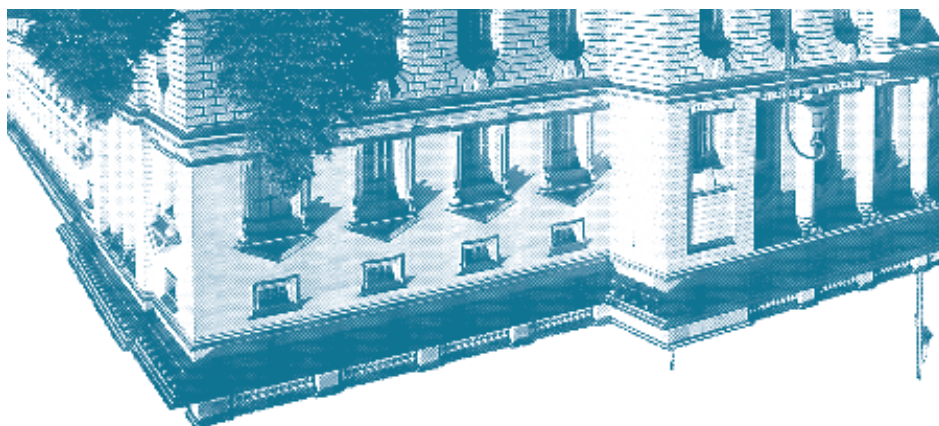




**NICHTS LÄUFT HIER
RICHTIG
KONFERENZ ZUM
SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN BERLIN**



13.11.2012 / ABGEORDNETENHAUS VON BERLIN

ORGANISIERT VON KOTTI & CO UND SOZIALMIETER.DE

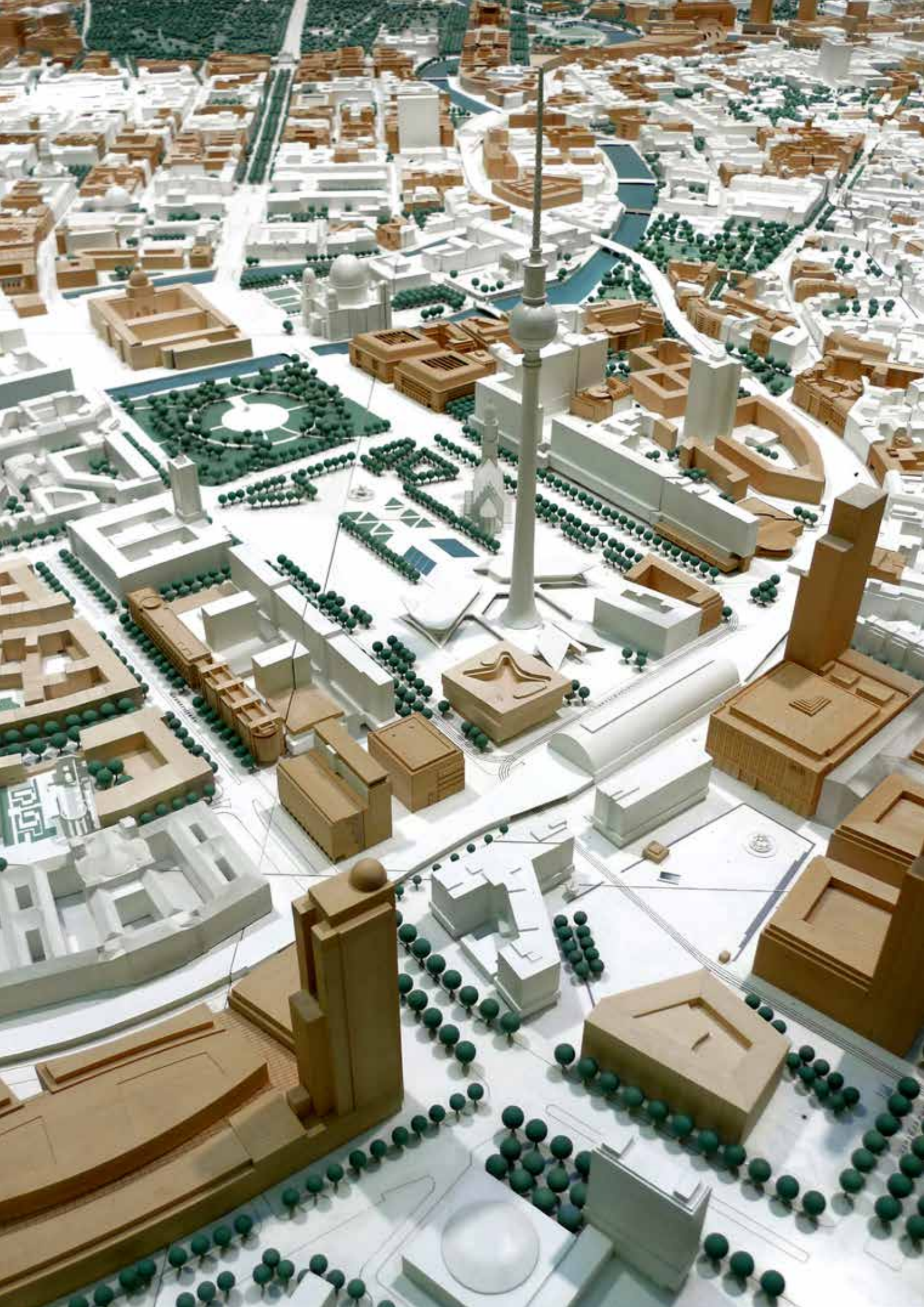
UNTERSTÜTZT DURCH DIE GRUPPE „MIETENPOLITISCHES DOSSIER“



KOTTI
BİZİM

WE ♥
KOTTI

We ♥ I
TI & CO DIE MIETERGEMEINS
e skull I



INHALT

- 5 KONFERENZ-PROGRAMM**
- 7 DAMIT SICH WAS BEWEGT! | ANDREJ HOLM**
- 8 EINE KONFERENZ MACHT NOCH KEINEN SOMMER | KOTTI & CO**
- 10 DAS LEBEN AUF EINER TICKENDEN „MIETBOMBE“ | SOZIALMIETER.DE**
- 14 VON DER MIETERSTADT ZUR STADT DER STEIGENDEN MIETEN | ANDREJ HOLM**
- 18 DAS SYSTEM DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS IN BERLIN | AG KOSTENMIETE**
- 22 ARBEITSGRUPPE I WEGFALL DER ANSCHLUSSFÖRDERUNG UND
DAS BERLINER WOHNRAUMGESETZ – ANSCHLUSS VERPASST?**
- 24 ARBEITSGRUPPE II KOSTEN DER UNTERKUNFT IM SOZIALEN
WOHNUNGSBAU – WIE WIRD DER SOZIALE WOHNUNGSBAU SOZIAL?**
- 26 ARBEITSGRUPPE III WAS KOSTET DIE KOSTENMIETE WEN UND WARUM?**
- 28 ARBEITSGRUPPE IV RE-KOMMUNALISIERUNG: ALLES ANDERS UND BESSER**
- 30 GASTBEITRAG: FÜR EINE SOZIALE MIETEN- UND WOHNUNGSPOLITIK:
AUFRUF DER ARCHITEKTINNEN UND STADTPLANER**
- 31 GASTBEITRAG: EIN ANGEBOT, DAS WIR NICHT AUSSCHLAGEN KÖNNEN.
AUFRUF DER MIGRATIONSFORSCHERINNEN**

IMPRESSUM: Begleitheft zur Konferenz „Nichts läuft hier richtig - Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin“ am 13. November 2012 • Herausgegeben von der Mietergemeinschaft „Kotti & Co“ und dem „berliner bündnis sozialmieter.de“ • Redaktion: Ulrike Hamann, Alexander Kaltenborn • Gestaltung: image-shift.net • Fotos: Beek100/Wikipedia (S.1); Christian Ditsch/www.version-foto.de (S.2, 13); Kotti & Co (S. 1, 3, 20, 32); BennyJ/Wikipedia dt. (S.6); Kenton Card (S. 9); Sebastian Jung (S.11) • Druck: Agit-Druck GmbH • Wir danken allen UnterstützerInnen und MitstreiterInnen für Kritik und Zuspruch. **KONFERENZ:** Organisiert von „Kotti & Co“, „sozialmieter.de“ und der Konferenz-Vorbereitungsgruppe, mit Unterstützung der Gruppe „Mietenpolitisches Dossier“, mit technischer Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

KONFERENZ-PROGRAMM

9:30	ANREISE + CHECK IN	
10:00	ERÖFFNUNGSVORTRÄGE	
10:45	KAFFEEPAUSE	
11:00	ARBEITSGRUPPE I WEGFALL DER ANSCHLUSS- FÖRDERUNG UND DAS BERLINER WOHNRAUMGESETZ - ANSCHLUSS VERPASST?	ARBEITSGRUPPE III WAS KOSTET DIE KOSTENMIETE WEN WARUM?
12:30	MITTAGSPAUSE	
14:00	ARBEITSGRUPPE II KOSTEN DER UNTERKUNFT IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU - WIE WIRD DER SOZIALE WOHNUNGSBAU SOZIAL?	ARBEITSGRUPPE IV RE-KOMMUNALISIERUNG: ALLES ANDERS UND BESSER
15:30	KAFFEEPAUSE	
16:00	STELLUNGNAHMEN	
17:00	ENDE	



DAMIT SICH WAS BEWEGT!

Workshops und Tagungen zur Wohnungsversorgung gehören mittlerweile auch 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.

„Nichts läuft hier richtig – Konferenz zum Sozialen Wohnungsbau in Berlin“ unterscheidet sich jedoch von all den anderen Fachveranstaltungen zum Thema. Nicht die Immobilienwirtschaft, nicht die Verwaltung und auch nicht die Politik sind die InitiatorInnen der Tagung. Hier erheben jene die Stimme, über die sonst gesprochen wird: MieterInnen aus verschiedenen Häusern des Sozialen Wohnungsbaus haben die Suche nach politischen Lösungen für ihre steigenden Mieten selbst in die Hand genommen und laden ExpertInnen der verschiedenen Bereiche dazu ein, gemeinsam mit ihnen nach Lösungen zu suchen.

7

Ganz unabhängig von den konkreten Ergebnissen steht die Konferenz für einen Ausbruch aus dem jahrzehntlang gewachsenen und verfestigten Geflecht von institutionalisierten wohnungspolitischen Akteuren in der Stadt. Statt der ‚üblichen Verdächtigen‘ von Senatsverwaltungen, wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Mieterorganisationen sind es die MieterInnen selbst, die die Themen setzen, die über die Besetzung der Podien entscheiden und die Ziele der Veranstaltung definieren.

Die Beharrlichkeit der Proteste in der Fanny-Hensel-Siedlung, bei Kotti & Co und an vielen anderen Orten in Berlin hat für viele sichtbar gemacht, dass weder vom Wohnungsmarkt noch von der Politik wirklich überzeugende Lösungsvorschläge gegen steigende Mieten und Verdrängung zu erwarten sind. Die Konferenz steht für die Selbstermächtigung, eigene Lösungen zu suchen, die Stadtpolitik mit eigenen Forderungen zu repolitisieren und die sonst so typische Hierarchie zwischen BewohnerInnen und ExpertInnen aufzubrechen.

Wie ernst und dringlich es den MieterInnen ist, tatsächlich eine Lösung für ihre Probleme zu finden ist, zeigt sich in ihrer Geduld. Trotz der frustrierenden Erkenntnis, dass es zu keiner einzigen Forderung nach Mietbegrenzungen, Härtefallregelungen oder Mietmoratorien ein substantielles Entgegenkommen der Berliner Regierung gab, wurde die Einladung zum Dialog mit den Verantwortlichen nicht zurückgenommen.

Politik und Verwaltung waren gut beraten, das von den MieterInnen formulierte Angebot für eine gemeinsame Diskussion anzunehmen. Es ist die letzte Chance, den noch knapp 150.000 Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus ihre Funktion als Instrument einer sozialen Wohnungsversorgung zurückzugeben. Wir sollten sie gemeinsam nutzen!

KOTTI & CO

EINE KONFERENZ MACHT NOCH KEINEN SOMMER

Wenn in den letzten Jahren über Sozialen Wohnungsbau in Berlin entschieden wurde, kam die Perspektive der Mieter und Mieterinnen selten bis gar nicht vor. Noch hat das Land Berlin einen Bestand von 150.000 Sozialwohnungen – die es für die darin lebenden MieterInnen zu erhalten gilt. Hier steigen jedoch die Mieten jährlich. Seit Ende Mai dieses Jahres protestieren daher wir MieterInnen vom Kottbusser Tor Tag und Nacht in einem Protest-Camp für Lösungen. Wir sind entschlossen, weiter zu protestieren, bis diese gefunden werden. Es geht um unsere Zukunft und die Zukunft unserer Stadt.

8

Der Senat hat in diesen Monaten effektiv nichts getan, um ein Aufhalten der Verdrängung zu versuchen. Dabei wäre beispielsweise die temporäre Wiedereinführung der Mietenkonzeppte und damit die Absenkung der Mieten ein Leichtes. 22 Millionen würde eine Absenkung der Mieten auf die von uns (und indirekt vom Jobcenter) geforderte Höhe von 4,-€ kalt in den „problematischen Großsiedlungen“ kosten. Hier ist die Lage besonders dramatisch und wird durch die niedrigen Sätze für die „Kosten der Unterkunft“ (KdU) noch verschärft. Hier ein Moratorium und ein Mietenkonzeppt einzuführen, wäre ein Anfang und es wäre machbar. Es fehlt nach wie vor der politische Wille, hier Verantwortung zu übernehmen.

Auch in anderen Bereichen der Mieterstadt Berlin steigen die Mieten. Modernisierungen, Abriss, Ferienwohnungen etc. vertreiben die BewohnerInnen aus ihrem Zuhause und aus ihren zur Heimat gewordenen Kiezen. Die derzeitige Regierung hat auf all das kaum Antworten. Das Problem wird seitens der Politik jedoch nicht mehr komplett verschwiegen wie noch im letzten Jahr. Das ist ein kleiner Fortschritt und es ist ein Erfolg der Zivilgesellschaft durch die unterschiedlichsten Aktivitäten den Blick auf die dramatische Situation gelenkt zu haben. Wir grüßen alle MitstreiterInnen in dieser Sache herzlich.

Die massive Problemlage der Gesamtstadt im Kopf, wollen wir uns mit der Konferenz dennoch auf den Sozialen Wohnungsbau konzentrieren, weil dieser jenseits aller Regelungen und Gesetze existiert. Der Mietspiegel gilt hier nicht, ein Milieuschutz würde nicht greifen – es wurden Sondergesetze und -verordnungen geschaffen und damit eine komplexe Problemlage, die anscheinend allen Lösungsversuchen im Wege stand.

Wir organisieren die Konferenz als eine Einladung an die politisch Verantwortlichen, an Lösungen für das in den letzten Jahrzehnten produzierte „Schlammassel“ des Sozialen Wohnungsbaus zu arbeiten. Sollte dieser Versuch, nach konstruktiven Lösungen zu suchen, am politischen Willen der Verantwortlichen scheitern, sollte die Ver-

drängung nicht spürbar aufgehalten werden, sehen wir den Sinn in einem weiteren Dialog nicht. Ohne deutliche Taten und ohne Respekt vor der Arbeit vieler, die sich unentgeltlich für das Wohl Berlins engagieren, bleibt der Dialog nur Simulation von Sorge um die MieterInnen.

Warum jetzt?

Die Stadt wächst – und alle wollen in die Innenstadt. Warum ist das so? Nicht nur haben beispielsweise wir KreuzbergerInnen unseren Kiez lebenswert gemacht, sondern auch sicher – ZuzüglerInnen aus dem europäischen und weiteren Ausland wissen das sehr gut und ziehen gezielt dahin, wo eine Interkultur existiert, keine Monokultur, die eine Tendenz zur Intoleranz bis hin zu rassistischer Gewalt zeigt. Generationen der in der Innenstadt lebenden MieterInnen haben jedoch durch steigende Mieten kaum noch Möglichkeiten, hier zu bleiben.

Ein kleiner Einblick in das Drama: Im sozialen Wohnungsbau steigen die Mieten nach dem Kostenmietsystem jährlich, viele MieterInnen zahlen inzwischen mehr als 50%, manche gar 60-70% ihres Einkommens für die Miete. Die am Kottbusser Tor vom Senat vorgeschriebenen Mieterhöhungen gehen derzeit direkt an die IBB. Wir sanieren also mit unseren steigenden Mietzahlungen den Berliner Landeshaushalt.

Die in der Fördersystematik vorgeschriebene jährliche Mieterhöhung hat z.B. am Kottbusser Tor heute bereits Kaltmieten von 6,-€/qm im Sozialen Wohnungsbau erreicht. Das Jobcenter gewährt jedoch nur 4,86 € für die Kaltmiete. Demnach sind in sämtlichen Wohnungen am Kottbusser Tor allein die Kaltmieten um durchschnittlich 79,80 € (bei 70qm Wohnfläche) zu hoch. Hinzu kommen die vom Jobcenter als viel zu niedrig angesetzten kalten Betriebskosten, die statt der genehmigten 1,44 € am Kottbusser Tor zwischen 1,75 € und 2,94 € liegen. Hier kommen bei eben diesen 70qm Wohnfläche weitere Kosten von 105,- € hinzu. Das bedeutet, eine 3köpfige Familie muss in einer 70qm großen Wohnung bereits 184,80 € aus dem Regelsatz dazu bezahlen. Hinzu kommen die Heizkosten.



Die zugestandenen 6,35 € Warmmiete plus Heizkosten liegen damit weit unter den im öffentlich geförderten „Sozialen“ Wohnungsbau am Kottbusser Tor gezahlten durchschnittlich 10,-€/qm warmen Mietkosten. Hier sind ca. 70% der MieterInnen auf Transferleistungen angewiesen. Auch für viele RentnerInnen, andere Menschen mit geringem Einkommen von um die 1000,- € ist der Soziale Wohnungsbau nicht mehr sozial. Wir fordern daher eine Mietsenkung auf 4,- €/qm kalt bis nachhaltige Lösungen gefunden sind.

Wer lädt ein?

Die Konferenz haben wir mit unserem Protest errungen. Wir NachbarInnen vom „Kotti“ stehen seit Monaten auf der Straße und protestieren. Wir sind eine Nachbarschaft, die ein „gutes Miteinander“ permanent lebt – etwas, wofür der Senat sonst erst Programme auflegt, haben wir längst erreicht. Wir haben in Kreuzberg, am Kotti in unserem gemeinsamen Engagement für den Erhalt dieses Miteinander die Trennungslinien überwunden, die z.B. durch Herkunft, Religion oder Einkommen gezogen werden. Die Parallelgesellschaft des politischen Betriebes muss erst noch überwunden werden. Auch dies versuchen wir mit unserer Arbeit und gehen daher bewusst mit der Konferenz in das Berliner Abgeordnetenhaus. Es sind die MieterInnen, die hier nach Lösungsansätzen suchen und die hier die Expertise organisieren. Es ist das Einzige worauf sich der Senat bisher eingelassen hat.

Wir fordern seit Monaten zwei wesentliche Dinge:

- Sofortmaßnahmen, um nicht aus unseren Wohnungen vertrieben zu werden.
- Nachhaltige Lösungen für den Sozialen Wohnungsbau im Sinne der MieterInnen.

Nach den Monaten des Protests sind wir zunehmend

wütend, dass es bisher keine spürbaren Zeichen der Regierung gab, hier die Verdrängung aufzuhalten. Weder wurde in der Stadtentwicklung an einer temporären Mietsenkung gearbeitet, noch durch den Sozialsenat die „Kosten der Unterkunft“ im Sozialen Wohnungsbau für angemessen erklärt. Dass beides keine Dauerlösungen angesichts der steigenden Mieten im Sozialen Wohnungsbau sein können, ist allen Beteiligten klar. Deshalb nehmen wir MieterInnen hier die Lösungssuche in die Hand und laden auf diese Konferenz ExpertInnen ein, nachhaltige Lösungen für den Berliner Sozialen Wohnungsbau vorzuschlagen.

Eingeladen sind alle, denen es darum geht, Lösungen im Sinne der MieterInnen zu finden und jene, die in der Verantwortung für die Zukunft der Stadt stehen. Wir hoffen, dass mit dieser Konferenz ein Anfang gesetzt wird, sozialen Wohnraum auch weiterhin in den Innenstadtbereichen zu ermöglichen. Für lebendige Innenstadtkieze braucht es nicht unbedingt wohlhabende MieterInnen, aber unbedingt Menschen, denen ihr Kiez am Herzen liegt. Das gelingt in einer gewachsenen Kiezstruktur am besten und diese soll weiter wachsen können.

Wir grüßen alle MitstreiterInnen, die um ein soziales Berlin von morgen ringen, die ideenreich und kreativ die mannigfaltigen Parallelgesellschaften unserer Stadt durchbrechen, die Öffentlichkeiten und Schnittstellen erarbeiten, denen es nicht nur um ihr eigenes Wohl – sondern um das Zusammenleben in unserer wunderbaren Stadt Berlin geht.

Kotti & Co

Die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor

SOZIALMIETER.DE

DAS LEBEN AUF EINER TICKENDEN „MIETBOMBE“

Außerhalb Berlins hält man es für einen Scherz, aber den Betroffenen in der Hauptstadt ist schon vor Jahren das Lachen vergangen: In Berlin und nur in Berlin hat das Land, in dessen Obhut der Bundesgesetzgeber das Schicksal der Mieterinnen und Mieter in den Sozialwohnungen gelegt hat, diese kalt im Stich gelassen. Nun müssen diejenigen, die für den Missbrauch von Steuersubventionen in Milliardenhöhe nicht die geringste Schuld tragen, nämlich die Mieterinnen und Mieter, für die jahrzehntelange Aneinanderreihung von wohnungspolitischen Fehlern des Landes die Konsequenzen tragen.

10

Im Jahr 2003 beschloss der Berliner Senat, aus der Anschlussförderung, einer auf Dauer angelegten Subventionierung von 28.000 Sozialwohnungen, auszusteigen. Und dies – entgegen warnender Stimmen – ohne jeden Kompromiss. Mit dem Wegfall der Förderung sind die Vermieter nun vermeintlich dazu befugt, die bisherige Miete mit einem Schlag um mehrere hundert Prozent bis zur Kostenmiete zu erhöhen und dies ggf. sogar rückwirkend um bis zu 23 Monate.

Die Folge hiervon ist, dass Mieterinnen und Mieter binnen kürzester Zeit ihre Wohnungen verlieren und aus dem persönlichen Umfeld gerissen werden. Viele finden sich in sozialen Brennpunkten von morgen wieder, die oft am Stadtrand liegen. Sofern die Miete noch nicht in absurde Höhen geschneit ist, bleibt ein jahrelanges Leben auf einer tickenden „Mietbombe“ und in Sorge. Jederzeit kann der entscheidende Brief kommen, der das Ende der eigenen Wohnung bedeutet. Aus Angst davor traut sich so mancher nicht, dem Vermieter seine berechtigten Anliegen vorzutragen. Sämtliche Mieterschutzrechte sind mit dem Senatsbeschluss von 2003 faktisch außer Kraft gesetzt worden – ein deutschlandweit einmaliger Vorgang.

Das Kostenmietensystem, ein grundsätzlich sinnvolles wohnungspolitisches Instrument, wurde in Berlin durch spezielle Strukturen pervertiert, für die nicht selten die Bezeichnung „mafios“ gebraucht wird. So wurden Kostenmieten bis zu 22 €/qm amtlich genehmigt. Hierfür trägt das Land Berlin die Verantwortung, was heute so mancher Politiker zu verdrängen versucht.

Die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffenen Vermieter und Eigentümer klagten gegen den Fördermittelstopp und verloren. Im Jahr 2006 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass die Vermieter gegen das Land keinen Anspruch auf Fortsetzung der Förderung haben. Was hierbei wenig bekannt ist: Das Gericht hatte nicht über die mit dem Wegfall der Anschlussförderung verbundenen Auswirkungen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter zu entscheiden.

Das Kalkül des Senats liegt auf der Hand: Die Sozialmieterinnen und Sozialmieter haben fast keine Lobby. Es besteht – anders als bei den Eigentümerverbänden, die bei jeder Veränderung der Rechtslage zu ihren Lasten mit dem Verfassungsgericht drohen – nicht die Gefahr, dass die Mieterschaft Gleiches zu tun in der Lage ist.

Der Wegfall der Förderung wird auch mit dem Argument gerechtfertigt, dass „zum Schluss alle Steuerzahler ein teures Sozialwohnungssystem für wenige Vermieter [zu] finanzieren“ hätten (so Senator Müller in der BERLINER MORGENPOST / 26.05.2012).

Umso erstaunlicher ist es, dass nach dem Ausstieg aus der Förderung geradezu ein neues Eldorado für findige Geschäftsleute entstanden ist, gegen das nicht vorgegangen wird bzw. an dem das Land Berlin mittelbar sogar beteiligt ist.

Beispiel: Fanny-Hensel-Kiez. Der neue Eigentümer der bis nach 2040 als Sozialwohnungen geltenden Wohnungen macht eine Rendite auf das eingebrachte Eigenkapital geltend, die seiner Auffassung zufolge siebenmal höher ausfallen darf, als der bisherige Eigentümer erwirtschaftete (31,5% p.a. gegenüber 4,5% p.a.). Die Realisierung dieses Geschäftsmodells wurde durch die landeseigene Investitionsbank Berlin (IBB) ermöglicht, indem diese dem neuen Eigentümer im Jahr 2009 einen Kredit zum Ankauf des Objekts gewährte.

Während die Öffentlichkeit darauf wartet, dass jeden Moment eine neue „Mietbombe“ irgendwo in der Stadt gezündet wird und wieder über die Verlierer der Berliner Wohnungspolitik berichtet wird, ist von den Gewinnern des Ausstiegs aus der Förderung so gut wie keine Rede. Das soll sich nun ändern. Das berliner bündnis sozialmieter.de beleuchtet im Rahmen dieser Konferenz die Rolle der Verursacher der hohen Kostenmieten sowie die näheren Umstände, wie mit Rechnungen und Quittungen von künstlich aufgeblähten Kostenpositionen aus den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts heute ein weiteres Mal kräftig abkassiert wird.







VON DER MIETERSTADT ZUR STADT DER STEIGENDEN MIETEN

Mieterhöhungen und Angst vor Verdrängung gehören für viele MieterInnen in Berlin inzwischen zum Alltag. Ob neuer Mietspiegel, Wohnungsangebote oder Sozialmieten, der Trend kennt nur eine Richtung: Nach oben. Dieser Beitrag gibt einen Einblick in die aktuellen Trends des Wohnungsmarktes, analysiert die Ursachen und Hintergründe der Mietsteigerungen in Berlin.

Berliner Wohnungsmarkt im Überblick

Ein Blick auf den Berliner Wohnungsbestand macht schnell klar: Berlin ist eine Mieterstadt. Trotz jahrelanger Eigentumsförderung und eines permanenten Umwandlungsgeschehens liegt der Anteil von Mietwohnungen immer noch bei über 85 %. Insgesamt stehen der Berliner Bevölkerung mit aktuell 1,99 Mio. Haushalten nur knapp 1,90 Mio. Wohnungen zur Verfügung, darunter 1,63 Mio. Mietwohnungen (IBB 2011: 8). Der hohe Anteil an Mietwohnungen unterscheidet Berlin sowohl von anderen deutschen Großstädten als auch von internationalen Metropolen. Egal, ob es um den Zugang zu Wohnungen, die Qualität der Ausstattung oder die Wohnkosten geht. Fragen der Wohnungsversorgung und der Stadtentwicklung sind in Berlin vorrangig Mietwohnungsfragen.

Doch nicht nur MieterInnen wissen: Mietwohnung ist nicht gleich Mietwohnung. In Abhängigkeit von Eigentümerstrukturen, der städtebaulichen Lage, des Baualters und einer möglichen Fördergeschichte können sich Qualität und Mietpreise innerhalb des Mietwohnungsmarktes deutlich unterscheiden. Es macht daher Sinn, einzelne Segmente des Wohnungsmarktes genauer zu brachten.

Eigentümerstrukturen: Auch wenn es leider keine Garantien gibt, dass Wohnungsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften bessere Vermieterinnen sind, ist der Einfluss der nicht profitorientierten Wohnungsmarktakeure wichtig für das Potential einer sozialen Wohnungsversorgung in der Stadt. Genossenschaften unterliegen nach dem Genossenschaftsrecht einer Gewinnbeschränkung und die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften könnten über ihren Status als Landeseigentum politisch zu einer sozialen Wohnungsversorgung angewiesen werden. Mit einem Anteil von etwa 10 % an genossenschaftlichen Wohnungen und knapp 15 % an öffentlichen Wohnungen am Berliner Wohnungsmarkt ist ein knappes Viertel der Berliner Mietwohnungen zumindest theoretisch einem sozialen Wohnungssektor zugeordnet. Nach den massiven Privatisierungen in den 1990er und 2000er Jahren liegt der Anteil der kommunalen Bestände nur noch knapp über dem bundesweiten Durchschnitt der Großstädte. Mit Hamburg (19 %) und Frankfurt (18 %) haben selbst Städte, die nicht unbedingt für eine soziale Wohnungspolitik bekannt sind, höhere Anteile vorzuweisen.

Der größte Anteil der Mietwohnungen ist nach wie vor im Besitz von privaten EigentümerInnen und

Wohnungsunternehmen. Nur knapp über 185.000 der insgesamt 1,06 Mio. privaten Mietwohnungen werden von großen Wohnungsunternehmen (die in der BBU organisiert sind) verwaltet, darunter auch die etwa 70.000 Wohnungen der 2004 privatisierten GSW. In über 150.000 Wohnungen sind die MieterInnen unmittelbar mit den Verwertungskalkülen institutioneller AnlegerInnen konfrontiert. Mit etwa 750.000 Wohnungen wird eine Großteil der Berliner Mietwohnungen von Immobilienfonds, kleineren Immobiliengesellschaften und KleineigentümerInnen bewirtschaftet. Darunter auch eine deutlich steigende Zahl von umgewandelten Eigentumswohnungen, die von tausenden zu WohnungseigentümerInnen gewordenen KleinanlegerInnen vermietet werden. Diese zunehmend atomisierte Eigentümerstruktur ist für viele MieterInnen mit großen Unsicherheiten verbunden, nicht zuletzt, weil Mietverhältnisse in Eigentumswohnungen immer dem Vorbehalt einer drohenden Eigenbedarfskündigung unterworfen sind.

Baualter: Eine weitere Besonderheit des Berliner Wohnungsmarktes besteht in seiner Baualterstruktur. So prägen die knapp 400.000 Gründerzeitwohnungen (erbaut vor 1918) insbesondere die Innenstadtbezirke der Stadt. Das entspricht etwa 32 % des gesamten Berliner Mietwohnungsbestandes. Die über 200.000 Wohnungen in den industriegefertigten Wohnungssiedlungen Ostberlins („Platte“) entsprechen etwa 16 % aller Mietwohnungen und konzentrieren sich insbesondere in den Ostberliner Bezirken Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf (IBB 2007: 28). Mit den Großsiedlungen Märkisches Viertel (17.000 Wohnungen, Reinickendorf), Gropiusstadt (19.000 Wohnungen, Neukölln) und Falkenhagener Feld (11.500 Wohnungen, Spandau) sind auch die städtebaulich vergleichbaren Großsiedlungen in Westberlin insgesamt überwiegend in städtischen Randlagen zu finden.

Sowohl die Großsiedlungen als auch die Altbauviertel stellen vielfach die bauliche Kulisse städtischen Segregationsgeschehens. Während insbesondere die Großsiedlungen in Stadtrandlagen sich zu Orten der Ausgrenzten und der Ausgrenzung entwickeln können, besteht in sanierten und aufgewerteten Altbauquartieren der Innenstadt die Gefahr von Verdrängung und der Herausbildung exklusiver Nachbarschaften der Mittelklasse.

In der Mietspiegel-Systematik wird neben der Lage und der Wohnungsgröße nach den Baualtergruppen unterschieden. Zumindest für die Bestandsmieten haben die

Baualterklassen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Der letzte Mietspiegel von 2011 zeigt, dass der Berliner Wohnungsmarkt trotz einer allgemeinen Mietpreiserhöhung nur eine relativ geringe Streuung aufweist. Für über 80 % (mehr als 1 Mio. Wohnungen) weist der Mietspiegel einen Mittelwert auf, der maximal um +/- 0,18 €/qm vom Berliner Durchschnittswert (5,15 €/qm) abweicht. Dem gegenüber stehen ca. 92.000 Wohnungen (7 %), deren Mietspiegel-Mittelwerte mit Werten zwischen 6,40 und 7,05 €/qm zu Buche schlagen. Wenig überraschend umfasst dieses Segment die etwa 60.000 nach 1991 neu gebauten Wohnungen, aber eben auch die über 30.000 Wohnungen, die zwischen 1973 und 1990 in Westberlin gebaut worden. Ein großer Teil davon sind die ehemaligen Sozialmietwohnungen, die nach Ablauf der Förderung in den Mietspiegel einfließen.

Baualtersgruppen als Mietpreissegmente (2011)

Baujahr	Mietspiegel Mittelwert in Euro/qm	Anteil in %	Anzahl
1919 - 1949 (Substandard)	3,77	12	148.900
bis 1918 (Substandard)	3,81		
1973 - 1990 (Ost)	4,99	81	1.001.800
1965 - 1972	5,08		
1956 - 1964	5,17		
1950 - 1955	5,18		
bis 1918 (Vollstandard)	5,33		
1919 - 1949 (Vollstandard)	5,33		
1984 - 1990 (West)	6,40	7	92.300
1973 - 1983 (West)	6,64		
Nach 1991	7,05		
Gesamt	5,15		1.243.000

Mietspiegel 2011, eigene Berechnungen

Berlins Ausstieg aus der sozialen Wohnungsversorgung

Ein Blick auf die Eigentumsverhältnisse des Mietwohnungssektors der Stadt gibt Auskunft über die städtischen Regulationsmöglichkeiten. Insbesondere durch die Privatisierung städtischer Wohnungsunternehmen hat sich der Anteil der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften von fast 30 % Anfang der 1990er Jahre auf etwa 14 % reduziert. Parallel zu dieser Privatisierung hat sich auch der Anteil der Sozialwohnungsbestände deutlich reduziert. Durch die Förderlogik des Sozialen Wohnungsbaus in Deutschland verbleiben die geförderten Wohnungen nur bis zur vollständigen Rückzahlung der Fördergelder im Status einer Sozialwohnung mit Miet-

preis- und Belegungsrechtsbindungen. Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich die Anzahl der Sozialwohnungen von über 370.000 Wohnungen auf etwa 150.000 Wohnungen reduziert. Nur ca. jede dritte Sozialwohnung in Berlin (48.000) gehört den landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften.

Diese Schnittmengen berücksichtigend ergibt sich ein wohnungspolitisch reguliertes Marktsegment von etwa 375.000 Wohnungen (270.000 öffentlichen Wohnungen und 105.000 geförderte Wohnungen in anderen Bestandsgruppen). Das entspricht einem Anteil von etwa 20% am gesamtstädtischen Mietwohnungsbestand.

Im langjährigen Durchschnitt verringert sich der Bestand an Sozialwohnungen durch ein Auslaufen der Förderungen/Bindungen um etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr. Durch die Reduktion bis hin zur Einstellung der Wohnungsbauförderung werden diese Abgänge nicht durch neu gebaute Sozialwohnungen aufgefangen.

Reduktion der Sozialwohnungen in Berlin 1993-2011

	Sozial- wohnungen	Anteil am Gesamt- bestand	Abnahme	Index
1993	370.400	21,3		100
1995	357.200	20,2	- 13.200	96
1997	327.600	18,0	- 29.600	88
1999	276.700	15,0	- 50.900	75
2001	264.000	14,1	- 12.700	71
2003	235.000	12,5	- 29.000	63
2005	208.600	11,1	- 26.400	56
2007	201.100	10,7	- 7.500	54
2009	172.600	9,1	-28.500	47
2011	152.700	8,0	-19.900	41
Gesamt	-	-	-217.700	-59

IBB-Wohnungsmarktberichte, eigene Berechnungen

Von Anfang 2008 bis Ende 2011 galt eine vom Senat festgelegte Kappung der Sozialwohnungsmieten in öffentlich geförderten Beständen. Die festgesetzten Mietwerte richteten sich dabei nach der Lage der Wohnung: Sozialwohnungen in den sogenannten Kategorie-1-Gebieten sollten maximal 5,35 € netto pro Quadratmeter kosten. Dies betraf rund 20.000 MieterInnen in den Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus, zum Beispiel im Rollbergviertel, in der Gropiusstadt oder am Kottbusser Tor, deren Mieten nach Einstellung der die Kappung regelnden Mietkonzepte Ende 2011 nach oben schnellten (auf mehr als 6,-€). Darüber hinaus sollten MieterInnen in einfachen und mittleren Wohnlagen höchstens 5,75 € zahlen müssen. Grundlage für die Einordnung ist der Mietspiegel. Für Wohnungen in guter Lage soll es dagegen keine Begrenzung nach oben geben. Doch selbst in den Sozialwohnungen mit Mietenkappung lagen die Mietpreise (5,35 €/qm bzw. 5,75 €/qm) im oberen Bereich der Bestandsmieten, die im Mietspiegel erfasst werden.

Für fast 80 % der Mietwohnungen weist der Mietspiegel Mittelwerte auf, die unterhalb der vom Land festgesetzten „Sozialmieten“ liegen. Nur die Mieten in den 60.000 Neubauwohnungen (nach 1991 errichtet), den zwischen 1973 und 1990 in Westberlin fertig gestellten Wohnungen (32.000) und in etwa 182.000 Wohnungen in ‚guten Lagen‘ sind teurer als die hochsubventionierten Sozialwohnungen. Mit Mietpreisen im oberen Preissegment können die Sozialwohnungen ihre ursprünglich intendierte Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung zur Zeit nicht erfüllen.

Tendenz steigend:

Berlin auf dem Weg in die Wohnungskrise

Berlin wurde lange Zeit von Immobilienmarktakteuren aber auch von der Politik als „entspannter Wohnungsmarkt“ beschrieben. Intensive Neubauaktivitäten, umfangreiche Förderprogramme und ein hoher Anteil öffentlicher Wohnungsbestände in den 1990er Jahren galten als Garanten für eine soziale Wohnungsverversorgung. Ein Großteil der Berliner Mieten lag deutlich unterhalb der Mietpreise in anderen Großstädten und mit Ausnahme der Ostberliner Sanierungsgebiete waren auch nur geringe Mietsteigerungen zu verzeichnen. Doch diese Situation hat sich seit der Jahrtausendwende grundlegend geändert. Die Einstellung sämtlicher Förderprogramme (Sozialer Wohnungsbau, Soziale Stadterneuerung, Ausstieg aus der Anschlussförderung), die massive Privatisierung (u.a. 70.000 Wohnungen der GSW) und auch ein dramatischer Einbruch der Neubauaktivitäten (auf ca. 3.000 Wohnungen pro Jahr) haben die Substanz der sozialen Wohnungsverversorgung zerstört. Im Zuge der Liberalisierung von Baurecht, Besonderem Städtebaurecht und Zweckentfremdungsverboten wurde im selben Zeitraum die Umwandlung von Mietwohnungen und Eigentums- und Ferienwohnungen erleichtert.

Steigende Mieten in der ganzen Stadt: Diese wohnungspolitischen Einschnitte schlugen sich mittlerweile in der Mietentwicklung nieder. Die alle zwei Jahre erhobenen Mietspiegeldaten geben einen Einblick in die Bestandsmietentwicklung. Erhoben werden dabei alle Neuvermietungen und Mietpreisveränderungen der vergangenen vier Jahre. Zwischen 2003 und 2011 sind die durchschnittlichen Mittelwerte der Mietspiegel um 23% gestiegen. Am stärksten sind die Mieten in den bisher preiswerten Beständen gestiegen. Insbesondere in den Altbauten (vor 1918), den Zwischenkriegssiedlungen (1919-1949) und den Nachkriegsbeständen (1950-1955) sind die Mieten um fast ein Drittel gestiegen.

Noch deutlicher fallen die Mietsteigerungen im Bereich der Neuvermietungen aus. Eine Auswertung aller Wohnungsangebote von ImmoScout24 zeigt, dass allein im Zeitraum zwischen 2007 und 2011 die Angebotsmieten um über 22 % auf durchschnittlich 7,58 €/qm gestiegen sind. Damit hat sich auch der Abstand zwischen den Bestandsmieten und den potentiellen Neuvermietungen deutlich vergrößert. Lagen die Mieten bei Neuvermietungen noch 2007 um ein Drittel höher als

die Mietspiegelmittelwerte, sind es 2011 schon fast 50 %. Der ökonomische Anreiz für einen Mieterwechsel lässt sich im Berliner Durchschnitt mit 2,43 €/qm beziffern – soviel beträgt die durchschnittliche Differenz zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungen. Bei einer durchschnittlichen Berliner Wohnung von 64 Quadratmetern entspricht das einer jährlichen Mehreinnahme von knapp 1.900 € – auf fünf Jahre gerechnet knapp 10.000 €. Umgekehrt sind das in etwa die Mehrkosten, mit denen MieterInnen bei einem Wohnungswechsel konfrontiert sind.

Mietpreisveränderung 2007-2011

	Mietpreise in €/qm		
Bezirk	2007	2011	Veränderung (%)
Charlottenburg	7,21	8,73	21,2
Friedrichshain	7,07	8,85	25,2
Hellersdorf	4,83	5,13	6,4
Hohenschönhausen	5,32	6,15	15,5
Köpenick	5,79	6,59	13,9
Kreuzberg	6,45	8,14	26,3
Lichtenberg	5,60	6,56	17,2
Marzahn	4,94	5,43	9,9
Mitte	9,16	11,15	21,6
Neukölln	5,49	6,89	25,3
Pankow	5,97	7,15	19,9
Prenzlauer Berg	7,60	9,60	26,4
Reinickendorf	5,55	6,38	14,8
Schöneberg	6,75	8,31	23,0
Spandau	5,33	5,78	8,6
Steglitz	6,55	7,61	16,2
Tempelhof	5,80	6,78	16,9
Tiergarten	6,32	7,78	23,2
Treptow	5,22	6,06	16,1
Wedding	5,27	6,56	24,4
Weißensee	5,63	6,98	24,0
Wilmerdorf	7,61	9,16	20,4
Zehlendorf	8,06	9,10	12,8
Berlin	6,21	7,58	22,1
Mietspiegelmittelwert	4,62	5,15	
Differenz	1,59	2,43	
	+34%	+47%	

ImmoScout 24, eigene Berechnungen

Neuvermietung immer teurer: Die Auswertung der Neuvermietungen weist nicht nur auf eine fast flächendeckende Mietsteigerung, sondern auch auf dramatische Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Die höchsten Mieten (über 9 €/qm) werden in den Altbezirken Mitte, Prenzlauer Berg, Wilmerdorf und Zehlendorf

gezahlt. Preiswerte Mietwohnungsangebote (unter 6 €) gibt es nur noch in Hellersdorf, Marzahn und Spandau. Diese drei Stadtrandbezirke sind zugleich die Gebiete, in denen sich die Mietpreise zwischen 2007 und 2011 auch kaum verändert haben. Die höchsten Mietsteigerungen hingegen hat es in Kreuzberg, Neukölln und Friedrichshain gegeben – hier sind die Neuvermietungsrenten innerhalb von vier Jahren um mehr als 25 % gestiegen. Insbesondere Kreuzberg und Neukölln sind die Gebiete, in denen bisher vor allem Haushalte mit geringen Einkommen wohnten. Die Mietdynamik Berlins zeigt: die höchsten Mietsteigerungen treffen die Gebiete mit der ärmsten Bevölkerung in der Stadt. Der daraus resultierende Verdrängungsdruck ist das Geheimnis hinter den vielen mietenpolitischen Initiativen, die sich in den letzten Jahren in den beiden Bezirken gegründet haben um gemeinsam gegen die Mietsteigerungen zu mobilisieren. Die Berliner Wohnungskrise zeigt sich nicht nur in den steigenden Mietpreisen, sondern auch in der deutlichen Verringerung der Mietwohnungsangebote. Eine neue Wohnung zu finden wird also nicht nur teurer, sondern auch immer schwieriger. Zwischen 2007 und 2011 hat sich das bei ImmoScout24 offerierte Wohnungsangebot von deutlich mehr als 200.000 auf etwa 150.000 Wohnungen verringert. Im selben Zeitraum hat sich das Angebot zum Kauf von Eigentumswohnungen um mehr als 30.000 Wohnungen erweitert. Spitzenreiter beim Verkauf von Eigentumswohnungen sind Prenzlauer Berg, Mitte und Charlottenburg. Hier hat sich die Mieterstadt bereits aufgelöst: die Hälfte aller Neueinzüge erfolgt in Eigentumswohnungen.

Wo in Berlin gibt es „angemessene“ Wohnungen? Ein zentraler Aspekt in den meisten wohnungspolitischen Debatten ist die Versorgung der über 350.000 Haushalte, die sich bei der Wohnungssuche an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft (z.B. Hartz IV) orientieren müssen. Die Jobcenter versagen in der Regel die Zustimmung für eine Wohnung, wenn die Mieten über den Bemessungsgrenzen dessen liegen, was der Gesetzgeber als „angemessen“ definiert hat. Es stellen sich also die Fragen, ob es überhaupt genügend Wohnungen mit Mietpreisen unterhalb der Bemessungsgrenze gibt und wo diese zu finden sind. Ein Vergleich der Wohnungsangebote zeigt einen dramatischen Rückgang solcher „angemessenen“ Wohnungen. Waren es 2007 noch über 100.000 Wohnungen (fast 50% des gesamten Wohnungsangebotes), hat sich bis 2011 diese Zahl auf 42.000 Wohnungen verringert. Das sind nur noch 28% aller Mietwohnungsangebote. Wie auch bei den Mietentwicklungen ist der Anteil der angemessenen Wohnungen sehr ungleich in der Stadt verteilt. In Bezirken wie Mitte, Zehlendorf, Friedrichshain, Wilmersdorf, Charlottenburg und Prenzlauer Berg (mit einem Anteil von angemessenen Wohnungen unter 10%) hat sich ein großer Teil der Stadt faktisch zu einer Sperr-Zone für Hartz-IV-Haushalte entwickelt. Die größten Einschnitte im Bereich der angemessenen Wohnungen gab es in Neukölln und Wedding mit einer Reduktion um jeweils mehr als 7.000 Wohnungen. Hellersdorf, Hohenschönhausen und Marzahn mit über 50 % „angemessenen“ Wohnun-

gen zeigen an, wohin die Reise der städtischen Armut geht: raus aus der Innenstadt, rein in die Großsiedlungen. Die mit Abstand meisten Wohnungen unterhalb der Bemessungsgrenzen gibt es in Spandau und Marzahn.

„Angemessene“ Wohnungen in Berlin 2007-2011

Bezirk	Anzahl „angemessene“ Wohnungen		
	2007	2011	Veränderung
Charlottenburg	3581	866	-2715
Friedrichshain	3620	865	-2755
Hellersdorf	2206	2447	241
Hohenschönh.	1314	921	-393
Köpenick	4508	2267	-2241
Kreuzberg	2530	727	-1803
Lichtenberg	4953	1788	-3165
Marzahn	10564	5728	-4836
Mitte	1782	480	-1302
Neukölln	11137	3852	-7285
Pankow	3999	1308	-2691
Prenzlauer Berg	3331	988	-2343
Reinickendorf	7029	3596	-3433
Schöneberg	3052	805	-2247
Spandau	7426	4887	-2539
Steglitz	3285	1749	-1536
Tempelhof	3696	1812	-1884
Tiergarten	4132	995	-3137
Treptow	4744	1593	-3151
Wedding	9920	2525	-7395
Weißensee	3812	759	-3053
Wilmersdorf	1999	675	-1324
Zehlendorf	562	321	-241
Berlin	103.182	41.954	-61.228

ImmoScout 24, eigene Berechnungen

Kurz zusammengefasst: Die Mieten in Berlin steigen flächendeckend, die Neuvermietungsrenten entkoppeln sich mit großer Dynamik von den Bestandsrenten und das Segment der angemessenen Wohnungen schrumpft in der gesamten Stadt. Von Mietsteigerungen besonders betroffen sind die Bezirke in der Berliner Innenstadt. Mit Umwandlungsaktivitäten, Ferienwohnungsboom und dem intensiven Handel mit Eigentumswohnungen wurde in Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg die Mieterstadt bereits durch eine „Stadt der Eigentumswohnungen“ abgelöst. Wegen der hohen Anteile von Haushalten mit geringen Einkommen ist der Verdrängungsdruck in Kreuzberg und Neukölln am höchsten. Die derzeitige Angebotsstruktur mit preiswerteren Wohnungen wird eine Randwanderung ärmerer Haushalte beschleunigen. Die geltenden Bemessungsgrenzen in den Kosten der Unterkunft (Hartz IV) wirken hier als Segregationsmotor. Berlin ist auf dem Weg in eine Wohnungskrise.

Andrej Holm

KOSTENMIETEN, EIGENKAPITAL- VERZINSUNG UND AUFWENDUNGS- ZUSCHÜSSE – 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?

18

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, 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

= 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 „Aufwendungszuschüsse“. 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 = Aufwendungszuschüsse + 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 zurückfährt.
- 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 Berechnung 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 Aufwendungszuschüsse und Mieten zu Beginn der Förderung festgelegt werden und eine Eigenkapitalrendite von 4,5 bzw. 6,5% (bei Eigenkapitaleinsatz von mehr als 1/6 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) Senkung der Finanzierungskosten während der Förderzeit: Eine dritte Kategorie von Vorteilen kann sich schließlich ergeben, wenn die Eigentümerin während der Laufzeit ihre Finanzierungskosten senken kann.

Das kann z.B. dadurch geschehen, dass sie eine Bank findet, die günstigere Zinsen anbietet und ihr Darlehen umschuldet. Da die Zinsen in den 1970er und 1980er Jahren deutlich höher als aktuell waren, haben viele EigentümerInnen diese Möglichkeit in den letzten Jahren wahrgenommen.

Eine zweite Möglichkeit besteht in der 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 6,5 % verzinsen. Zieht man in Betracht, dass das allgemeine Zinsniveau aktuell deutlich niedriger liegt, kann das ziemlich attraktiv sein. Eine dritte 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 vierte 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.



LÖHNE RAUF
MIETEN
RUNTER

Die Logik der Kostenmiete garantierte den EigentümerInnen in den meisten Fällen über 30 Jahre einen hohen Gewinn. Selbst wenn die wirklichen Aufwendungen für die aufgenommen Kredite bei privaten Banken geringer ausfielen, zahlte der Staat weiterhin die Differenz zwischen der kalkulierten Kostenmiete vom Beginn der Förderung und den Sozialmieten, die von den MieterInnen zu entrichten ist.

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 Aufwendungszuschüsse langfristig festgelegt. Eine Änderung der Umstände, z.B. niedrigere Zinsen oder eine geringere Zahlungskraft der MieterInnen, kann hier nicht geltend gemacht werden. Um die in den Förderrichtlinien vorgegeben 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 EigentümerInnen 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

WEGFALL DER ANSCHLUSSFÖRDERUNG UND DAS BERLINER WOHNRAUMGESETZ – ANSCHLUSS VERPASST?

Vor knapp zehn Jahren beschloss der Senat, aus der Anschlussförderung des Sozialen Wohnungsbaus auszusteigen. Vor etwa einem Jahr führte das Abgeordnetenhaus das Berliner Wohnraumgesetz ein. Beide Entscheidungen waren heftig umstritten.

22

Während der Wegfall der Anschlussförderung damit gerechtfertigt wurde, dass die prekäre Haushaltslage des Landes zu diesem Schritt zwinge, klang die Begründung für das Zustandekommen des Wohnraumgesetzes so: „Den [Sozialen Wohnungsbau] haben wir gerade abgeschafft.“ (Regieren der Bürgermeister Wowereit, im TAGESSPIEGEL / 13.04.2011).

Die Folgen des Wegfalls der Anschlussförderung für die Mieterinnen und Mieter sind stadtweit bekannt: Mietexplosion, Verlust der Wohnung und Verdrängung aus dem persönlichen Lebensumfeld. Weit weniger bekannt ist die Tatsache, dass findige Geschäftsleute Objekte ohne Anschlussförderung (28.000 Wohnungen) zu Schnäppchenpreisen (unter 40% der ursprünglichen Baukosten) gekauft haben, gegenüber den in den Sozialwohnungen lebenden Mieterinnen und Mietern aber zum vollen Preis abrechnen. Und das für die nächsten 30 Jahre. Das in aller Stille praktizierte Geschäftsmodell hat zwei Seiten. Die erste: Die Mieterinnen und Mieter verlieren ihre Wohnungen, weil sie nicht im Stande sind, für Kosten zu bezahlen, die es gar nicht gibt. Die zweite: Gleichzeitig werden Eigenkapitalrenditen von über 30% p.a. erzielt. Es bleibt einzig das Risiko, dass die Gerichte diesen Geschäftspraktiken ein Ende bereiten könnten.

Hingegen sind die wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten der noch für Jahrzehnte als Sozialwohnungen geltenden Objekte ohne Anschlussförderung mit der Einführung des Berliner Wohnraumgesetzes auf eine rechtlich sichere Basis gestellt worden: Mit dem Verkauf der Objekte und dem Wechsel der Eigentümer fallen alle Belegungsrechte des Landes, die mit Steuersubventionen in Milliardenhöhe erworben wurden, ohne Gegenleistung unwiderruflich weg. Was die Zukunft dieser Wohnungen angeht, hat das Land das Mitspracherecht also aufgegeben.

In der Arbeitsgruppe werden folgende Aspekte vertiefend beleuchtet:

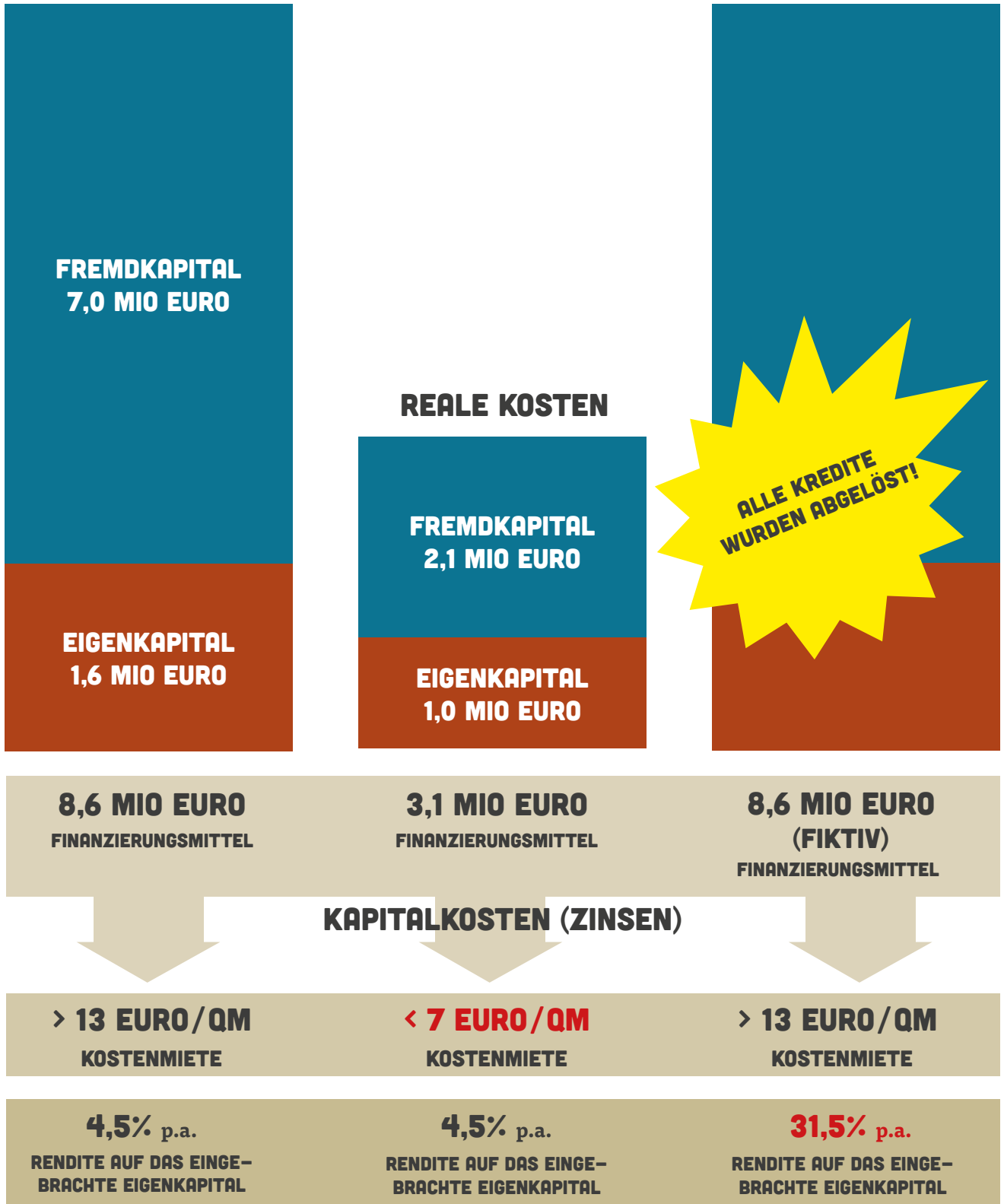
Zustandekommen der um bis zu mehrere hundert Prozent die Vergleichsmieten übersteigenden Kostenmieten, Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung und der Einführung des Berliner Wohnraumgesetzes für Mieter, Vermieter, Neuerwerber und das Land, Analyse und Bewertung der Rechtslage sowie Skizze der rechtspolitischen Gestaltungsmöglichkeiten des Landes, Evaluierung des Berliner Wohnraumgesetzes (für das Jahr 2013 geplant), Haushaltsneutrale Lösungen zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung, Einführung einer allgemeinen Richtsatzmiete für Sozialwohnungen.

FINANZIERUNGSMITTEL

EIGENTÜMER 1

EIGENTÜMER 2

FIKTIVE KOSTEN



23

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.

KOSTEN DER UNTERKUNFT IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU – WIE WIRD DER SOZIALE WOHNUNGSBAU SOZIAL?

Der Soziale Wohnungsbau war eine Einrichtung, die Menschen mit geringem Einkommen sicheren, bezahlbaren Wohnraum garantieren sollte. Dafür wurden Milliarden an Steuergeldern aufgewendet. Die in der Fördersystematik vorgeschriebene jährliche Mieterhöhung hat am Kottbusser Tor bereits Kaltmieten von 6,-€/qm im Sozialen Wohnungsbau erreicht.

24

Das Jobcenter gewährt jedoch nur 4,86€ für die Kaltmiete. Demnach sind in sämtlichen Wohnungen am Kottbusser Tor allein die Kaltmieten um durchschnittlich 79,80€ (bei 70qm Wohnfläche) zu hoch. Hinzu kommen die als viel zu niedrig angesetzten kalten Betriebskosten, die statt der genehmigten 1,44€ am Kottbusser Tor zwischen 1,75€ und 2,94€ liegen. Hier kommen bei eben diesen 70qm Kosten von 105,-€ hinzu. Das bedeutet, eine 3köpfige Familie muss in einer 70qm großen Wohnung bereits 184,80€ aus dem Regelsatz dazu bezahlen. Hinzu kommen die Heizkosten.

Die zugestandenen 6,35€ Warmmiete plus Heizkosten liegen damit weit unter den im öffentlich geförderten „Sozialen“ Wohnungsbau am Kottbusser Tor gezahlten durchschnittlich 10,-€/qm warmen Mietkosten. Hier sind ca. 70% der MieterInnen von den Leistungen des Jobcenters abhängig. Diese AG nimmt die derzeitige Situation im Sozialen Wohnungsbau für HartzIV-Beziehende in den Blick. Das Hauptgewicht unserer Arbeit soll jedoch auf zukünftige Perspektiven für diejenigen MieterInnen im Sozialen Wohnungsbau gerichtet werden, die auf die Jobcenter angewiesen sind.

In dieser AG werden folgende Seiten beleuchtet:

Die MieterInnensicht: Wie sieht die konkrete Erfahrung von MieterInnen im Sozialen Wohnungsbau aus, wie viel wird dazu bezahlt und was bedeutet das für die Lebenssituation?

Die Beratungssicht: Was sind die sozialen Folgekosten dieser Situation?

Die interkulturelle Sicht: Welche Erfahrungen von Rassismus sind mit der konkreten Notsituation verbunden?

Die juristische Sicht: Wie umstritten ist die Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV)?

Die finanzpolitische Sicht: Aus welchen Mitteln könnte soziale Wohnraumversorgung ermöglicht werden?

Ziel der Arbeitsgruppe ist die Suche nach Sofortmaßnahmen, um MieterInnen und besonders ihren Kindern, die auf Leistungen nach dem SGB angewiesen sind, dauerhaft eine verlässliche Lebensplanung zu ermöglichen.

JOBCENTER FIKTION

REGELSATZ

HEIZKOSTEN

**108,- EURO KALTE
BETRIEBSKOSTEN BEWILLIGT
DAS JOBCENTER**

**364,50 EURO
KALTMIETE
GENEHMIGT DAS
JOBCENTER**

**FESTGELEGTE
KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU)
FÜR ALG II, SGB XII,
RENTNER, ETC.
(KALTMIETE/QM: 4,86 EURO)**

SOZIALER WOHNUNGSBAU DURCHSCHNITT

**WAS VOM
REGELSATZ BLEIBT**

HEIZKOSTEN

**CA. 132,08 EURO
DURCHSCHNITTliche KALTE
BETRIEBSKOSTEN IM
SOZIALEN WOHNUNGSBAU**

**370,49 EURO
DURCHSCHNITTliche
KALTMIETE IM
SOZIALEN WHB**

**QUELLE: WOHNUNGSKATASTER
UND BEZIRKLICHE WOHNUNGS-
ÄMTER STAND 30.4.2012
UND IBB 24.1.2012
(KALTMIETE/QM: 4,94 EURO)**

BEISPIEL KOTTBUSSE- TOR

**WAS VOM
REGELSATZ BLEIBT**

HEIZKOSTEN

**CA. 220,50 EURO
KALTE BETRIEBSKOSTEN
AM KOTTBUSSE-
TOR**

**450,00 EURO
KALTMIETE IM
SOZIALEN WHB AM
KOTTBUSSE-
TOR**

**QUELLE: KOTTI&CO: AM SÜD-
LICHEN KOTTBUSSE-
TOR
(KALTMIETE/QM: 6,00 EURO)**

25

BEISPIELWOHNUNG 75_{QM}

WAS KOSTET DIE KOSTENMIETE WEN UND WARUM?

Über Jahrzehnte sind Milliarden in den Sozialen Wohnungsbau geflossen. Trotzdem steigen die Mieten und langfristig gehen auch die Bindungen verloren. Der Grund ist das System der „Kostenmiete“, mit dem hohe Erststellungs- und Finanzierungskosten gefördert und Mieten nur übergangsweise gebunden wurden. Dieses System beinhaltet zudem einen Konflikt zwischen steigenden Mieten und zusätzlicher Förderung, der aktuell verstärkt zu einer Verdrängung von MieterInnen mit kleinen Einkommen führt.

26

Wir fragen nach: warum haben die Subventionen nicht zu langfristig bezahlbaren Mieten geführt? Warum ist die „Kostenmiete“ so hoch? Wer verdient an ihr und wer muss zahlen? Wohin fließen die Mieterhöhungen der Mieter? Warum finanzieren die Sozialmieten den Berliner Landeshaushalt?

Neben der Vergangenheitsbewältigung geht es dabei vor allem um die Gegenwart. Wir wollen herausfinden, woraus die aktuellen Belastungen resultieren, was es kosten würde, die Mieten auf ein verträgliches Niveau von 4,- Euro pro Quadratmeter zu senken und wer die dafür nötigen Entscheidungen treffen muss.



BEISPIELHAUS

KOSTETE CA. 2 MIO EURO IM BAU (1977)

85% FREMDKAPITAL UND 15% EIGENKAPITAL

KOSTENMIETE *

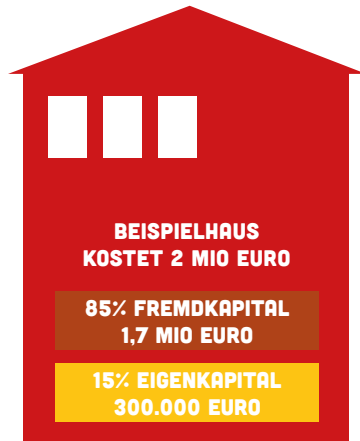
* Die durchschnittliche Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau liegt bei 13,- Euro. Entsprechend höher sind dann die Fördersummen und die Bankengewinne.

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



Grafik: Wer bezahlt und wer bekommt Gelder im Sozialen Wohnungsbau →

**0 (1977)
BEWILLIGUNG
& BAU**



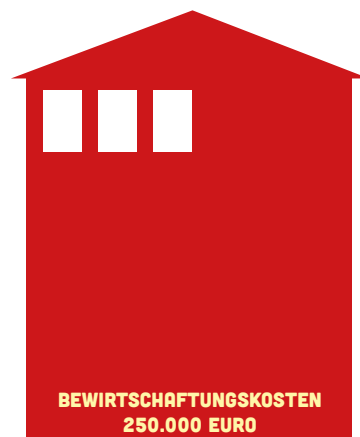
**1-15 (1978-1992)
GRUND-
FÖRDERUNG**



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



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



RE-KOMMUNALISIERUNG: ALLES ANDERS UND BESSER

Hier geht es um einen Blick nach vorn, ausgehend vom derzeitigen Sozialwohnungsbestand, wie wir als BewohnerInnen Berlins und seine BerufspolitikerInnen es ab heute und in Zukunft anders und besser machen können. Wie können die noch zu zahlenden Milliarden anders genutzt werden?

Außen vor gelassen werden bei der Arbeitsgruppe alle Modelle wie kleinteilige Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat, etc., die zwar meist für ihre BewohnerInnen bezahlbare Mieten sichern, aber eben auch eine gewisse Form der Privatisierung darstellen.

28

Wir wollen konsequent über den Aufbau eines neuen kommunalen Wohnungsbestandes nachdenken, der insbesondere den Rückkauf von privatisierten Altbeständen und auch Neubau beinhaltet. Die bereits gebauten und geförderten 104.000 Sozialwohnungen in privater Hand sollen dem Land Berlin nicht verloren gehen. Wir wollen Lösungen finden für jenen wachsenden Teil der Berliner Bevölkerung, deren Miete zunehmend ihr zu geringes Einkommen verschlingt.

In der Arbeitsgruppe soll die Eigentumsfrage gestellt werden:

a) Wie kann der Bestand von jetzt noch rund 270.000 Wohnungen in öffentlicher Hand dauerhaft vor dem Zugriff der täglichen Politik gesichert werden? „Aktion Sperrminorität“ aus Freiburg berichtet von ihren Versuchen, ein Veto-Recht gegen Verkauf bei den städtischen Wohnbaugesellschaften in Freiburg zu erreichen.

b) Aufbau eines Kommunalen Sondervermögens (Revolvierender Fonds) – hierzu Bericht aus Salzburg über den „Salzburger Wohnbaufonds“, der dann in seiner Übertragbarkeit auf Berlin in Form eines Modells einer Körperschaft öffentlichen Rechts / Stiftung diskutiert werden soll.

Wir werden vorschlagen, dass Modell in Berlin praktisch anzugehen – als Beispiele können Häuser des Sozialen Wohnungsbaus am „Kotti“ und die Rückübertragung der 23 GSW-Häuser dienen.



Nach spätestens 30 bis 45 Jahren sind sowohl die Zuschüsse, als auch die Transferleistungen weg - bzw. bei der privaten Bank. Das Land Berlin steht letztlich mit nichts da, sämtliche sozialen und politischen Zugriffsrechte gehen an den Eigentümer des Hauses, meist eine private Kapitalgesellschaft, über.

Nach spätestens 30 bis 45 Jahren sind sowohl die Zinsen als auch die Tilgung wieder beim Revolvierenden Fonds und können für neue Projekte ausgegeben werden. Auch die Transferleistungen für die Miete landen so beim Revolvierenden Fonds und nicht bei den Banken.

FÜR EINE SOZIALE MIETEN- UND WOHNUNGSPOLITIK

- FÜR EINE UNTERSTÜTZUNG VON KOTTI & CO

Wir, die UnterzeichnerInnen dieses Aufrufs, begleiten alle seit Jahren die Berliner Stadtentwicklung mit unserer Expertise als ArchitektInnen, StadtplanerInnen, SozialwissenschaftlerInnen, KünstlerInnen und JournalistInnen. Wir begrüßen die Initiative von „Kotti & Co“ und fordern gemeinsam mit ihnen dringend benötigte Reformen und eine breite gesellschaftliche Debatte über die Berliner Stadtentwicklung und die Bedeutung des Sozialen Wohnungsbaus. Wer wie zum Beispiel in Paris oder London zulässt, dass die Innenstadt für viele Bevölkerungsgruppen unbezahlbar wird und dass sich in bestimmten (Rand)Lagen Armutsprozesse konzentrieren, der nimmt in Kauf, dass es in Berlin in Zukunft zu größeren Unruhen kommen wird. Hier ist der Berliner Senat gefordert, seine politische Verantwortung ernst zu nehmen und die Bekämpfung von sozialer Spaltung zur Kernaufgabe seiner Stadtpolitik zu machen.

1. Bekämpfung von sozialer Spaltung ist Kernaufgabe von Stadtpolitik

30

Seit Jahren beobachten wir in unserer Arbeit, wie die sozialen Spaltungen in der Stadt rapide zunehmen und wie diesem Prozess immer weniger durch eine kluge, vorausschauende und an Ausgleich interessierte Wohnungspolitik und Stadtplanung entgegengesteuert wird. Zahlreiche unserer Studien, Gutachten und Interventionen, die zum Beispiel das problematische Auseinanderdriften von Miet- und Einkommensentwicklung in beiden Teilen der Stadt dokumentieren, wurden lange Zeit nicht ernst genommen. Noch immer werden diese problematischen Entwicklungen von vielen politisch Verantwortlichen als „Normalisierung“ verharmlost oder gar als Zeichen der wirtschaftlichen Gesundung begrüßt.

Wohin allerdings diese Vernachlässigung führen kann, zeigen uns internationale Erfahrungen, aus denen die Berliner Kommunalpolitik vor allem eines lernen kann: Dass es in Berlin durchaus noch etwas zu verlieren gibt. [...]

2. „There is no alternative“ ist keine Lösung

Heute wird von SenatsvertreterInnen häufig und gerne darauf verwiesen, dass der (lokalen) Politik die Instrumente und Mittel fehlen würden, um dieser Aufgabe gerecht zu werden. Dass dem so ist, ist zu einem großen Teil Ergebnis politischer Entscheidungen, die in den letzten Jahrzehnten von den jeweiligen Regierungsparteien in Berlin getroffen wurden. Es war eine bewusste Entscheidung, über 300.000 Wohnungen zu privatisieren und aus dem Sozialen Wohnungsbau auszusteigen. Wenn politische Verantwortliche heute auf einen Mangel an politischen Gestaltungsmöglichkeiten verweisen, zeugt das vor allem von fehlender Bereitschaft, Verantwortung für vergangene Fehler zu übernehmen. „There is no alternative“ (M. Thatcher) ist jedenfalls keine Lösung. Im Gegenteil: Gerade die regierenden Parteien können jetzt eine stadtpolitische Debatte einleiten, bei der sie aus den Fehlern der Vergangenheit lernen, und auf die Initiativen zugehen, die seit Jahren für eine soziale Stadtentwicklung streiten.

3. Die Zeit wird knapp

Die Initiative „Kotti & Co“ und andere, unmittelbar von Mieterhöhungen sowie Räumung bedrohten MieterInnen, können nicht darauf warten, bis sich über den vom Senat anvisierten Wohnungsneubau [...] eine Entspannung auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt herstellt. Für sie

braucht es unverzüglich konkrete Unterstützung und Lösungen, die es ihnen ermöglichen, in ihren Wohnungen und angestammten Quartieren zu bleiben. Hierzu gehören Sofortmaßnahmen, wie die von „Kotti & Co“ geforderte Senkung der Mieten im sozialen Wohnungsbau, aber auch der Verzicht auf die durch die Jobcenter immer häufiger angeordneten „Zwangsumzüge“. Werden diese Maßnahmen nicht sofort in die Wege geleitet, ist eine Verdrängung der meisten MieterInnen am Kottbusser Tor kaum noch zu verhindern. Mittel- und langfristig braucht es allerdings weiterreichende Lösungen. [...]

4. Was wir dringend brauchen, ist eine neue Debatte über den sozialen Wohnungsbau und die Zukunft der Mieterstadt Berlin

Ideen, Visionen, Entwürfe für eine soziale Stadtentwicklung kommen heute eher von BewohnerInnen-, Nachbarschafts- und anderen zivilgesellschaftlichen Initiativen als von VertreterInnen der etablierten Politik. [...] Nun ist es am Senat, diese vielfältigen Initiativen endlich als stadtpolitisches Gegenüber ernst zu nehmen und auf ihre Forderungen einzugehen.

Der Zustand einer demokratischen Stadtgesellschaft wie Berlin muss sich auch daran messen lassen, inwieweit sie in der Lage ist, die Interessen der weniger privilegierten Bevölkerungsgruppen einzubeziehen. Damit dies in Zukunft tatsächlich passiert und der soziale Zusammenhalt der Stadt gestärkt wird, braucht es noch mehr als das vom Senat initiierte „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ mit den städtischen Wohnungsunternehmen.

[...] Es besteht erheblicher Diskussions-, Handlungs- und Interventionsbedarf. Wir sind bereit, die für Lösungen dringend notwendigen Schritte mit unserer Expertise zu unterstützen und wir laden den Senat ein, auf die Akteure des sozialen Stadtwandels zuzugehen. **Am Kottbusser Tor muss und wird hierfür ein erstes Zeichen gesetzt werden.**

Jochen Becker (metrozones e.V.)

Dr. Matthias Bernt (Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung)

Kerima Bouali (ASUM)

Dr. Britta Grell (Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung)

Dr. Andrej Holm (Humboldt-Universität Berlin)

Dr. Henrik Lebuhn (Humboldt-Universität Berlin)

Berlin, Oktober 2012 / Die ungekürzte Version und die Liste der 61 UnterzeichnerInnen ist einsehbar unter: www.kottico.net

EIN ANGEBOT, DAS WIR NICHT AUSSCHLAGEN KÖNNEN

Als WissenschaftlerInnen mit sehr unterschiedlichen disziplinären Perspektiven auf Migration und Rassismus, aus Europäischer Ethnologie, Urban Studies, Postcolonial Studies, Soziologie, Sozial- und Kulturwissenschaften, als interdisziplinäre und unabhängige ForscherInnen zu Fragen der Einwanderungsgesellschaft und als NachbarInnen, die sehr gezielt die Geschichte und Gegenwart der Migration in Berlin im Blick haben, beobachten und unterstützen wir den Protest von Kotti & Co. Auch Kotti und Co richtet sich an die Forschung. Denn diese Initiative organisiert eine Konferenz in der über die Frage des Wohnens in dieser Stadt breit angelegt gesprochen werden kann. Wir sind fest davon überzeugt, dass all das nicht geht, ohne eine Vision von Berlin als Einwanderungsstadt weiter zu entwickeln.

Mehr als Migration

- Wohnen in der Einwanderungsstadt

Wir sehen in dem Widerstand, der sich am Kottbusser Tor artikuliert, eine Entwicklung, die weit über den Protest einzelner Gruppen hinausweist. Tatsächlich wohnen und protestieren am „Kotti“ nicht nur Menschen, die aus der Türkei nach Berlin eingewandert sind, von denen die meisten inzwischen ohnehin Deutsche sind. Das ist aber nicht das entscheidende Argument. Vielmehr thematisiert der Protest für uns alle die Bedingungen des Zusammenlebens in der Migrationsgesellschaft dieser Stadt und wird auch Forschungen zu Migration berühren, was uns optimistisch stimmt. Für eine solche Forschung brauchen wir keine Forschung über MigrantInnen, sondern eine Forschung, für die Gesellschaft ohne Migration nicht denkbar ist.

Stadtgeschichte als Migrationsgeschichte

Viele der Protestierenden von Kotti und Co wohnen schon sehr lange in dieser so genannten problematischen Großsiedlung, und viele von ihnen gehören zu den ersten, die seit den 1960er Jahren damit begonnen haben, aus Kreuzberg einen Stadtteil zu machen, der heute multikulturell genannt wird. Die Veränderungen im Kiez haben sie seither immer mitgetragen. Und auch jetzt, wo die Klagen über die steigenden Mieten lauter werden und nicht wenige fälschlicherweise TouristInnen und hinzuziehende Kulturschaffende als Auslöser für die Mietentwicklung ausmachen wollen, stellen sich die AktivistInnen am Kotti nicht gegen die Neuankömmlinge, sondern suchen nach inklusiven Antworten. Das hat Aussicht auf Erfolg. Denn sie kennen sich mit Integration aus. Schließlich haben sie hier Orte geschaffen, in denen heute immer mehr Menschen leben wollen.

Neue Formen der Segregation?

Wenn es im Jobcenter heißt, man solle die eigenen Mietkosten senken oder sich in Marzahn oder Spandau eine Bleibe suchen, fragt man sich, was diese Aufforderung mit der Idee des Senats zu tun hat, für eine „bessere Durchmischung“ in Kreuzberg und am Kotti Sorge tragen zu wollen. Wenn es nur darum ginge, könnten Dahlem und Zehlendorf sicher auch eine „bessere Durchmischung“ vertragen. Die Segregation scheint sich für viele am „Kotti“ in unbehaglich vertraute Erfahrungen einzureihen: Seien es die tradierten Geschichten, dass man in den 1960er und 70er Jahren überhaupt nur in Kreuzberg eine Wohnung

bekommen hat, bis hin zur Zuzugssperre 1975, wo Leute in ihren Pass einen Stempel bekamen, dass sie gerade hierher nicht mehr ziehen dürften. All dies ist im kollektiven Gedächtnis der BewohnerInnen enthalten und wird nun aktiviert. Doch damals wie heute ist nicht einzusehen, warum die BewohnerInnen in Kreuzberg sich ihren Wohnort nicht genauso wie die anderen BerlinerInnen selbst aussuchen dürfen und dort leben, wo sie sich sicher und zuhause fühlen. Und das ist nicht überall in dieser Stadt der Fall.

Die Proteste von Kotti & Co handeln nicht nur von dem vermeintlichen Nischenthema „sozialer Wohnungsbau“ und sie betreffen nicht nur ein paar BewohnerInnen einer Neubausiedlung. Vielmehr sprechen sie über ein grundlegendes Thema (nicht nur) in dieser Stadt: Es geht um steigende Mieten, um InvestorInnen, die ganze Wohnblöcke kaufen, um ihre Profitstrategien zu verwirklichen. All das handelt von einer Zukunft von Städten wie New York oder London, in denen Mieten für winzige Wohnungen mehr als das halbe Einkommen verschlingen können.

Eine andere Sprache des Protests

Die Proteste von Kotti und Co handeln von einem Berlin als demokratische Stadt. Einer Stadt, die sich alle leisten können, einer Stadt, die kein Ghetto für Reiche wird. Wo unterschiedlichste Menschen in den Innenstadtbezirken zusammenleben können und Wohnraum bezahlbar bleibt. Das, was nicht nur die vielen TouristInnen in unsere Bezirke lockt, werden wir verlieren, wenn wir nicht das unterstützen, womit Kotti und Co jetzt angefangen haben. Dieses Berlin, Ziel so vieler Menschen, die anders leben und andere anders leben lassen wollen, kann sich nur behaupten, wenn wir Demokratie in dieser Stadt neu erfinden. Die Proteste vom Kotti lehren uns, unsere Gesellschaft mit anderen Augen zu sehen – als eine Gesellschaft in Bewegung. Eine Perspektive, die auch für unsere Forschungen eine Bereicherung darstellt.

Das ist das Angebot von Kotti und Co. Und wir wollen es nicht ausschlagen.

Dr. Manuela Bojadžijev (Humboldt Universität)

Dr. des. Birgit zur Nieden (Humboldt Universität)

Dr. Serhat Karakayalı (Universität Halle)

Berlin im September 2012 / Der ungekürzte Text mit allen 18 UnterzeichnerInnen ist unter www.kottico.net zu finden.



„Wenn man mich fragt, was Rassismus ist, dann zeige ich den Leuten meinen alten Pass, wo früher drin stand in welchen Bezirken ich wohnen darf – und in welchen nicht. Ich kam 1968 mit meiner Familie her, in der Zeit wo die Gastarbeiter penibel ausgesucht wurden, um die niederen Arbeiten zu machen und in den unattraktiven Bezirken zu wohnen, die niemand wollte, wie z.B. Kreuzberg.

Nachdem wir aus Kreuzberg das gemacht haben, was es heute ist und mit den Nachbarn und Freunden hier schon eine Familie wurden, sollen wir jetzt raus, weil wir wiederum nicht gut genug sind.

Es ist ja nicht so, dass nur Türken und Araber hier leben und verdrängt werden. Es sind ja auch Deutsche, Spanier und viele mehr hergezogen, die ein Teil dieser multi-kulturellen Gesellschaft sein wollten und jetzt auch verdrängt werden, obwohl wir uns alle hier sicher und zuhause fühlen. Ich frage Sie: Wenn Berlin eine demokratische Stadt ist, wieso können wir uns nicht aussuchen, wo wir leben möchten und wo das auch bezahlbar ist? Aber anscheinend sind die Opfer, die viele von uns über die Jahre bringen mussten, nicht genug. Wir haben ja auch noch unser Zuhause, was wir ihrer Meinung nach aufgeben könnten.“

Atiye Eksi

WWW.KOTTIUNDCO.NET

WWW.SOZIALMIETER.DE



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

berliner bündnis
sozialmieter.de



Veranstaltung
mit der
Stadt
am 1. Juni

berlin Berlin