Geschmack der politisch Verantwortlichen jederzeit verkauft werden kann. So kam es auch zum Verkauf des größten städtischen Wohnungsunternehmens, GSW, von dem jetzt alle einstimmig als Fehler sprechen. Diesen Lippenbekenntnissen müssen endlich Taten folgen.

Doch nachhaltige Konzepte, um diesen Fehler zu korrigieren, gibt es bisher seitens der Regierung nicht. Den kommunalen Bestand zu erhöhen, ist zwar Ziel der derzeitigen rot-schwarzen Regierung, jedoch macht sie sich vom Verkaufswillen der privaten Eigentümer abhängig. Ein Gutachten, das die Eingriffsmöglichkeiten auslotet, wird genauso wenig in Auftrag gegeben, wie die Entwicklung von Plänen gemeinwohlorientierter Wohnungswirtschaft, noch einer Studie über die sozialen Folgekosten. Aus diesen drei Elementen kann aber ein Umdenken in der Landespolitik bestehen, wenn tatsächlich an einer zukunftsorientierten und steuerbaren Wohnungspolitik gearbeitet werden soll. Rekommunalisierung allein ist nicht die Lösung.

Werden Wohnungsbestände zurück erworben, findet lediglich ein Besitzwechsel statt. Die Kosten für den Rückwerb liegen auf den Häusern und müssen wiederum über Jahrzehnte abgestottert werden. Eine Rekommunalisierung, welche die bereits zu hohen Mieten nicht senken kann, ist jedoch keine Lösung für das Problem der unbezahlbaren Mieten in den Sozialwohnungen.

Eine Bewirtschaftung der rekommunalisierten Wohnungsbestände kann daher nicht nach dem derzeitigen Prinzip der städtischen Wohnungsunternehmen funktionieren. Diese sind ebenso renditeorientiert wie die Privatwirtschaft und haben außerdem als kommunale Unternehmen den EU-Richtlinien zu folgen, welche die Privatisierungsspirale erst in Gang gesetzt haben.

Darüber hinaus sind die kommunalen Unternehmen dem Spiel der Legislaturperioden ausgesetzt und sind im

Zweifelsfall das Tafelsilber bei leeren Haushaltskassen. Wenn wieder eine Regierung zu viele Schulden macht durch schlecht geplante Großprojekte oder durch übergroße Subventionsgeschenke an die Bauwirtschaft, laufen die Wohnungen der landeseigenen Bestände Gefahr, verkauft zu werden.

Es müssen also Lösungen für diese drei Probleme gefunden werden. Das heißt, erstens kann eine Rekommunalisierung kein „Weiter-wie-bisher“ bedeuten, sondern es müssen Erwerbsmodelle gefunden werden, die nicht die Mieten anheben. Zweitens muss eine Form der Bewirtschaftung dieser Bestände gefunden werden, die nicht renditeorientiert ist und nicht den Spielregeln des Marktes folgen muss. Drittens müssen diese Bestände dem Zugriff der öffentlichen Hand entzogen werden.

Gemeinwohlorientierte Trägerschaft

Wir haben dafür auf der Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau im Abgeordnetenhaus das Modell des „Revolvierenden Fonds“ für Ankäufe im Bestand vorgestellt. Salzburg und Wien haben solche Überlegungen umgesetzt. (siehe Beitrag in diesem Heft)

Was wir also fordern ist nichts weniger als ein Modell für ein neues soziales Wohnen. Eine Rekommunalisierung Plus. Also Rekommunalisierung plus Gemeinnützigkeit plus Selbstverwaltung. Nur so können vielleicht langfristig Mieten für Geringverdienende und KdU-Sätze gewährleistet werden.

Die Trägerschaft muss durch eine gemeinnützige Körperschaft öffentlichen Rechts organisiert werden. Sie soll nicht privatisierbar sein und ihr Geld als revolvingender Fond verwalten. Eine solche gemeinwohlorientierte Trägerschaft muss nicht mehr 6% Rendite aus den Mieten erwirtschaften, sondern lediglich die Instandhaltungskosten. Genossenschaften und das Mietshäusersyndikat machen vor, wie so etwas geht, und sogar noch Investitionen möglich sind. Nur geht es diesmal nicht um Mittelschichtwohnungen sondern Wohnungen für Leute, deren Lohn nicht zum Leben reicht. Da muss das Eigenkapital vom Land Berlin kommen. Ein solches Modell heißt: Unsere Mieten fließen wieder in unsere Häuser – für die Zwecke, die wir selbst bestimmen. Ein Überschuss soll dazu dienen, unseren Bestand zu erweitern und ein deutliches Zeichen setzen: Wir wollen keine Insellösungen. Wir wollen eine neue Form von sozialer Wohnungspolitik! Wir wollen nachhaltige Lösungen für die große Gruppe der Verdrängten und Verdrängungsbedrohten!

Mitbestimmung der MieterInnen

Rekommunalisierung muss aber auch bedeuten: Die Macht der Investmentfonds und Wohnungsgesellschaften über unsere Häuser darf nicht von der Macht der PolitikerInnen und Parteien ersetzt werden. Unsere Häuser sind schon einmal privatisiert worden. Es muss sichergestellt sein, dass das nicht noch einmal passiert. Die sicherste Lösung für dieses Problem ist die Überführung der Häuser in demokratische Selbstverwaltung. Die Häuser müssen zwar rekommunalisiert werden, d.h. von den städtischen Wohnungsgesellschaften gekauft werden.

Sie müssen aber ausgegliedert werden und in eine eigene, mieterbestimmte Institution übergehen. So wird energetische Sanierung keine Aufwertungsstrategie mehr sein. So können wir die Ausgaben für die Betriebskosten bestimmen. So können wir aus einem korrupten Milliardengeschäft ein basisdemokratisches Beispiel der Stadt von morgen machen. Modelle wie Hausgruppen, Baugruppen oder klassische Genossenschaften fallen dabei wegen ihres benötigten hohen sozialen und kulturellen Kapitals, ganz abgesehen von dem ökonomischen Kapital, das Eigentums-Genossenschaften aufbringen, aus. Selbst wenn diese Modelle das letztere nicht enthalten, benötigen sie eine Mehrheit von BewohnerInnen, die die anderen Kapitalien mitbringen. Eine Bewohnergenossenschaft am „Kotti“ würde nicht die 10% Quote HartzIV oder „Migrationshintergrund“ und 90% Bürgertum üblicher Baugruppen bedeuten, sondern die Umkehrung dieses Verhältnisses.

Ziel und Chance eines solchen Modell-Projektes soll es sein, einen Ausweg aus der Misere des alten Sozialen Wohnungsbaus aufzuzeigen, die Mieten konstant niedrig zu halten und die Fähigkeiten zur gesellschaftlichen Partizipation und Mitbestimmung der BewohnerInnen zu fördern. Die Aktivierung ehemals passiver Mitglieder dieser Gesellschaft, die durch den Protest von Kotti & Co erreicht wurde, soll in ein nachhaltiges und auf andere Kontexte übertragbares Modell von Selbstverwaltung auch nichtbürgerlicher Schichten in einem generationsübergreifenden, solidarischen Prinzip verstetigt werden. Die bestehenden Erfahrungen und Wissenspotentiale der BewohnerInnen, die bislang gesellschaftlich entwertet wurden, wie generationsübergreifende familiäre Solidarität, Hartnäckigkeit, Kiezverbundenheit, Sorge um die Jugend, interkulturelle Kompetenz, Mehrsprachigkeit, Willkommenskultur, Toleranz gegenüber anderen Lebensentwürfen und vieles mehr sollen durch das Modell-Projekt zu Säulen des Gemeinsamen werden.

An diesem Modell sind sicherlich noch einige Fragen offen. Wir laden alle ein, die auch die derzeitige Politik der organisierten Verantwortungslosigkeit angesichts der Verarmung und Verdrängung, satt haben, mit uns über diesen oder andere Wege zu diskutieren. Suchen wir nach neuen Wegen, unsere Mieten dem Markt zu entziehen.

ZUR ZUKUNFT DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS

Bei unserer Konferenz „Nichts läuft hier richtig“ gelang es uns, das komplexe Thema des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin auf vier Aspekte zuzuspitzen. Daraus ergeben sich folgende Problem-
analysen und Lösungsmöglichkeiten:

Kostenmiete:

Die planmäßigen Mietsteigerungen im Rahmen des Auslaufens der Förderprogramme übersteigen für viele Mieter/innen die Grenze einer zumutbaren Mietbelastung, insbesondere für die sozialen Gruppen, deren Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum die Aufgabe des Sozialen Wohnungsbaus vor allem war und ist. In Anbetracht der flächendeckenden Problematik sind die nur auf einzelne Bereiche und wenige Jahre beschränkten Konzepte nicht geeignet, um das Problem zu lösen. Stattdessen wurden die Reduzierung und Streckung der Rückzahlraten der Aufwendungsdarlehen insgesamt als eine Möglichkeit vorgeschlagen, die Steigerungen der Kostenmieten deutlich zu reduzieren.

Kosten der Unterkunft:

Die Fördersystematik des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin führt zu der absurden Situation, dass Sozialmieten in den geförderten Beständen teilweise über den Bemessungsgrenzen der Job-Center liegen und Mieter/innen mit geringen Einkommen zur Senkung der Mietkosten und in der Konsequenz zum Wohnungswechsel aufgefordert werden. Als Lösungsmöglichkeiten wurden u.a. eine Neuregelung der Kosten der Unterkunft mit Orientierung an den realen Mieten, eine Obergrenze der Mieten im Sozialen Wohnungsbau sowie ein Moratorium für die Kostensenkungs-Aufforderungen an Mieter/innen im Sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen.

Anschlussförderung/Wohnraumgesetz Berlin:

Die Mieter/innen in den ca. 28.000 vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Sozialwohnungen sehen sich mit exorbitanten Mietsteigerungen und einer faktischen Aushebelung des Mieterschutzes konfrontiert. Durch rückwirkende Mieterhöhungen bzw. Mietsnachforderungen in fünfstelliger Höhe kann praktisch jede Mieterin bzw. jeder Mieter jederzeit zur Aufgabe der Wohnung gezwungen werden. Mit dem 2011 verabschiedeten Wohnraumgesetz Berlin ist die teilweise Abschaffung der bestehenden Sozialwohnungen verbunden. Mit dem Landesgesetz wird also nicht das Problem des unzureichend vorhandenen preisgünstigen Wohnraums gelöst. Ganz im Gegenteil: Im Falle eines Eigentümer- bzw. Gesellschafterwechsels von Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung gehen die mit immensen Steuermitteln erkauften, für weitere Jahrzehnte fortdauernden Belegungsrechte des Landes unwiderruflich verloren, ohne dass hierfür eine Gegenleistung zu erbringen ist. Die Lösung des Problems der unbezahlbaren Mieten im Sozialen Wohnungs-

bau wird hier - wie auch bei allen anderen bestehenden Sozialwohnungen - in einer Reparatur des „Berliner Systems“ der Kostenmiete gesehen. Durch eine umfassende rechtliche Neuausrichtung sollen die Berechnungsgrundlagen der Kostenmieten verändert und die Kostenmieten um künstlich aufgeblähte sowie um fiktive Kostenansätze bereinigt werden. Alternativ kann die Einführung einer sozialen Richtsatzmiete in Betracht gezogen werden. Eine gesetzliche Absenkung der Kostenmieten und der langfristige Erhalt von preisgünstigen Sozialwohnungen dienen auch der gebotenen Schonung des Landeshaushalts.

Re-Kommunalisierung:

Obwohl bei Gas, Wasser und Strom die Re-Kommunalisierung inzwischen in aller Munde ist und auch viele Kommunen diese umsetzen, wird die Forderung nach einer Re-Kommunalisierung beim Sozialen Wohnungsbau noch kaum gestellt. Selbst bei der Deutschen Bahn befürwortet eine deutliche Mehrheit der Bevölkerung, dass diese sich in der öffentlichen Hand befindet. Dabei gehört Wohnen genauso wie Verkehr und Gas, Wasser, Strom zur grundlegenden Daseinsvorsorge. Angesichts der gesamtstädtischen Wohnungsmarktsituation, den eingeschränkten Aussichten auf einen geförderten Neubau und dessen unklare Auswirkungen auf die Bestandsmieter/innen wird eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung der sozialen Eigenschaft der geförderten Bestände gefordert. Für die Überführung geförderter Wohnungen in eine kommunale Trägerschaft und die Stärkung von Mieterselbstverwaltungsinstrumenten wird die Einrichtung eines Kommunalen Sondervermögens gefordert. Diese für Berlin neuen Wege des Sozialen Wohnungsbaus sollten in Pilotprojekten erkundet werden.

Die aktuellen Diskussionen und auch unserer Konferenz haben gezeigt: Der Soziale Wohnungsbau stellt für viele Mieter/innen vor allem ein Problem dar. Zugleich können die immer noch fast 150.000 Wohnungen, die offiziell die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ haben, als Ressource für eine soziale Wohnungsversorgung gesehen werden, die es zu aktivieren gilt. Unsere Forderungen beschränken sich nicht auf eine Erste Hilfe in Form von Härtefallregelungen, Mietenkonzepten und Übergangsregeln, sondern orientieren sich an einer langfristigen Lösung für den Bestand der geförderten Wohnungen, denn hier (und nicht für Neuberliner/innen) droht die soziale Katastrophe der Verdrängung: Sozialer Wohnungsbau muss auch und gerade im Bestand dauerhaft bezahlbar bleiben!



Unsere Diskussionen mit Fachpolitiker/innen, Verwaltungsmitarbeiter/innen und Expert/innen aus Wissenschaft und Praxis haben auch gezeigt: Die Materie Sozialer Wohnungsbau ist hoch komplex. Eine Lösung der aktuellen und künftigen Probleme des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin kann nur in einer fachübergreifenden Diskussion gefunden werden. Bei unserer Konferenz sind juristische, haushaltspolitische, soziale und wohnungspolitische Perspektiven zusammen gekommen. Dies ist auch weiterhin notwendig, um sinnvolle Strategien für die Weiterentwicklung des Sozialen Wohnungsbaus zu finden. Prozesse der politischen Entscheidungsfindung sollten sich an den Ansätzen der Konferenz „Nichts läuft hier richtig“ orientieren und beginnen, die dort entwickelten Vorschläge umzusetzen.

Die Zukunft des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin ist zu wichtig, um sie der Arbeit von unverbundenen Fachausschüssen und externen Gutachter/innen zu überlassen. Nur eine überparteiliche Diskussion zur Zukunft des Sozialen Wohnungsbaus wird den Herausforderungen des gesetzlichen Auftrags zu einer sozialen Wohnungsverversorgung für alle gerecht. Denn im Artikel 28 der Berli-

ner Verfassung heißt es: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.“ Dies ist der Dienstauftrag für alle Mitarbeiter/innen der Berliner Verwaltung und aller gewählten Abgeordneten. Im Deutsch der Job-Center nennt sich so etwas „Zielvereinbarung“.

Wir rufen alle Fraktionen des Abgeordnetenhauses dazu auf, diese Diskussion zur Zukunft des Sozialen Wohnungsbaus durch ihre Unterstützung und aktive Mitarbeit zu ermöglichen - und gemeinsam mit uns Mieter/innen - Perspektiven für eine umfassende soziale Wohnungsverversorgung in Berlin zu entwickeln. Im Umfeld des Abgeordnetenhauses stehen genügend Werkzeuge zur Verfügung, diese Diskussionen zeitnah und mit der notwendigen Vertiefung zu organisieren, so dass umsetzbare Schritte folgen können.

Bis dahin heißt es aber weiterhin:
„Nichts läuft hier richtig!“





57

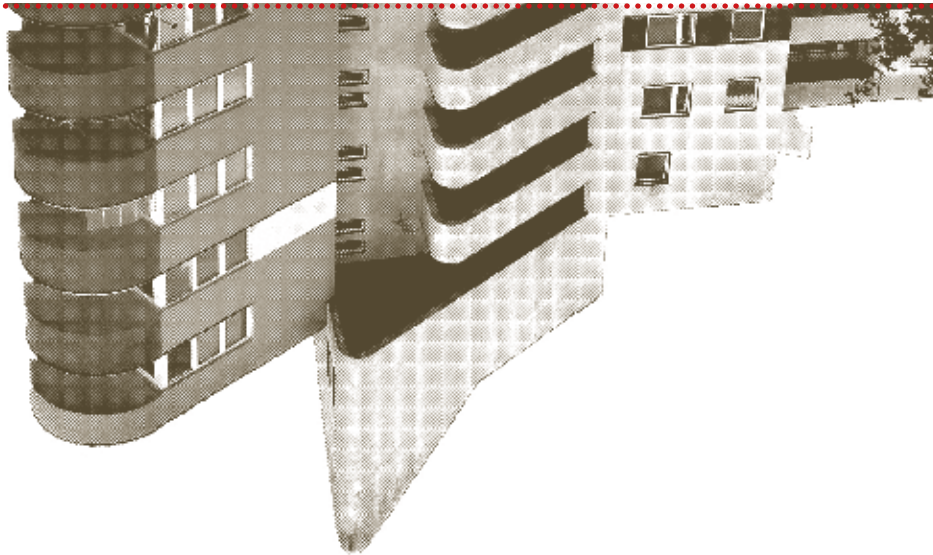
An dieser Stelle sei nochmals auf unsere Video- und Audiodokumentation der Konferenz, sowie die erste - immer noch lesenswerte - Broschüre verwiesen. Die Dokumentation und die Broschüre sind abrufbar unter: www.kottiundco.net/2012/11/30/konferenz-dokumentation

(Alternativ die Webseite www.kottico.net aufrufen und dort unter dem Menüpunkt [Ausgewähltes](#) die weiteren Links einsehen.)









Neubau ist keine Lösung ...



BERLIN 2014 WWW.KOTTIUNDCO.NET WWW.SOZIALMIETER.DE



Kotti & Co - Die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor,
für Stadtentwicklung und darüber hinaus ...

berliner bündnis
sozialmieter.de

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

be **Berlin**